



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 1 de 2)

### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 14 de enero de 2010, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente que se cita por la que se publica el Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Ana la Real.

114

Número formado por dos fascículos

Martes, 9 de febrero de 2010

Año XXXII

Número 26 (2 de 2)

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



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

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 14 de enero de 2010, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente que se cita por la que se publica el Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Ana la Real.*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de 14 de enero de 2010 de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Ana la Real.

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 17 de enero de 2005, y con el número de registro 324 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 Vivienda y Ordenación del Territorio.

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

- Resolución de 14 de enero de 2010 de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, referente al expediente CP-146/2004 por la que se Publica el Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Ana la Real.

- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

#### RESOLUCIÓN SOBRE PUBLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANTA ANA LA REAL (CP-146/2004).

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que el Titular de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del territorio de Huelva tiene atribuidas por el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

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

Segundo. Con fecha 22 de mayo de 2006 la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Obras Públicas y Transportes resolvió aprobar definitivamente la citada modificación declarando subsanados los condicionantes expuestos en la Resolución de fecha 17 de marzo de 2006 emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es el Titular de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de conformidad con lo establecido en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realiza 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 de 2004.

#### RESUELVE

Primero. Publicar el Plan General de ordenación Urbanística de Santa Ana la real en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados.

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

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

#### ANEXO II

#### NORMAS URBANÍSTICAS

##### TÍTULO PRELIMINAR

##### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza Jurídica

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Artículo 3. Vigencia y circunstancias de Revisión. Modificación

Artículo 4. Determinaciones de carácter estructural

Artículo 5. Relaciones e incidencias con el planeamiento municipal vigente con anterioridad. Regulación de las situaciones disconformes con el Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo 6. Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior

Artículo 7. Contenido Documental y Normas de Interpretación

##### CAPÍTULO II. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículos 8 Definiciones

Artículo 9. Interpretación

## TÍTULO I: CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## CAPÍTULO 1: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Artículo 10. Régimen general  
 Artículo 11. Clasificación del suelo

## CAPÍTULO II: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

- Artículo 12. Derechos y obligaciones de los propietarios  
 Artículo 13. Derechos de los propietarios de Suelo Urbano  
 Artículo 14. Deberes de los propietarios de Suelo Urbano  
 Artículo 15. Derechos de los propietarios de Suelo No Urbanizable  
 Artículo 16. Deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable  
 Artículo 17. Derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable  
 Artículo 18. Deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable

## TÍTULO II. NORMAS COMUNES A LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO

## CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO

- Artículo 19. Usos Globales  
 Artículo 20. Usos Pormenorizados  
 Artículo 21. Uso Global Agrícola  
 Artículo 22. Uso Global Ganadero  
 Artículo 23. Uso Global Forestal  
 Artículo 24. Uso Global Residencial  
 Artículo 25. Uso Global Industrial  
 Artículo 26. Uso Global Terciario  
 Artículo 27. Uso Global Dotacional  
 Artículo 28. Uso Global Infraestructuras  
 Artículo 29. Cuadro Resumen de Usos

## CAPÍTULO II. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

## SECCIÓN 1. NORMAS SOBRE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- Artículo 30. Publicidad de los documentos  
 Artículo 31. Información escrita. Cédula urbanística  
 SECCIÓN II. NORMAS DE INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

- Artículo 32. Competencias  
 Artículo 33. Intervención municipal  
 SECCIÓN III: TIPOS DE OBRAS Y LICENCIAS  
 Artículo 34. Definición de los tipos de obra  
 Artículo 35. Licencias y autorizaciones  
 Artículo 36. Procedimiento  
 Artículo 37. Caducidad y prórroga de las licencias  
 Artículo 38. Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en suelo urbano

- Artículo 39. Requisitos generales para la concesión de licencias de obras en edificios catalogados o inventariados  
 Artículo 40. Requisitos generales para la concesión de licencias de obras en construcciones inmediatas a edificios protegidos incluidos en el Inventario de Protección

- Artículo 41. Requisitos generales para la concesión de licencias en suelo no urbanizable  
 Artículo 42. Tramitación a seguir en las construcciones permitidas en suelo no urbanizable

- Artículo 43. Cuadro Resumen: Licencias  
 SECCIÓN IV: CONTROL E INSPECCIÓN DE OBRAS Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES

- Artículo 44. Mantenimiento y conservación  
 Artículo 45. Inspección urbanística

## CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN

## SECCIÓN 1: ALCANCE Y CONTENIDO

- Artículo 46. Alcance y contenido  
 SECCIÓN II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE  
 Artículo 47. Control de los vertidos líquidos  
 Artículo 48. Control de los residuos sólidos urbanos  
 Artículo 49. Control de residuos tóxicos y peligrosos que puedan generar las actividades industriales

- Artículo 50. Control de la ocupación, contaminación y alteración de la estabilidad del suelo

- Artículo 51. Control de impacto sobre el medio biótico

- Artículo 52. Control de impacto sobre la salud

- Artículo 53. Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras

## SECCIÓN III. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO 94

- Artículo 54. Ámbito

- Artículo 55. Ayudas al Patrimonio

- Artículo 56. Inventario de elementos catalogados y su Modificación

- Artículo 57. Clasificación del patrimonio y carácter de las determinaciones

## A) PATRIMONIO NATURAL

- Artículo 58. Protección del patrimonio natural. Determinaciones generales

- Artículo 59. Niveles de Protección para los elementos inventariados

## B) PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO

- Artículo 60. Protección del patrimonio histórico arquitectónico. Determinaciones generales

- Artículo 61. Niveles de Protección para los edificios inventariados

- Artículo 62. Intervenciones en los edificios inventariados

## C) PATRIMONIO HISTÓRICO ETNOGRÁFICO

- Artículo 63. Protección del patrimonio etnográfico. Determinaciones generales

- Artículo 64. Niveles de Protección para los elementos inventariados

## D) PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUEOLÓGICO

- Artículo 65. Protección del Patrimonio Arqueológico. Determinaciones generales

- Artículo 66. Niveles de Protección para los elementos inventariados

- Artículo 67. Nuevos yacimientos arqueológicos

## SECCIÓN IV. OTRAS NORMAS DE PROTECCIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE

- Artículo 68. Suelos afectados

- Artículo 69. Suelo afectado por la protección de carreteras

- Artículo 70. Suelo afectado por la servidumbre de líneas de energía eléctrica

- Artículo 71. Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos

- Artículo 72. Suelo afectado por la legislación sobre protección del medio ambiente

- Artículo 73. Suelo Afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas

## TÍTULO III. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 74. Definición

- Artículo 75. Clasificación y calificación

- Artículo 76. Limitaciones en el suelo no urbanizable

- Artículo 77. Régimen del suelo no urbanizable según el P.O.R.N

- Artículo 78. Parcelaciones

- Artículo 79. Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo

- Artículo 80. Concepto de núcleo de población

- Artículo 81. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población

- Artículo 82. Medidas para impedir la formación de núcleos de población

- Artículo 83. Ejecución de la Norma en el Suelo No Urbanizable

## CAPÍTULO II: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

## SECCIÓN I: EL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN

- Artículo 84. El Plan de Ordenación

- Artículo 85. Zona de Reserva. Zonas A

## SECCIÓN II: EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

- Artículo 86. Aplicación del P.E.P.M.F  
 Artículo 87. Sierra del Castaño. (CS-5), Actividades prohibidas y usos compatibles

## SECCIÓN III: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

- Artículo 88. Vías Pecuarias. Marco Jurídico. Definición. Tipos  
 Artículo 89. Vías Pecuarias existentes en Santa Ana la Real  
 Artículo 90. Clasificación del Suelo de Vías Pecuarias

## SECCIÓN IV: ESPACIOS CUALIFICADOS DEFINIDOS DESDE EL PLAN GENERAL

- Artículo 91. Área de Interés Natural. Ruedo Agrícola  
 Artículo 92. Áreas de Interés Natural. Risco de Levante y Chorros de Joyarancón  
 Artículo 93. Áreas de Interés Etnológico. Hornos de cal  
 Artículo 94. Determinaciones sobre el Suelo de Especial Protección Arqueológica

## CAPÍTULO III: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

- Artículo 95. Zona definida por el PORN de Regulación Especial. Zonas B  
 Artículo 96. Zona definida por el PORN de Regulación Común. Zona C  
 Artículo 97. Suelo No Urbanizable Protegido por Legislaciones Sectoriales  
 Artículo 98. Perímetros de protección de acuíferos y zona de protección de embalse  
 Artículo 99. Caminos rurales y vías paisajísticas

## CAPÍTULO IV. REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

## SECCIÓN I: DETERMINACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

- Artículo 100. Construcciones y usos del suelo  
 Artículo 101. Condiciones generales de los usos  
 Artículo 102. Condiciones generales de la edificación  
 Artículo 103. Edificaciones fuera de ordenación  
 Artículo 104. Cierres de fincas  
 Artículo 105. Determinaciones específicas según el tipo de construcción  
 Artículo 106. Actividades de carácter infraestructural  
 Artículo 107. Caserío disperso de «La fuente del Oro».

## SECCIÓN II: CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS

- Artículo 108. Concepto  
 Artículo 109. Condiciones particulares de la edificación.

## SECCIÓN III: CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

- Artículo 110. Concepto  
 Artículo 111. Condiciones particulares de la edificación  
 SECCIÓN IV: EDIFICACIONES E INSTALACIONES DECLARADAS DE INTERÉS PÚBLICO  
 Artículo 112. Concepto  
 Artículo 113. Tramitación de las actuaciones de Interés Público  
 Artículo 114. Condiciones particulares de la edificación

## SECCIÓN V: VIVIENDAS UNIFAMILIARES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN

- Artículo 115. Concepto  
 Artículo 116. Condiciones particulares de la edificación  
 SECCIÓN VI: RESUMEN DE LA REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES

- Artículo 117. Cuadro Resumen: Regulación de Construcciones y Condiciones de Implantación  
 Artículo 118. Cuadro Resumen: Regulación de Usos

## TÍTULO IV. NORMAS PARA EL SUELO URBANO

## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

## SECCIÓN I: ÁMBITO DE APLICACIÓN

- Artículo 119. Ámbito de Aplicación  
 SECCIÓN II: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO  
 Artículo 120. Desarrollo de la Ordenación

Artículo 121. Edificaciones Existentes

Artículo 122. Nuevas Edificaciones

Artículo 123. Nuevas Parcelaciones

Artículo 124. Estudios de Detalle

## SECCIÓN III: USOS. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. ZONIFICACIÓN

Artículo 125. Usos Permitidos

Artículo 126. Áreas y Edificaciones de Usos Mixtos

Artículo 127. Zonificación

## SECCIÓN IV: NORMAS DE URBANIZACIÓN Y CONSERVACIÓN

Artículo 128. Proyecto de Urbanización

Artículo 129. Proyecto de Obras

Artículo 130. Supresión de Barreras Físicas

Artículo 131. Conservación del trazado y características del viario

Artículo 132. Nuevos Viales

Artículo 133. Normas Generales para tendidos y elementos de infraestructura y servicios

Artículo 134. Alcantarillado

Artículo 135. Abastecimiento de Agua y Riego

Artículo 136. Suministro de Energía Eléctrica

Artículo 137. Alumbrado Público

Artículo 138. Red de Telefonía

Artículo 139. Conservación de los espacios libres

Artículo 140. Jardinería, Arbolado y Vegetación

Artículo 141. Mobiliario Urbano

Artículo 142. Rótulos y Anuncios Comerciales

Artículo 143. Señalización

Artículo 144. Cerramientos de solares

Artículo 145. Servidumbres urbanas

## CAPÍTULO II. DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS DISTINTAS ZONAS. USOS Y TIPOLOGÍAS

## SECCIÓN I: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 146. Composición y Estética de la Edificación

Artículo 147. Ejecución de varias edificaciones

## SECCIÓN II: ZONAS DE ORDENANZAS SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA

Artículo 148. Zonas de Ordenanzas

## SECCIÓN III: NORMAS APLICABLES AL NÚCLEO DE SANTA ANA

## ZONA USO GLOBAL INDUSTRIAL

Artículo 149. Uso Principal. Usos Compatibles. Tipologías

Artículo 150. Condiciones de Parcelación

Artículo 151. Alineaciones

Artículo 152. Condiciones de Altura y Volumen

Artículo 153. Materiales y Acabados

## ZONA USO GLOBAL TERCIARIO

Artículo 154. Uso Principal. Usos Compatibles. Tipologías

Artículo 155. Condiciones de Parcelación

Artículo 156. Alineaciones

Artículo 157. Condiciones de Altura y Volumen

Artículo 158. Materiales y Acabados

## ZONA USO GLOBAL RESIDENCIAL

Artículo 159. Subzonas dentro del uso global residencial

Artículo 160. Uso Global. Usos Compatibles. Tipologías

Artículo 161. Sobre el Uso Equipamientos. Sistemas de Espacios Libres de Uso y Dominio Público

Artículo 162. Sobre el Uso Equipamientos. Docente y Social

Artículo 163. Condiciones de Parcelación

Artículo 164. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas

Artículo 165. Cerramiento de parcelas

Artículo 166. Condiciones de Alineación

Artículo 167. Edificabilidad. Fondo Edificable

Artículo 168. Ocupación

Artículo 169. Sobre la edificación de Uso Residencial: Condiciones higiénicas

Artículo 170. Edificaciones Auxiliares

Artículo 171. Altura Máxima, Altura de Edificación. Altura de Pisos

Artículo 172. Sótanos. Semisótanos

Artículo 173. Cubiertas

Artículo 174. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Artículo 175. Materiales de Fachada

Artículo 176. Huecos en fachada. Carpintería exterior. Cerrajería

Artículo 177. Cuerpos y elementos salientes

Artículo 178. Medianeras

#### SECCIÓN IV: NORMAS APLICABLES A LOS NÚCLEOS DE LA CORTE Y LA PRESA

Artículo 179. Uso Global. Subzonas dentro del uso global

Artículo 180. Uso Global. Usos Compatibles. Tipologías

Artículo 181. Sobre el Uso Equipamientos. Sistemas de Espacios Ubres de Uso y Dominio Público. Docente y Social

Artículo 182. Condiciones de Parcelación

Artículo 183. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas

Artículo 184. Cerramiento de parcelas

Artículo 185. Condiciones de Alineación

Artículo 186. Editabilidad. Fondo Edificable

Artículo 187. Ocupación

Artículo 188. Sobre la edificación de Uso Residencial: Condiciones higiénicas

Artículo 189. Edificaciones Auxiliares

Artículo 190. Altura Máxima. Altura de Edificación. Altura de Pisos

Artículo 191. Sótanos. Semisótanos

Artículo 192. Cubiertas

Artículo 193. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Artículo 194. Materiales de Fachada

Artículo 195. Huecos en fachada. Carpintería exterior. Cerrajería

Artículo 196. Cuerpos y elementos salientes

Artículo 197. Medianeras

#### SECCIÓN V: RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE USO, DE PARCELACIÓN Y DE EDIFICACIÓN

Artículo 198. Cuadro Resumen: Regulación de Usos para cada Zona de Ordenanza

Artículo 199. Cuadro Resumen: Regulación de Condiciones para cada Subzona dentro del Uso Global Residencial

### CAPÍTULO III. DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

#### SECCIÓN I: DELIMITACIÓN. GESTIÓN

Artículo 200. Objeto de su Delimitación

Artículo 201. Legislación vigente

Artículo 202. Reajustes. Gestión de las Unidades de Ejecución

Artículo 203. Aplicación de la Normativa en las Unidades de Ejecución

Artículo 204. Unidades de Ejecución propuestas

#### TÍTULO V: NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE<sup>235</sup>

Artículo 205. Determinaciones del Planeamiento derivado en el Suelo Urbanizable

Artículo 206. Sector de Planeamiento propuesto

#### ANEXO 1. UNIDADES DE EJECUCIÓN PROPUESTAS

#### ANEXO 2. INVENTARIO DE BIENES PROTEGIDOS

#### ANEXO 3. ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS INSTALACIONES DE ESTACIONES RADIOELÉCTRICAS EN SANTA ANA LA REAL.

### TÍTULO PRELIMINAR

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Naturaleza Jurídica.

El documento del que forman parte estas Normas Urbanísticas es un Plan General de Ordenación Urbanística, según

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

Art. 2. Ámbito de aplicación.

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

Art. 3. Vigencia y circunstancias de Revisión. Modificación.

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

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

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

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

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

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

e) Si se pretendiesen modificaciones concretas que alteren sustancialmente las determinaciones del Plan respecto a la clasificación o calificación del suelo.

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

g) Incumplimiento generalizado de las previsiones de desarrollo urbanístico determinados en el Plan.

3. Modificación. Se considera modificación del Plan General de Ordenación Urbanística toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el punto anterior, y, en general las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

No se considera modificación del Plan General de Ordenación Urbanística los ajustes que se puedan producir en desarrollo de otras Normas de Planeamiento de inferior rango en todo aquello que le sea propio. Asimismo y en virtud del art. 36 de la LOUA no se considerarán modificaciones las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, recogida ésta en el apartado 3.1.2 de la Memoria de Ordenación.

Procederá la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística cuando se de alguno de lo hechos siguientes:

- Reclassificación puntual de suelos.

- Modificación en la calificación del suelo que no sea de carácter general.

- Cambios de detalle de alineaciones.

- Cambios de ordenanzas de la edificación.

La modificación seguirá idéntico trámite que el de la formulación del Plan, y siempre con las limitaciones que se contienen en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento vigente.

Art. 4. Determinaciones de carácter estructural.

En virtud a lo establecido en el art. 10.1 de la LOUA y como paso necesario para definir la competencia en la aprobación de las innovaciones de planeamiento, se definen cla-



ramente las determinaciones de carácter estructural para el municipio de Santa Ana la Real, que serán:

- Las relacionadas con la clasificación del suelo y sus categorías.
- Las relativas al suelo no urbanizable de Especial Protección.
- Las medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos.
- Las regulaciones de los elementos calificados como sistemas generales.
- Determinación de usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y sector del suelo urbano.
- Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- Las determinaciones encaminadas a la protección de los demás espacios de interés plasmados en el Anexo de Inventario de Elementos Protegidos.
- El régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

Art. 5. Relaciones e incidencias con el planeamiento municipal vigente con anterioridad. Regulación de las situaciones disconformes con el Plan General de Ordenación Urbanística.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística sustituye al planeamiento vigente con anterioridad, ya sea incorporando sus determinaciones, o bien modificándolas.

2. Los actuales edificios, instalaciones y usos disconformes con las determinaciones del Plan, pero realizados de acuerdo con las especificaciones del Plan vigente en su momento y de la licencia municipal, se atenderán al siguiente régimen:

a) Si la disconformidad afecta al dominio del suelo por tratarse de suelo privado que ha de pasar a dominio público, el régimen aplicable será el establecido en la vigente Ley del Suelo.

b) En los demás supuestos de disconformidad se admitirán todas aquellas actuaciones que no agraven el grado de disconformidad existente, salvo en el caso de reedificación, en que deberá atenderse a las nuevas condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Art. 6. Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior.

El municipio de Santa Ana la Real está afectado por el siguiente planeamiento y disposiciones de distinto rango:

- Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, aprobado el 18 de Julio de 1989, que incluye la totalidad del término municipal en el ámbito del Parque Natural de Aracena y Picos de Aroche.

- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, aprobados por Decreto 210/2003, de 15 de julio y formulados en desarrollo de la ley estatal de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, y de la ley autonómica de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

- Existen aprobadas por Orden de 25 de Junio de 1985 las «Normas Subsidiarias Provinciales y Complementarias en el Suelo No Urbanizable de la Provincia de Huelva», publicadas en el BOJA de 20 de agosto de 1985. Estas Normas en los municipios que cuenten con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas, tienen carácter subsidiario en el Suelo No Urbanizable. En los municipios que se doten de cualquier otro instrumento de planeamiento, las citadas normas provinciales pasan a tener un carácter complementario en suelo no urbanizable.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Elementos Protegidos de la Provincia de Huelva, aprobado por Orden de 7 de julio de 1986.

Las determinaciones de estos documentos vinculan al planeamiento municipal en los términos establecidos en los mismos, por lo que se han tenido en cuenta en la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística.

Art. 7. Contenido documental y normas de interpretación.

1. Los documentos del presente Plan General tienen el siguiente contenido:

- La Memoria Informativa es un documento de carácter analítico, soporte de las determinaciones del Plan General y grafiado mediante Planos de Información.

- La Memoria de Ordenación contiene los objetivos y criterios del Plan General y justifica sus determinaciones.

- Las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación son los documentos normativos de El Plan General de Ordenación Urbanística, complementándose en sus determinaciones.

2. En la interpretación de su contenido prevalecerá el significado que guarde relación con el contexto y finalidad.

3. Si se diesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies, y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

4. Si existiesen contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Documentos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más Informativo o Justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

5. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto visual y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo; salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

## CAPÍTULO II

### Terminología de conceptos

Art. 8. Definiciones.

Para la correcta comprensión de los términos que en los sucesivos artículos van a aparecer, se establecen a continuación las definiciones oportunas. Para su fácil localización, se han ordenado alfabéticamente.

A

Agregación de Parcelas.

Unión de dos o más parcelas del plano catastral en una sola.

Alineación.

Líneas establecidas por los planos que limitan las zonas edificables de las no edificadas o edificables.

Alineación Actual.

Son linderos de las fincas con los espacios viales rodados o peatonales existentes.

Alineación Oficial.

Linderos que, en su caso, puede trazar el Ayuntamiento, entre la parcela y la vía pública.

Alineación Interior.

Línea que delimita la Edificación Principal del Espacio Libre de parcela.

Altura de la Edificación.

Distancia vertical desde la rasante definida por el acerado en cada Alineación Oficial exterior, hasta la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de forjados inclinados se tomará para la medición de la altura, la cara inferior del punto medio de cada forjado.

En el caso de que la rasante o terreno en contacto con la edificación sea inclinada, la altura se medirá desde el punto medio de la fachada, cuando ésta sea inferior a DOCE m. (12

metros); en caso de medir la fachada mayor dimensión, se dividirá ésta en porciones iguales e inferiores a DOCE m. (12 metros), midiéndose la altura en el punto medio de cada porción resultante.

Altura Libre de Planta.

Distancia entre la cara superior del pavimento de esa planta y la cara inferior del revestimiento del techo de la misma.

Altura de Planta.

Distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Ancho de Calle.

Distancia existente entre las dos alineaciones oficiales exteriores y opuestas, medidas perpendicularmente al eje de la misma, en cada punto.

Azotea:

Cubierta plana visitable.

C

Cuerpo Saliente.

Son cuerpos salientes aquellos espacios habitables que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que tengan cerrados todos sus lados excepto su frente con cerramientos fijos; abiertos, aquellos cuerpos volados tales como balcones y terrazas, que mantienen sin cerrar al menos dos de los lados de su planta a partir de una altura de 1,20 metros.

b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada.

c) En la edificación ordenada según alineaciones viarias se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En el resto de plantas se limita su vuelo en función de la calle y de las condiciones de carácter estético.

d) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los cuerpos salientes, que computarán a efectos de la ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad; con excepción de cuerpos salientes abiertos, o de la parte abierta de los semicerrados, que no contabilizarán en cuanto a edificabilidad, ni ocupación. En caso de que se defina la edificación aislada alineada a calle, regirán las condiciones de fachada definidas en el apartado anterior.

Cerramiento:

Elemento de división situado sobre los linderos de una parcela.

E

Edificabilidad.

Parámetro definido por el núm. máximo de metros cuadrados a edificar dividido por metros cuadrados de superficie edificable de la parcela.

Edificación Auxiliar.

Espacio construido como soporte de actividad no fundamental del uso al que se destina la edificación principal.

Edificación Principal:

Espacio construido soporte de la actividad fundamental del uso al que se destina la edificación.

Eje de Calle:

Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas. Se señala en los planos de ordenación con una línea de puntos los ejes de las nuevas calles propuestas.

Elementos Salientes.

Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental, que se regulan en las condiciones estéticas de cada ámbito urbano.

Los elementos salientes de carácter no fijo (carteles, banderas, toldos, plafones ...) vendrán regulados por las ordenanzas municipales que oportunamente se aprueben. Transitoriamente se equiparán a los elementos salientes fijos.

Espacio Libre de Parcela:

Superficie de parcela excluida de la edificación.

F

Fachada:

Lindero con un espacio público.

Fondo Edificable:

Distancia perpendicular a fachada hasta donde puede alcanzar la edificación principal.

L

Lindes o Linderos:

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

M

Manzana:

Superficie de terreno, delimitado en todos sus lados por alineaciones oficiales exteriores, esté o no edificado.

Medianeras:

Plano de la edificación común con una construcción colindante.

O

Ocupación:

Se define como ocupación de la edificación, el porcentaje de la parcela que la misma ocuparía.

P

Parcela.

Se define como tal aquella propiedad recogida en el Parcelario del Ministerio de Hacienda, y toda aquella resultante de un proceso de parcelación legalmente desarrollado, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable.

Parcela Mínima Edificable:

A todos los efectos se considera edificable la parcela histórica, es decir aquella que esté o haya estado edificada. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela de nueva creación, mínima.

Patio:

Espacio no edificado, en horizontal y vertical, cuyo perímetro lo forman los paramentos interiores de los edificios.

Planta:

Espacio de la edificación delimitada entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Planta Baja:

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Planta de Piso:

Planta por encima de la planta baja.

Planta Sótano:

Planta por debajo de la planta baja.

Proyecto de Obras:

El Proyecto de Obras es aquél que no tiene por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación. Por tanto, al ámbito del Proyecto de Obras lo definen el propio Proyecto.

Proyecto de Urbanización:

El proyecto de Urbanización es un Proyecto de Obras para la ejecución material de las determinaciones del presente Plan General. Por tanto, solo cabría hablar de Proyectos de Urbanización para la totalidad de cada una de las Unidades de Ejecución propuestas.

R

Rasante:

Línea que señala el perfil de las vías públicas o de los terrenos.

Rasante Oficial:

Perfiles de las vías, calles, plazas o espacios libres de uso y dominio público, definidos por la presente Norma.

Remates:

Ver «Elementos Salientes».

Retranqueo:

Espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y la edificación, o entre los linderos de la parcela y la edificación.

S

Segregación de Parcelas:

División simultánea o sucesiva de una parcela en dos o más parcelas.

Sector:

Unidad de suelo para desarrollar mediante gestión de un Plan Parcial.

Solar:

Se definen como tales aquellas parcelas incluidas en el Suelo Urbano, que serán aptas para la edificación si reúnen los siguientes requisitos:

a) Dar frente a una vía pública perteneciente a la red viaria recogida en el Plano de Delimitación.

b) Disponer de abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, calzada pavimentada y encintado de acera.

Sótano:

Espacio construido subterráneo. Si es parcialmente subterráneo se denomina semisótano. En el presente Plan General determina que, a los efectos señalados en el art. 49 de la LOUA, el aprovechamiento urbanístico de los sótanos y semisótanos realizados bajo suelo privado será de propiedad privada, sin menoscabo de la necesidad de preservación del patrimonio arqueológico que pudiera contener el citado subsuelo y que está regulado por la normativa de protección de patrimonio vigente. Asimismo, el aprovechamiento urbanístico, dentro de las determinaciones del presente Plan, no computa a efectos de edificabilidad permitida.

Superficie Construida:

La suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y los ejes de las medianerías en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, forman parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario, se computará únicamente el 50 % de su superficie medida de la misma forma.

Superficie Edificable:

Superficie susceptible de ser edificada.

Superficie Edificada:

Es la comprendida entre los límites exteriores o interiores de la construcción en cada planta.

T

Terraza:

Ver «Elementos Salientes».

U

Unidad Ejecución:

Ámbito de Planeamiento delimitado para la consecución de la ordenación, en el que se equidistribuyen las cargas y beneficios.

Uso:

Es el destino y fin a que se dedican los terrenos que componen la ciudad o una ordenación urbana, así como el de las edificaciones que existen o se prevean en ellos.

Z

Zona:

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo a efectos de su distribución en el suelo ordenado al que se aplica una ordenanza determinada.

Art. 9. Interpretación.

En los casos en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología de conceptos o el grafismo contenido en el presente documento, resolverá la Corporación Municipal a través de su órgano competente.

## TÍTULO I

## CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## CAPÍTULO I

## Clasificación del suelo

Art. 10. Régimen general.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos; y en su virtud por lo recogido en el Plan General de Ordenación Urbanística, con arreglo a la clasificación urbanística de los distintos tipos de suelo.

Art. 11. Clasificación del suelo.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica y ordena el territorio del término municipal Santa Ana la Real en los siguientes tipos: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

2. Constituyen el Suelo Urbano:

a) los terrenos así clasificados y delimitados en los planos de ordenación al estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

El suelo urbano en el municipio dispone de dos categorías:

- Suelo urbano consolidado.

- Suelo urbano sin consolidar.

Todo ello según lo establecido en el art. 45 de la LOUA.

3. Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que El Plan General de Ordenación Urbanística considera necesario preservar especialmente por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales o en función de sujeción a limitaciones o servidumbre para la protección del dominio público, Lo constituyen también aquellos terrenos que el Plan General considera necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Para el Suelo no urbanizable se fijan normas de protección.

Cabe distinguir dentro del Suelo no Urbanizable las siguientes categorías:

- De especial protección.

- De carácter natural o rural.

Todas las determinaciones establecidas en este apartado se adaptan al art. 46 de la LOUA.

4. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios establecidos en la Memoria de Ordenación y en cumplimiento de las determinaciones recogidas en el art. 47 de la LOUA.

De las tres categorías previstas en el citado artículo de la LOUA para el Suelo Urbanizable, en la ordenación del municipio sólo se plantea la inclusión de Suelo Urbanizable Sectorizado, requiriéndose para su transformación de los correspondientes Planes Parciales.



## CAPÍTULO II

## Derechos y deberes de los propietarios

Art. 12. Derechos y obligaciones de los propietarios.

Son aquellos que quedan definidos en los artículos del Capítulo II, Título II de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Deberes: Son las obligaciones impuestas por la legislación urbanística, y concretadas por el planeamiento, a cuyo cumplimiento se condiciona la incorporación al proceso urbanizador y edificatorio de los terrenos y la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico.

- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- Conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.
- Conservar y mantener el suelo, su masa vegetal y demás valores que concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica.
- Cumplir las exigencias impuestas para el ejercicio de los derechos que le correspondan.
- Contribuir a la ordenación, dotación, y mantenimiento de la ciudad consolidada conforme al planeamiento.

Derechos: Son las facultades de contenido urbanístico que la legislación reconoce a los propietarios de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, y que varía en función de la clase de suelo.

Todos los propietarios de suelo tienen reconocido el derecho universal a usar y disfrutar del bien y a la explotación normal del mismo, siempre que no sea incompatible con la legislación sectorial o con la ordenación urbanística.

Art. 13. Derechos de los propietarios de Suelo Urbano.

Son los recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en los art. 49,50, 55 y 56 de la LOUA.

Suelo Urbano Consolidado:

- Al 100% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada parcela o solar.
- Completar a su costa la urbanización si el terreno no tuviera aún la condición de solar.
- A edificar los solares en las condiciones que establezca la legislación urbanística y el planeamiento para destinarla a los usos previstos en el planeamiento.

Suelo Urbano no Consolidado incluido en unidades de ejecución:

El régimen aplicable variará si ya tiene ordenación pormenorizada o no.

Con Ordenación Pormenorizada:

- Al aprovechamiento urbanístico resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. Este derecho está sometido al cumplimiento de los deberes establecidos.
- A incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, cuando la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento: a competir por la adjudicación de la urbanización o a participar en la ejecución o gestión de la misma, o a ceder los terrenos voluntariamente por su valor o justiprecio, en los términos expuestos en el apartado anterior.

Sin Ordenación Pormenorizada:

Mientras no se apruebe el correspondiente plan de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada, los propietarios no podrán promover la urbanización y edificación del suelo. Tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, y les será de aplicación de forma general el régimen propio del suelo no urbanizable.

Además la LOUA establece que sólo pueden autorizarse en ellos:

- Construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.

- Construcciones, obras e instalaciones provisionales y en precario, con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales. Las actividades así permitidas deben cesar y las instalaciones desmontarse cuando así lo requiera la Administración municipal, sin derecho el propietario a indemnización.

- Actuaciones de Interés Público en las que se estará a lo dispuesto para este tipo de actuaciones en suelo no urbanizable.

La LOUA configura como un derecho básico de los propietarios de esta clase de suelo promover la elaboración y aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo para su transformación. El propietario puede presentar ante el Ayuntamiento el correspondiente instrumento de planeamiento para que éste lo tramite y apruebe.

Además la LOUA reconoce al propietario que quiera elaborar un plan de desarrollo para presentarlo ante la Administración municipal, el derecho a una consulta previa sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación a:

- El modelo de crecimiento urbano del municipio.
- Las condiciones y previsiones para su sectorización.
- Su idoneidad para conseguir un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

La respuesta de la Administración debe motivarse en las previsiones de la ordenación urbanística y de los planes y proyectos sectoriales, aunque parece razonable entender que la Administración quedara vinculada a la respuesta que dé a la consulta, no es así. La LOUA resta una gran operatividad al derecho de consulta cuando expresamente indica que ésta sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración.

El plazo máximo para evacuar la consulta es de 3 meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

Para ambos casos se permitirá:

- Podrán autorizarse obras de edificación en parcelas que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - Firmeza administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución.
  - Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la UE.

- Ejecución de parte de las obras de urbanización en el momento de solicitar la licencia, de forma que resulte previsible que al terminar la edificación, la parcela tenga condición de solar.

- Adquisición de la condición de solar al final del proceso.

- La concesión de licencia se condiciona a la presentación de aval que garantice la urbanización pendiente, y posibilite la posterior ejecución subsidiaria municipal.

- Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de no ocupación ni utilización del edificio hasta finalizar completamente la urbanización y el funcionamiento efectivo de los servicios. Este compromiso de no utilización ni ocupación debe consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros.

- Se prohíbe la concesión de licencia de primera ocupación hasta finalizar la urbanización.

Suelo Urbano no Consolidado no incluido en unidades de ejecución:

- Al aprovechamiento urbanístico resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del Aprovechamiento Objetivo. Este derecho está sometido al cumplimiento de los deberes establecidos.

- A incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, cuando la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento: a competir por la adjudicación de la urbanización o a participar en la ejecución o gestión

de la misma, o a ceder los terrenos voluntariamente por su valor o justiprecio, en los términos expuestos en el apartado anterior.

- Podrán autorizarse obras de edificación con los siguientes requisitos:

- Esté hecha la cesión de suelo correspondiente al municipio y la adquisición, en su caso, de los excesos de aprovechamiento.

- Compromiso expreso de ejecutar simultáneamente la urbanización y del efectivo funcionamiento de los servicios. Este compromiso de urbanización comprende además de las obras que afecten a las vías a que de frente la parcela, todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias que fueran necesarias, hasta el enlace con las redes existentes, e incluso el refuerzo de éstas si fuera preciso.

- Compromiso expreso de no ocupar ni utilizar el edificio hasta finalizar totalmente la urbanización. Este compromiso de no utilización ni ocupación debe consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros.

- Compromiso expreso de formalizar y materializar las cesiones pendientes.

- No licencia de ocupación hasta finalizar la urbanización.

Aval en cuantía suficiente para cubrir el coste de las obras de urbanización comprometidas.

#### Art. 14. Deberes de los propietarios de Suelo Urbano.

Son los recogidos en las disposiciones de este Plan y, en general, los definidos en los art. 49,51, 55 y 56 de la LOUA.

##### Suelo Urbano Consolidado:

- Completar a su costa la urbanización si el terreno no tuviera aún la condición de solar, con carácter previo o simultáneo a las obras de edificación.

- Edificar los solares en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

- Destinar la edificación al uso definido en el plan.

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo.

- Realizar la construcción conforme a la ordenación urbanística, y conservar y en su caso rehabilitar, para que la edificación realizada mantenga las condiciones para autorizar su ocupación.

- En el suelo urbano consolidado no existen deberes de cesión. No hay obligación de ceder al Ayuntamiento parte del aprovechamiento, ni el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes o dotaciones públicas de carácter local, ni los terrenos necesarios para la ejecución de los sistemas generales. Si fuera preciso que el Ayuntamiento obtuviese esos terrenos para la ejecución de actuaciones de interés general, tendrá que adquirirlos necesariamente negociando con los propietarios afectados o acudiendo a la expropiación forzosa.

Suelo Urbano no Consolidado incluido en unidades de ejecución:

##### Con Ordenación Pormenorizada:

- Cuando el sistema de ejecución sea privado el propietario tiene el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento y en la legislación aplicable.

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

- Proceder a la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos previstos por el sistema de actuación establecido, con anterioridad a la ejecución material.

- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores, y si fuera necesario, su ampliación o refuerzo.

- Los propietarios están obligados a ceder gratuitamente a la Administración municipal:

- Los terrenos destinados a viales, aparcamientos, espacios libres, dotaciones y sistemas generales adscritos.

- Los terrenos ya urbanizados donde se localice el 10% del Aprovechamiento Medio que corresponde a la Administración. Esta cesión puede sustituirse en los supuestos previstos y mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico.

- Los terrenos correspondientes al exceso de aprovechamiento. Estos excesos se destinarán a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y dotaciones locales o con aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación.

- Realizar la edificación en las condiciones exigidas por el planeamiento, una vez que el suelo tenga la condición de solar. Así como rehabilitarla y conservarla para que mantenga las condiciones requeridas para obtener la autorización para su ocupación.

- Con carácter general no es posible la realización de la edificación o la implantación de usos antes de la terminación de la urbanización (excepto los de carácter provisional). Sin embargo puede autorizarse la urbanización y edificación vinculada siempre que se cumplan los requisitos previstos para el suelo urbano no consolidado

##### Sin Ordenación Pormenorizada:

Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado. Cuando el sistema de ejecución sea público, será la Administración actuante la que adopte la iniciativa.

Suelo Urbano no Consolidado no incluido en unidades de ejecución:

- Cuando el sistema de ejecución sea privado el propietario tiene el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento y en la legislación aplicable.

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

- Proceder a la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos previstos por el sistema de actuación establecido, con anterioridad a la ejecución material.

- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores, y si fuera necesario, su ampliación o refuerzo.

- Los propietarios están obligados a ceder gratuitamente a la Administración municipal:

- Los terrenos destinados a viales, aparcamientos, espacios libres, dotaciones y sistemas generales adscritos.

- Los terrenos ya urbanizados donde se localice el 10% del Aprovechamiento Objetivo que corresponde a la Administración. Esta cesión puede sustituirse en los supuestos previstos y mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico.

- Los terrenos correspondientes al exceso de aprovechamiento. Estos excesos se destinarán a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y dotaciones locales o con aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación.

- Realizar la edificación en las condiciones exigidas por el planeamiento, una vez que el suelo tenga la condición de solar. Así como rehabilitarla y conservarla para que mantenga las condiciones requeridas para obtener la autorización para su ocupación.

Con carácter general no es posible la realización de la edificación o la implantación de usos antes de la terminación de la urbanización (excepto los de carácter provisional). Sin embargo puede autorizarse la urbanización y edificación vinculada siempre que se cumplan los requisitos previstos para el suelo urbano no consolidado.

Art. 15. Derechos de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

Son los recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en los art. 49,50, y 52 de la LOUA.

No incluido en ninguna de las categorías de especial protección (de carácter natural o rural y de hábitat rural diseminado):

- La realización de los actos precisos para la utilización agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, que no supongan la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación, siempre que:

- no estén prohibidos expresamente en la legislación civil y administrativa aplicables.

- Cuando consistan en obras o instalaciones deben realizarse, además, conforme a la ordenación urbanística.

- La realización de actos adicionales distintos a los previstos en el apartado anterior siempre que:

- se autoricen expresamente por Planes de Ordenación del Territorio, PGOU o PE, y en su caso, por los Instrumentos de Legislación Ambiental.

De Especial Protección (por legislación específica o en virtud del planeamiento territorial o urbanístico):

- La realización de estos actos precisos tiene como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

La realización de estos actos adicionales, sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto.

Art. 16. Deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

Son los recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en los art. 49,51 y 52 de la LOUA.

No hay deberes específicos en esta clase de suelo. Por tanto son exigibles los establecidos con carácter general para todas las clases:

- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- Conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.

- Conservar y mantener el suelo, su masa vegetal y demás valores que concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica.

- Cumplir las exigencias impuestas para el ejercicio de los derechos que le correspondan.

Además todas las construcciones o instalaciones que se realicen en SNU deberán cumplir las Normas de aplicación Directa establecidas en el art. 57.1, y entre las que podemos destacar:

- Su adecuación y proporción al uso.
- Su carácter de aisladas.
- La altura máxima de 2 plantas (salvo prescripción imperativa distinta del plan).

- La utilización de tipologías y estéticas adecuadas al entorno.

- El respeto al paisaje, evitando la limitación del campo visual o la desfiguración del paisaje en los lugares abiertos, en perspectivas de núcleos, inmediateces de carreteras y caminos con valores paisajísticos.

El cumplimiento de los deberes previstos es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Art. 17. Derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable.

Son los recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en los art. 49, 50, 53 y 54 de la LOUA.

Suelo urbanizable no sectorizado.

Mientras no se apruebe el correspondiente plan de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada, los propietarios no podrán promover la urbanización y edificación del suelo. Tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los te-

rrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, y les será de aplicación de forma general el régimen propio del suelo no urbanizable.

Además la LOUA establece que sólo pueden autorizarse en ellos:

- Construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.

- Construcciones, obras e instalaciones provisionales y en precario, con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales. Las actividades así permitidas deben cesar y las instalaciones desmontarse cuando así lo requiera la Administración municipal, sin derecho el propietario a indemnización.

- Actuaciones de Interés Público en las que se estará a lo dispuesto para este tipo de actuaciones en suelo no urbanizable.

La LOUA configura como un derecho básico de los propietarios de esta clase de suelo promover la elaboración y aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo para su transformación, pasando entonces a las categorías de suelo urbanizable sectorizado u ordenado. El propietario puede presentar ante el Ayuntamiento el correspondiente instrumento de planeamiento para que éste lo tramite y apruebe.

Además la LOUA reconoce al propietario que quiera elaborar un plan de desarrollo para presentarlo ante la Administración municipal, el derecho a una consulta previa sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación a:

- El modelo de crecimiento urbano del municipio.
- Las condiciones y previsiones para su sectorización.
- Su idoneidad para conseguir un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

La respuesta de la Administración debe motivarse en las previsiones de la ordenación urbanística y de los planes y proyectos sectoriales, aunque parece razonable entender que la Administración quedara vinculada a la respuesta que dé a la consulta, no es así. La LOUA resta una gran operatividad al derecho de consulta cuando expresamente indica que ésta sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración.

El plazo máximo para evacuar la consulta es de 3 meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

Suelo urbanizable sectorizado.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, les será de aplicación el régimen propio del suelo no urbanizable, estando en la misma situación legal que el suelo urbanizable no sectorizado, pudiéndose autorizar en ellos las mismas construcciones, obras e instalaciones, a excepción de las Actuaciones de Interés Público, que no se permiten sobre el suelo urbanizable sectorizado, ya que esta clase de suelo está avocado a su transformación para las necesidades de desarrollo urbanístico establecidas por el PGOU.

Cuando la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento, los propietarios adquieren una serie de facultades para la iniciativa y promoción del planeamiento parcial y su posterior urbanización, entre los que se incluyen los siguientes derechos:

- Competir, en unión con los restantes propietarios afectados, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta formulada por no propietario.

- Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones acordadas libremente con el adjudicatario de la misma.

- En el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, ceder los terrenos voluntariamente por su valor o justiprecio.

Suelo urbanizable ordenado.

La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina una serie de consecuencias muy relevantes para los propietarios de esta clase de suelo. Tendrán derecho a:

- Al aprovechamiento urbanístico resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. Este derecho está sometido al cumplimiento de los deberes establecidos.

- A incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, cuando la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento: a competir por la adjudicación de la urbanización o a participar en la ejecución o gestión de la misma, o a ceder los terrenos voluntariamente por su valor o justiprecio, en los términos expuestos en el apartado anterior.

Art. 18. Deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable.

Son los recogidos en el presente Plan y, de forma general, los contenidos en los art. 49, 51, 53 y 54 de la LOUA.

Suelo urbanizable no sectorizado.

Con carácter general, sobre esta categoría de suelo los deberes son los mismos que los derechos enumerados en el artículo anterior.

Suelo urbanizable sectorizado.

De esta vocación a su transformación se desprende que la LOUA imponga a los propietarios de estos terrenos el deber de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

Cuando el sistema de ejecución sea público, será la Administración actuante la que adopte la iniciativa.

Suelo urbanizable ordenado.

- Cuando el sistema de ejecución sea privado el propietario tiene el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento y en la legislación aplicable.

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

- Proceder a la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos previstos por el sistema de actuación establecido, con anterioridad a la ejecución material.

- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores, y si fuera necesario, su ampliación o refuerzo.

- Los propietarios están obligados a ceder gratuitamente a la Administración municipal:

- Los terrenos destinados a viales, aparcamientos, espacios libres, dotaciones y sistemas generales adscritos.

- Los terrenos ya urbanizados donde se localice el 10% del Aprovechamiento Medio que corresponde a la Administración. Esta cesión puede sustituirse en los supuestos previstos y mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico.

- Los terrenos correspondientes al exceso de aprovechamiento. Estos excesos se destinarán a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y dotaciones locales o con aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación.

- Realizar la edificación en las condiciones exigidas por el planeamiento, una vez que el suelo tenga la condición de solar. Así como rehabilitarla y conservarla para que mantenga las condiciones requeridas para obtener la autorización para su ocupación.

Con carácter general no es posible la realización de la edificación o la implantación de usos antes de la terminación de la urbanización (excepto los de carácter provisional). Sin embargo puede autorizarse la urbanización y edificación vincu-

lada siempre que se cumplan los requisitos previstos para el suelo urbano no consolidado.

## TÍTULO II

### NORMAS COMUNES A LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales sobre los usos del suelo

###### Art. 19. Usos Globales.

Se entienden como usos globales aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio, posibilitando la existencia de otros usos compatibles con ellos, de carácter secundario. Los usos globales permitidos en las presentes Normas Urbanísticas se definen en los siguientes artículos de este capítulo.

###### Art. 20. Usos Pormenorizados.

Se definen como Usos Pormenorizados a aquellos en los que se dividen los Usos Globales, al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad. En los siguientes artículos se definen esos usos pormenorizados dentro de cada uso global.

###### Art. 21. Uso Global Agrícola.

Se entiende por usos agrícolas aquellas actividades que mantienen una estrecha relación con el desarrollo y potenciación del territorio y cuya materialización en el mismo se entiende como ayuda a aprovechamiento de los recursos. Dentro de estos usos globales se encuentran: las edificaciones agrícolas, los cultivos que necesiten de instalaciones auxiliares tales como los viveros o cultivos de primar, los huertos, etc.

###### Art. 22. Uso Global Ganadero.

Se corresponde con el desarrollo de la ganadería. Está íntimamente unido al agrícola ya que es otro uso característico del aprovechamiento del medio donde se desarrolla. Dentro de las actividades relacionadas con este uso estarían las siguientes: vaquerías, granjas, picaderos, etc.

###### Art. 23. Uso Global Forestal.

Usos relacionados con el medio natural o rural con una agricultura marginal que pueden preservar el territorio de procesos de deforestación o erosión a los que está siendo sometido por la inadecuada utilización del mismo.

###### Art. 24. Uso Global Residencial.

1. Es el uso que tiene por finalidad la estancia permanente o transitoria de las personas. Se establecen los siguientes usos pormenorizados, atendiendo a las siguientes tipologías edificatorias:

a) Vivienda Unifamiliar Aislada. Edificio exento para una sola familia en parcela independiente.

b) Vivienda Unifamiliar Adosada. Edificio compuesto por una vivienda, con paredes medianeras comunes a otras edificaciones y acceso independiente desde la calle.

c) Vivienda Bifamiliar Adosada. Edificio compuesto por dos viviendas, con paredes medianeras comunes a otras edificaciones. El acceso a las dos viviendas deberá ser desde un único espacio común.

2. Toda vivienda estará compuesta de los siguientes espacios:

- Espacio de estar.
- Espacio de dormir.
- Espacio de cocinar.
- Espacio de servicios.

3. Todas las viviendas tendrán, al menos, una estancia dando a espacio público. Asimismo, todas cumplirán las con-



diciones higiénicas mínimas exigidas en el Título IV, Capítulo II, Sección II, «Sobre el Uso Residencial: Condiciones Higiénicas».

#### Art. 25. Uso Global Industrial.

1. El Uso Industrial es aquél que tiene por objeto llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, separación, almacenaje, exposición y distribución de productos.

2. Dentro del Uso Industrial se establecen los usos pormenorizados de Talleres Industriales, Almacenes e Industrias. Cada uno de ellos se describen a continuación:

a) Se entienden por Talleres Industriales las edificaciones y actividades relacionadas con artes y oficios, tales como talleres de carpintería, transporte e industria auxiliar del automóvil, talleres mecánicos, de pintura, etc.

b) Se entienden por Almacenes las edificaciones y actividades relativas al depósito de mercancías mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida la venta al por menor. Pueden llevar incluidas actividades u operaciones secundarias de transformación parcial de productos almacenados.

c) Se entienden por Industrias las edificaciones y actividades destinadas a generación, distribución, suministro, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole.

#### 3. Categorías de las edificaciones industriales.

En cuanto a la compatibilidad con otros usos, las presentes ordenanzas establecen las siguientes categorías:

##### a) Primera Categoría.

Se consideran industrias de primera categoría a aquellas que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden compatibilizarse con el uso residencial. Las condiciones para ser considerado uso industrial de primera categoría son:

- No almacenar, manipular o producir sustancias peligrosas.
- No producir residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto.

- Que el desarrollo de la actividad no de lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases, olores o radiaciones molestas o peligrosas para las personas o bienes.

- Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema de depuración de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

- Que no genere residuos incompatibles con el uso residencial.

En concreto y siempre que se cumplan los requisitos señalados, se pueden considerar, entre otras, las siguientes actividades como de primera categoría:

- Talleres de carpintería y cerrajería.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Panaderías, pastelerías.
- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Imprentas y artes gráficas.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Industrias de transformación de la madera.

##### b) Segunda Categoría.

Son aquellas industrias que requieren una zonificación específica. Se consideran industrias de Segunda Categoría las no clasificadas como de Primera Categoría, con los siguientes condicionantes:

- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.

- Que las características técnicas o de escala de la actividad no aconsejen su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

##### c) Tercera Categoría.

Industrias incompatibles con el medio urbano. Se consideran como tales las que no pertenecen a la Primera o Segunda Categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, serán consideradas como de Tercera Categoría.

4. A efectos de permisividad, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/94, de 18 de mayo de Protección Ambiental, los Reglamentos para su desarrollo y ejecución y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

5. Para cualquier uso industrial, se permiten las instalaciones anejas de oficinas, despachos, vestuarios, aseos, etc., que sean complementarios con la actividad a desarrollar.

6. Quedan prohibidas expresamente las industrias clasificadas por el RAMINP como insalubres, nocivas o peligrosas.

Por su implantación en la parcela y por el tamaño de la edificación, en los planos aparecen definidos en función de este hecho como Industrial Extensivo e Industrial Intensivo.

#### Art. 26. Uso Global Terciario.

1. El Uso Terciario es el que tiene por objeto prestar servicio a las personas. Se establecen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Comercial. Ejercicio profesional para la actividad de adquisición de productos para su venta.

b) Oficinas. Destinadas a prestar un servicio administrativo a las personas. Dentro de la esta actividad terciaria se engloban las oficinas de titularidad privada.

c) Hostelería y Turismo. Aquí se engloban las actividades relacionadas con el hospedaje y cualquier actividad relacionada con el turismo.

d) Locales de reunión y ocio. Edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimiento.

2. Cada uno de los usos pormenorizados citados cumplirán la normativa específica aplicable a cada caso.

#### Art. 27 Uso Global Dotacional

1. El Uso Dotacional es aquél que sirve para proveer a las personas de los elementos que hagan posible las actividades educativas, culturales, deportivas, de salud y ocio. Dentro de las dotaciones distinguimos los siguientes grupos:

a) Equipamientos. Dentro de ellos distinguimos: Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (SELDUP), Docente, Social (sanitario, religioso, cultural, deportivo, Administrativo Público y Servicios Urbanos) y Aparcamientos.

2. Sobre el apartado de equipamientos, debemos decir que como regla general, cumplirán con las determinaciones de la normativa específica y sectorial que les afecte.

#### Art. 28. Uso Global Infraestructuras.

El Uso Infraestructuras es el que hace posible la prestación de los servicios básicos vinculados a la actividad. Dentro de este apartado se engloban, además de los tradicionales elementos integrantes de este Uso, las nuevas redes de Telecomunicaciones existentes o a proponer. En este sentido y en aras de evitar impactos visuales en cualquier clase de suelo, se dispone que se agruparán en los mínimos mástiles posibles a todos los operadores de telefonía móvil o televisión. Para las restantes determinaciones sobre el Uso infraestructuras, nos remitimos a las determinaciones recogidas en la Sección IV del Capítulo I del Título IV, referidas a Normas de Urbanización, además de a las específicas recogidas en el Anexo III de este documento.

#### Art. 29. Cuadro Resumen de Usos.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO (O TIPOLOGÍA)
AGRICOLA	
GANADERO	
FORESTAL	



RESIDENCIAL	- Residencial Adosado Unifamiliar - Residencial Adosado Bifamiliar - Residencial Aislado
INDUSTRIAL	- Talleres Industriales - Almacenes - Industrias
TERCIARIO	- Comercio - Almacén - Hostelería, Hospedaje - Locales de reunión y ocio
DOTACIONAL	- SELDUP - Docente - Social - Sanitario - Asistencial - Cultural - Deportivo - Administrativo Público - Servicios Urbanos - Religioso - Aparcamientos
INFRAESTRUCTURAS	

CAPÍTULO II

Normas de procedimiento

Sección I. Normas sobre información urbanística

Art. 30. Publicidad de los documentos.

Los documentos en que se contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos de la Edificación son públicos. El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos debidamente diligenciado para consulta de los administrados.

Art. 31. Información escrita. Cédula urbanística.

1. Los administrados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

2. La solicitud de información, deberá contener la edificación catastral y registral de la finca, su situación, superficie y linderos, y acompañándose de un plano de emplazamiento, a escala 1:2.000, en el caso de fincas urbanas, o 1:10.000 en el caso de fincas rústicas.

3. La información del régimen urbanístico aplicable se expedirá en certificado del Sr. Secretario de la Corporación por orden y con el visto bueno de la Alcaldía.

Sección II. Normas de intervención en el uso del suelo y la edificación

Art. 32. Competencias.

La competencia en materia de intervención en la edificación y uso del suelo corresponde al Ayuntamiento y tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso la ordenación infringida.

Art. 33. Intervención municipal

La intervención municipal del Uso del Suelo se ejerce en relación con:

- La aptitud de edificación y/o uso y el otorgamiento de licencia.
- La conservación y mantenimiento
- La inspección urbanística.

Sección III. Tipos de obras y licencias

Art. 34. Definición de los tipos de obra.

**Consolidación:** Son obras necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

**Conservación:** Son obras necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono. Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pinturas y solados.

**Restauración:** Son obras necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

**Reforma:** Se entiende por reforma las obras orientadas a la conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad, a la mejora y adecuación de las condiciones de habitabilidad, y utilización de la edificación y los espacios libres (jardines, huertos), afectando especialmente a tabiquería, acabados e instalaciones y a la reparación de elementos en mal estado.

Los sistemas constructivos a utilizar podrán incluir nuevas tecnologías siempre que respeten y contribuyan al mantenimiento del carácter propio del edificio, su estructura y la forma del tipo edificatorio.

Cuando la obra afecte a elementos comunes, (zaguanes, patios, escaleras, etc), estos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales, como en los acabados y decoración.

La reforma podrá suponer:

- Adecuación de la tabiquería de distribución con aprovechamiento y, en su caso, reparación de la carpintería, solados y pavimentos originales; sin que se afecte los elementos decorativos, pinturas, molduras, etc., que configuran ámbitos cuyo significado pueda desfigurarse la definición del tipo edificatorio o su valor histórico.

- Adecuación de patios interiores y fachadas posteriores o interiores de parcela, con adaptación de huecos abiertos a los mismos con respecto a los mecanismos de composición del edificio y del conjunto en el que se integre (extremo que deberá ser justificado) y a los elementos de especial valor en la definición de la estructura y forma del tipo edificatorio. Todo ello salvo prohibición expresa singularizada en el presente Plan Especial para algún elemento o edificio específico.

- Sustitución de elementos estructurales, constructivos y ornamentales en el estado.

- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas (art. 39.3 LPHE). Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por reforma.

- Sustitución, recuperación o implantación de instalaciones, garantizando su ajuste a las condiciones originales del tipo edificatorio, con integración de los elementos de ventilación y evacuación de humos en las cubiertas.

- Implantación de elementos de comunicación vertical, como escaleras o ascensores, en el interior de la edificación o en patios sin significado estructurante de la edificación, siempre que tales intervenciones no destruyan los valores históricos o la estructura y forma del tipo edificatorio, ni trasciendan a los elementos de composición volumétrica del edificio apreciables desde el espacio exterior en la forma en la que éste se concibe en la presente Normativa.

- Apertura de huecos de paso de luz o ventilación en muros estructurales interiores, siempre que se justifique el man-

tenimiento de las características que contribuyen a la definición del tipo edificatorio o los valores históricos del edificio.

- Adaptación de huecos (apertura, ampliación o cegado total o parcial), en fachadas exteriores, siempre que ello no suponga destrucción de elementos de valor del ornato de la edificación, o desfiguración de sus mecanismos de composición. Tal intervención podrá permitirse en los edificios señalados en forma expresa en este Inventario.

- Los huecos mantendrán los ejes existentes en el edificio, o sus mecanismos de composición. Asimismo, se mantendrá la inactividad o transparencia, según sea el uso de la fachada en cuestión. La altura de los dinteles deberá guardar relación con la de los huecos existentes en la planta. La solera de los huecos en planta baja podrá descender al nivel del portal de la edificación. El elemento de cerramiento y su carpintería se situará en el interior del hueco a una distancia del paramento de fachada no inferior a la de las carpinterías de los huecos de fachada existentes menos profundos, ni alcanzar una profundidad superior a la del muro de fachada menos 10 cm.

- Se podrá permitir la modificación o apertura de patios interiores que no afecten a la estructura cuando los existentes tengan dimensiones notoriamente inferiores a los mínimos establecidos por las Ordenanzas Municipales de la Edificación o la Normativa de protección oficial y siempre que en la Normativa el Catálogo del Plan Especial no se indique nada en contrario.

La Reforma en los jardines y huertos contendrá las siguientes determinaciones:

- Introducción de nuevas técnicas de riego siempre que no exista, o ésta sea irrecuperable, o cuando el Plan no establezca en Inventario lo contrario.

- Introducción de nuevas variedades arbóreas siempre que el Inventario no señale nada en contrario.

- Sustitución de los sistemas de riego en mal estado e introducción de otros nuevos cuando el Inventario anexo no indique nada en contrario y siempre que no afecte a la organización y tradicional de los espacios libres privados (jardines-huertos).

- Reposición de elementos vegetales en mal estado e introducción de nuevas variedades y técnicas agrícolas u ornamentales siempre que no exista precaución en contrario en el presente Inventario y se respeten las condiciones originales del tipo y la organización tradicional de estos espacios.

4. Reestructuración: Se entiende por reestructuración las obras tendentes a la rehabilitación y reutilización del edificio con conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad y demolición (o sustitución) de cuerpos o elementos añadidos o en mal estado. Los sistemas constructivos a utilizar podrán responder a tecnologías actuales.

5. La propuesta de transformación o cambio de uso estará limitada por el propio carácter del edificio.

La reestructuración del edificio podrá suponer:

- Sustitución de elementos estructurales y de distribución, que no sean objeto de protección expresa en el Inventario, con nuevos elementos compatibles con las fachadas existentes.

- Incorporación de nuevas escaleras y ascensores manteniendo las fachadas, así como el volumen y materiales de cubierta, las escaleras u otros elementos protegidos expresamente.

- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, siempre que se actúe para reestructurar una edificación.

- Adaptación y nueva apertura de huecos en patios interiores y fachadas posteriores, interiores de parcela, siempre que el Inventario del P.E. no establezca protección expresa sobre alguno de estos elementos.

- Desplazamiento y/o sustitución de forjados con utilización del volumen sobre rasante del semisótano.

- Adaptación o sustitución en parte de fachadas posteriores interiores de parcela o manzana, que no sean apreciables

desde el exterior y siempre que no exista protección expresa sobre ellos.

- Adaptación y reorganización de los espacios libres de parcela, jardines y huertos, sustituyendo los elementos en mal estado, siempre que no exista protección expresa en el Inventario adjunto.

Los proyectos de reestructuración deberán precisar los aspectos y elementos objeto de demolición y sustitución, justificando que no se suprimen elementos de valor así como las medidas técnicas necesarias. Tal prohibición deberá ser objeto de calificación pormenorizada por los Servicios Técnicos Municipales. No obstante, los volúmenes podrán ser reestructurados en los casos en los que así se establece en el Inventario

6. Obra nueva: Incluye la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, así como la realización de obras completas de nueva planta.

7. Nueva planta con integración: Se entiende por intervención de Nueva planta con integración las obras que se pueden plantear sobre solar sin edificar o por sustitución de la edificación con conservación de parcelación, tipología edilicia e integración de fachadas.

Se trata también de intervenciones en edificaciones o espacios libres privados que por sus modificaciones posteriores o grado de deterioro solo es posible la conservación de elementos aislados, incorporándolos a la edificación de nueva planta. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, manteniendo su localización de acuerdo con el tipo de que se trate.

En todo caso la obra a realizar en un determinado emplazamiento vendrá obligada por la conservación establecida por el inventario y por el respeto a las determinaciones que se establecen genéricamente para el tipo señalado.

Cuando se actúe por integración sobre solares o parcelas, las obras se atenderán a las determinaciones de aquél tipo edificatorio posible, de acuerdo con el Inventario y seleccionado de entre los dominantes en su entorno próximo mejor vinculado a las características de la parcela.

La obra nueva se deberá adecuar siempre a las edificaciones protegidas próximas en cuanto a trazas, alturas de pisos y elementos arquitectónicos, sin incurrir en la copia mimética, y con soluciones de arquitectura realizada con ajuste a los criterios que establece la Normativa de nueva planta con integración.

En los proyectos de intervención de Nueva Planta con integración y con objeto de establecer las condiciones compositivas y constructivas de la edificación, se deberá acompañar un estudio de la edificación del entorno del terreno o edificación objeto de intervención, del que deberán derivarse los criterios de coherencia con el tipo edificatorio pertinente.

8. Rehabilitación: Recuperación de la estabilidad del edificio, de su funcionalidad y habitabilidad.

#### Art. 35. Licencias y autorizaciones.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de otras autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable a cada caso, los actos a los que se refieren el artículo 169 de la LOUA y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetos a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin ésta, la autorización de otras instancias administrativas no es suficiente para indicar la actividad o la obra.

3. Edificios en terrenos de dominio público. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en este Reglamento se realizasen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio

de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

4. Por estar parcialmente incluido el término municipal de Santa Ana la Real en el ámbito del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, necesitará autorización de la Consejería de Medio Ambiente toda nueva actuación que se localice en el Suelo No Urbanizable.

#### Art. 36. Procedimiento.

1. El procedimiento para la solicitud y obtención de licencia municipal se ajustará a lo establecido en los artículos 171 y 172 de la vigente LOUA.

2. La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente, en los casos necesarios.

3. Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística de aplicación, se aplicarán las determinaciones recogidas en el art. 174 de la LOUA.

4. Atendiendo a los diferentes tipos de obras para la solicitud de la licencia deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Para cualquier actuación y con carácter general.

Se acompañará la solicitud de licencia de una ficha que recoja las circunstancias de localización y naturaleza.

b) Licencias de parcelación.

Se exigirá la presentación de un proyecto de parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica de curvas de nivel de metro a metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

c) Licencias de urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del R.P., haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo. Tal y como establece el

art. 169.1.c) de la ley 7/2002, los Proyectos de Urbanización dimanados del planeamiento están eximidos de licencia.

d) Licencias de edificación: Obras mayores.

Se denominan Obras Mayores las sujetas a licencia que necesitan un proyecto arquitectónico de edificación, visado por el Colegio Profesional correspondiente, ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las condiciones específicas que afecten a la parcela.

Son obras mayores las relacionadas con:

- Obras de construcción y edificación.

- Obras de ampliación de edificios.

- Obras de modificación, reforma o rehabilitación que afecten a la estructura de los edificios.

- Obras de modificación del aspecto exterior de los edificios.

- Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

- Obras de instalaciones de edificios.

- Obras de demolición de edificios.

Dicha licencia no se podrá conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala este Plan para que pueda ser edificada.

- Que se hayan concedido previamente licencia de parcelación alineación oficial en las zonas que así o exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

e) Licencias de edificación: Obras menores.

Se denominan obras menores aquellas, sujetas a licencia, que no necesitan proyecto arquitectónico, y que no supongan modificaciones estructurales ni de aspectos exteriores de los edificios. Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condi-

ciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en este Plan General.

Estas obras pueden comprender las de cambios de sole-rías y revestimientos interiores, cambios de pinturas interiores, obras de baños y aseos, reparación de cubiertas, carpinterías interiores, pequeñas variaciones de distribución interior, obras de decoración interior y en general, cualquier obra de pequeña entidad similar a las enumeradas que no afecte a la estructura ni a las fachadas, cambiando aspectos exteriores.

En estos casos la solicitud deberá ir acompañada de:

- Plano de situación de la obra.

- Croquis acotado de lo que se pretende realizar. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados que definan lo que se pretende hacer, así como lo construido actualmente y su cumplimiento con las condiciones que se señalan en este Plan General.

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

- Presupuesto real de la obra.

f) Primera ocupación.

Terminada una construcción, se deberá solicitar la correspondiente licencia de primera ocupación, a cuya solicitud se acompañará del certificado o documento final de la obra. Previa comprobación técnica, el Ayuntamiento otorgará la licencia si el uso es conforme con las prescripciones de este Plan General o planeamiento de desarrollo en que se base.

g) Obras provisionales.

Se regulan aquí las obras en instalaciones provisionales características de la época estival, períodos festivos y apoyo a las construcciones como carpas, chiringuitos, plazas de toros desmontables, atracciones de feria y similares, y casetas de obras, información y venta, además de las obras de ocupación de vial.

Las obras provisionales aquí reguladas no son por tanto las establecidas en el art. 17 de la Ley 6/98 de 13 de abril.

Se autorizan en cualquier tipo de suelo previo informe favorable de los Servicios Técnicos.

Cumplirán las condiciones técnicas, de seguridad, sanitarias y medioambientales que le sean de aplicación, que deberán justificar con la aportación de los certificados técnicos correspondientes. Estas autorizaciones se otorgarán por tiempo limitado, relacionado con el uso a que se destine y las características de su actividad.

h) Obras por fases.

Se podrán autorizar las obras que se ejecuten por fases, únicamente cuando se garantice el funcionamiento del uso definido para la fase solicitada y, al mismo tiempo, quede acabado el aspecto exterior del edificio completo.

i) Cambio de uso pormenorizado.

El cambio de uso en una edificación estará sometido a la correspondiente licencia municipal. Los nuevos usos deberán ser compatibles y cumplir con lo que disponen las presentes Normas Urbanísticas y la reglamentación sectorial que les sea de aplicación.

j) Licencias de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

#### Art. 37. Caducidad y prórroga de las licencias.

1. Las licencias, en concordancia con lo establecido en el art. 173 de la LOUA caducan:

a) Al año de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas.

b) Cuando transcurridos más de tres años, no estuvieran terminadas las obras.

Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de la licencia, pudiendo ser modificadas en casos especiales.

2. Las prórrogas de ambos plazos se concederán tal y como se describe en el art. 173.2 de la LOUA.

Art. 38. Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en suelo urbano.

1. Para el otorgamiento de licencias de edificación en suelo urbano, la parcela correspondiente deberá contar con accesos pavimentados, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir. En especial este requisito se estudiará detenidamente para el caso de la aldea de La Corte, en la que se podrá establecer como requisito previo al otorgamiento de la Licencia la cesión de terreno para la consecución del ancho de vial mínimo establecido en las presentes Ordenanzas.

2. Caso de estar la parcela incluida en alguna de las unidades de ejecución previstas en este Plan General, deberán además estar aprobados definitivamente los planeamientos de desarrollo previstos, repartidas las cargas y beneficios en su caso, y efectuadas las cesiones procedentes a favor del municipio.

3. No obstante lo establecido en los apartados anteriores podrán concederse licencias de edificación con los requisitos y condiciones que se señalan en los siguientes casos:

a) Para construcciones destinadas a fines industriales con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 39.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) En terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidades de ejecución, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) En terrenos incluidos en alguna de las unidades de ejecución previstas en este Plan General, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y las condiciones del Capítulo III del Título IV de estas Normas «Disposiciones relativas a las Unidades de Ejecución».

Art. 39. Requisitos generales para la concesión de licencias de obras en edificios catalogados o inventariados.

En todos los casos en que se pretenda realizar obra nueva en los edificios catalogados o inventariados, será preceptiva la presentación de un Estudio Urbanístico previo a la solicitud de licencia. Dicho estudio señalará los elementos, valores y aspectos existentes a conservar, con planimetría y fotografías del estado actual del inmueble; además de un boceto o diseño de la edificación, con la descripción de materiales y colores a utilizar en la fachada y la justificación del diseño en el entorno en que se ubique, incluyendo fotografías de al menos los inmuebles adyacentes.

Dicho Estudio Previo será informado sobre su idoneidad por los Servicios Técnicos Municipales competentes, y en su defecto, por los Servicios Comarcales o Provinciales, en su caso. Será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento del Estudio Urbanístico Previo, para poder solicitar la licencia de Demolición y/u Obra Nueva.

Art. 40. Requisitos generales para la concesión de licencias de obras en construcciones inmediatas a edificios protegidos incluidos en el Inventario de Protección.

Se considerarán «construcciones inmediatas a edificios protegidos» en todo caso las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas; y en líneas generales, las edificaciones que afecten a las perspectivas de los edificios inventariados.

Las construcciones en lugares inmediatos a aquellas protegidas, que puedan alterar las relaciones de los edificios inventariados con su entorno (modificación de perspectivas

tradicionales, etc.), tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo que se refiere a altura, disposición de volúmenes y medianeras, tratamiento de cubierta, composición de fachadas, etc.

En estos casos cualquier solicitud de licencia o confirmación urbanística, deberá aportar planos conjuntos con los edificios protegidos o afectados de forma que se justifique gráficamente la actuación solicitada.

Art. 41. Requisitos generales para la concesión de licencias en suelo no urbanizable.

Las licencias municipales para la realización de obras y construcciones en el suelo no urbanizable deberán ser tramitadas conforme a la normativa urbanística y medioambiental vigente, cuyo procedimiento se establece en la vigente Ley del Suelo Andaluza, y en el Capítulo III, en los artículos 16 y 17 de la Ley 2/1989, de 18 de julio. Además todos los proyectos de obras autorizados en suelo no urbanizable incluirán medidas de protección y restauración de la superficie afectada.

Las actuaciones en suelo no urbanizable se regulan en el Título III, Capítulo I, de estas Normas Urbanísticas, donde se establece la necesaria autorización por parte del organismo medioambiental competente y el régimen y procedimiento a seguir.

En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de Licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, que recabará un informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

En la solicitud de licencia, además de los documentos exigidos por la legislación aplicable, deberá adjuntarse:

- Plano de situación a escala 1:10.000

- Certificación registral de la finca donde se pretenda construir con expresión de su superficie, linderos y régimen de explotación.

Art. 42. Tramitación a seguir en las construcciones permitidas en suelo no urbanizable.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley del Suelo Andaluza, las obras que hayan de realizarse en suelo no urbanizable están sometidas a la tramitación contemplada en los puntos siguientes, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas. Además de la tramitación establecida en las siguientes líneas, cuando en la obtención de licencia para la edificación incida el tipo de explotación o la extensión de la finca, se deberá acompañar en la documentación a presentar por el solicitante, un certificado de técnico competente o declaración jurada del propietario en el que se acredite el uso de la explotación y la extensión de ésta.

A. Edificaciones agrícolas.

En las edificaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, se someterá el correspondiente proyecto a la directa obtención de licencia municipal de obras, cumpliéndose en el mismo los requisitos que con carácter general y particular le son de aplicación.

B. Edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, seguirán el mismo trámite que las señaladas en el párrafo anterior.

C. Edificaciones de interés público.

Se tramitarán como se especifica en los art. 42 y 43 de la LOUA.

D. Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación de la finca.

Se tramitarán como se especifica en los art. 42 y 43 de la LOUA.

Art. 43. Cuadro Resumen: Licencias ( Ver anexos )

<b>TIPO DE LICENCIA</b>	<b>CONCESIÓN</b>	<b>DOCUMENTACIÓN</b>	
<b>DE PARCELACIÓN</b>	PARCELACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de parcelación o declaración de innecesariedad</li> </ul>	
	REPARCELACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de parcelación o declaración de innecesariedad</li> </ul>	
	AGREGACIÓN DE PARCELAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe o declaración de innecesariedad</li> </ul>	
	SEGREGACIÓN DE PARCELAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe o declaración de innecesariedad</li> </ul>	
<b>DE OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	OBRAS DE URBANIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de urbanización o declaración de innecesariedad</li> </ul>	
<b>DE OBRAS DE EDIFICACIÓN</b>	OBRAS MAYORES	NUEVA PLANTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de edificación visado por colegio profesional correspondiente</li> </ul>
		CONSTRUCCIÓN DE NAVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto técnico visado por colegio profesional correspondiente</li> </ul>
		CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de edificación visado por colegio profesional correspondiente</li> </ul>
		RESTAURACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de edificación visado por colegio profesional correspondiente</li> </ul>
		REHABILITACIÓN O REFORMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de edificación visado por colegio profesional correspondiente</li> </ul>
		AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de edificación visado por colegio profesional correspondiente</li> </ul>
		ADAPTACIÓN DE LOCALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de edificación visado por colegio profesional correspondiente</li> </ul>
	DEMOLICIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de demolición visado por colegio profesional correspondiente</li> </ul>	
	OBRAS MENORES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano de situación</li> <li>• Presupuesto y croquis de la actuación</li> </ul>	
<b>DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES</b>	ACTIVIDADES E INSTACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto técnico o certificado técnico de innecesariedad</li> </ul>	
<b>DE PRIMERA OCUPACIÓN</b>	PRIMERA OCUPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado fin de obras</li> </ul>	
<b>DE OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL</b>	OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado técnico</li> </ul>	
<b>DE MODIFICACIÓN DE USOS</b>	MODIFICACIÓN DE USO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto técnico</li> </ul>	



<b>TIPO DE LICENCIA</b>	<b>CONCESIÓN</b>	<b>PROHIBIDO</b>	
<b>DE PARCELACIÓN</b>	PARCELACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cualquier tipo de construcción</li> </ul>	
	REPARCELACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cualquier tipo de construcción</li> </ul>	
	AGREGACIÓN DE PARCELAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cualquier tipo de construcción</li> </ul>	
	SEGREGACIÓN DE PARCELAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cualquier tipo de construcción</li> </ul>	
<b>DE OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	OBRAS DE URBANIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obras ordinarias de conservación y mantenimiento que no tengan que ver con el desarrollo integral del planeamiento.</li> <li>• Obras de edificación de cualquier tipo.</li> <li>• Construcción de instalaciones especiales.</li> </ul>	
<b>DE OBRAS DE EDIFICACIÓN</b>	OBRAS MAYORES	NUEVA PLANTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obra o instalación no prevista en el proyecto. Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente.</li> <li>• Implantación de actividad. Demolición parcial o total</li> </ul>
		CONSTRUCCIÓN DE NAVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obra o instalación no prevista en el proyecto. Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente.</li> <li>• Implantación de actividad. Demolición parcial o total</li> </ul>
		CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obras que modifiquen, amplíen o reduzcan el volumen o superficie del edificio.</li> <li>• Obras que modifiquen formalmente el edificio, huecos, cornisas o elementos definitorios del edificio, obra o instalación, no prevista en el proyecto.</li> <li>• Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente.</li> <li>• Obras que modifiquen la distribución interior o compartimentación.</li> <li>• Implantación de actividad. Demolición parcial o total.</li> </ul>
		RESTAURACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obras que desvirtúen los elementos protegidos del edificio o sus características morfológicas.</li> <li>• Obras de ampliación, reducción o modificación sobre el edificio existente.</li> <li>• Obra o instalación no prevista en el proyecto.</li> <li>• Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente.</li> <li>• Implantación de actividad. Demolición parcial o total.</li> </ul>
		REHABILITACIÓN O REFORMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obra de nueva planta.</li> <li>• Obra o instalación no prevista en el proyecto.</li> <li>• Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente.</li> <li>• Implantación de actividad. Demolición parcial o total.</li> </ul>
		AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obra de nueva planta.</li> <li>• Obra o instalación no prevista en el proyecto.</li> <li>• Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente.</li> <li>• Implantación de actividad. Demolición total.</li> </ul>
		ADAPTACIÓN DE LOCALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obras que modifiquen, amplíen o reduzcan el volumen o superficie del edificio.</li> <li>• Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente.</li> <li>• Implantación de actividad.</li> </ul>
		DEMOLICIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cualquier tipo de construcción</li> </ul>
		OBRAS MENORES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obras que afecten a la cimentación, estructura, modulación de fachada, fachada, modulación interior, instalaciones, que necesitan apeos, que necesiten andamiaje, que no se integren en el entorno, formal o estéticamente.</li> <li>• Implantación de actividad.</li> <li>• Demolición parcial o total.</li> </ul>
<b>DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES</b>	ACTIVIDADES E INSTACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cualquier tipo de obra, salvo las incluidas en la licencia.</li> </ul>	
<b>DE PRIMERA OCUPACIÓN</b>	PRIMERA OCUPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obra o instalación no prevista en el proyecto.</li> <li>• Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente</li> </ul>	
<b>DE OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL</b>	OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obra o instalación no prevista en el proyecto.</li> <li>• Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente</li> </ul>	
<b>DE MODIFICACIÓN DE USOS</b>	MODIFICACIÓN DE USO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cualquier uso o actuación no recogida en la licencia</li> </ul>	

<b>TIPO DE LICENCIA</b>	<b>CONCESIÓN</b>	<b>PERMITIDO</b>	
<b>DE PARCELACIÓN</b>	PARCELACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas.</li> </ul>	
	REPARCELACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas.</li> </ul>	
	AGREGACIÓN DE PARCELAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas.</li> </ul>	
	SEGREGACIÓN DE PARCELAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas.</li> </ul>	
<b>DE OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	OBRAS DE URBANIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obras de desarrollo integral del planeamiento, excavaciones y movimiento de tierras, pavimentación de viario.</li> <li>Red de distribución de agua potable y gas, de riego o hidrantes, de evacuación de aguas pluviales y residuales, de distribución de energía eléctrica.</li> <li>Alumbrado público, canalizaciones de telecomunicaciones.</li> <li>Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.</li> </ul>	
<b>DE OBRAS DE EDIFICACIÓN</b>	OBRAS MAYORES	NUEVA PLANTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obra de edificación de nueva planta.</li> <li>Aparcamiento subterráneo.</li> </ul>
		CONSTRUCCIÓN DE NAVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obra de construcción de nave.</li> </ul>
		CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obras de construcción con las limitaciones previstas.</li> <li>Modificación y sustitución de materiales, siempre que no desvirtúen la configuración del edificio, previa autorización del Ayuntamiento.</li> <li>Obras que afecten a elementos estructurales y de cimentación.</li> </ul>
		RESTAURACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obras de construcción de edificación con características formales idénticas al edificio existente, con respeto a los elementos protegidos.</li> <li>Modificación y sustitución de materiales, siempre que no desvirtúen la configuración del edificio, previa autorización del Ayuntamiento.</li> </ul>
		REHABILITACIÓN O REFORMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obra de rehabilitación de edificio existente, manteniendo las características formales y morfológicas o elementos protegidos.</li> </ul>
		AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obras de construcción que amplíen o reduzcan una edificación existente.</li> <li>Obras que afecten formal o volumétricamente a la construcción existente.</li> <li>Obras que modifiquen la distribución la distribución interior de la edificación.</li> </ul>
		ADAPTACIÓN DE LOCALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modulación de huecos, modificación de la distribución interior.</li> <li>Obras que afecten a instalaciones.</li> <li>Obras de decoración, modificación y sustitución de materiales, siempre que no desvirtúen la configuración del edificio.</li> </ul>
	DEMOLICIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Demolición de construcción, total o parcial.</li> </ul>	
	OBRAS MENORES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pintura de fachada, sustitución de materiales, conservación, reparación o adecentamiento de edificaciones.</li> <li>Colocación de rejas, postes, rótulos, banderas, anuncios luminosos, marquesinas y toldos en la vía pública, puertas, persianas, pozo, fosa séptica o vado en la acera.</li> <li>Colocación de prefabricada , valla, jardín, anuncio...</li> <li>Ocupación provisional de vía pública no amparada en licencia.</li> </ul>	
<b>DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES</b>	ACTIVIDADES E INSTACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actividad, colocación de instalaciones.</li> <li>Ocupación de terrenos por instalaciones desmontables y actos comunitarios al aire libre.</li> </ul>	
<b>DE PRIMERA OCUPACIÓN</b>	PRIMERA OCUPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ocupación de la edificación.</li> </ul>	
<b>DE OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL</b>	OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exclusiva ocupación de la edificación objeto de licencia.</li> </ul>	
<b>DE MODIFICACIÓN DE USOS</b>	MODIFICACIÓN DE USO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modificación de uso.</li> </ul>	

#### Sección IV: Control e inspección de obras y recepción de urbanizaciones

##### Art. 44. Mantenimiento y conservación.

###### 1. Ordenes de ejecución:

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de esta última, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dicha condición, así como la imposición de la ejecución de las obras en un bien inmueble, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los artículos. 155 y 158 de la LOUA y en los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

###### 2. Situación legal de ruina urbanística.

El artículo 157 de la LOUA establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

##### Art. 45. Inspección urbanística.

La competencia de la inspección urbanística queda regulada en el Capítulo IV del Título VI de la LOUA, específicamente en los art. 179 y 180 de la citada Ley.

### CAPÍTULO III

#### Normas de protección

##### Sección I. Alcance y contenido

##### Art. 46. Alcance y contenido.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente así como la emanada del cumplimiento de la legislación sectorial vigente.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio «natural» como del «urbano» corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenazan ruina o aquellas que puedan ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

##### Sección II. Normas de protección del medio ambiente

##### Art. 47. Control de los vertidos líquidos.

1. Cualquier vertido de aguas residuales deberá efectuarse al colector municipal. En el caso de existir una imposibilidad técnica, debidamente justificada, para realizar el vertido al citado colector, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, de acuerdo con las características del vertido y del medio receptor.

2. En todo caso, no se permitirá el vertido de aguas residuales a cauce que normalmente esté seco, incluso en el supuesto de efectuar su depuración.

3. Asimismo, toda actividad que por sus características produzca vertidos potencialmente contaminantes por su caudal, características físicas y/o su carga contaminante, deberá realizar el tratamiento de los mismos antes de verter el afluente a la red de saneamiento general, de manera que se adapte a las disposiciones legales que le fueran de aplicación.

4. Los valores máximos admisibles para los distintos parámetros de las aguas residuales vertidas al colector municipal deberán reglamentarse por la Corporación Municipal, de acuerdo con el sistema de tratamiento de las aguas residuales urbanas que se adopte y la legislación vigente.

5. No obstante, las citadas actividades deberán adoptar las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier vertido accidental.

a) No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo clasificado urbano. En suelo no urbanizable se admitirá su uso cuando se den las suficientes garantías justificadas, mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente de no suponer riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. La red de abastecimiento de agua para uso doméstico deberá estar siempre a cota superior de la fosa séptica, a la distancia mínima suficiente para eliminar el riesgo de contaminación.

b) Para evitar el peligro de mezcla de las aguas de abastecimiento y saneamiento, debido a fugas y retrosonajes, la conducción de saneamiento deberá estar siempre por debajo de la de abastecimiento de agua (50 cm de distancia mínima entre generatrices más próximas, y siempre que no exista peligro de contaminación), y en zanjas diferentes.

En todo caso se estará a lo dispuesto en los arts. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86) en lo referente a la descripción de lo que es un vertido y la necesidad de autorización del Organismo de Cuenca.

##### Art. 48. Control de los residuos sólidos urbanos.

La gestión de los residuos sólidos urbanos se realizará de acuerdo con las determinaciones del Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Huelva (1997-2010), en el que se ha definido para el ámbito que engloba la Mancomunidad Sierra Occidental, a la que pertenece el municipio de Santa Ana la Real, el sistema de gestión mediante recogida y traslado al Centro de Transferencia y posterior traslado a vertedero controlado, con la instalación de una Planta de Recuperación y Compostaje en Tharsis.

Art. 49. Control de residuos tóxicos y peligrosos que puedan generar las actividades industriales.

Se deberá tener en cuenta la legislación vigente sobre este tipo de residuos, tales como:

- Ley 20/86, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

- Real Decreto 833/88, de 20 de julio, Reglamento que desarrolla la Ley anterior.

- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.

Art. 50. Control de la ocupación, contaminación y alteración de la estabilidad del suelo.

1. Deberán adoptarse las normas que sobre protección de suelo establecen el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

2. Independientemente de lo anterior, toda nueva actuación en suelo no urbanizable que se quiera realizar y que se ubique dentro de los límites del Parque Natural deberá ser autorizado previamente por el organismo medioambiental

competente, basándose en lo establecido en la Ley por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

Art. 51. Control de impacto sobre el medio biótico.

1. Se prohíbe la tala, deterioro intencionado o cualquier acción que dañe el arbolado existente en todo el suelo no urbanizable, salvo caso excepcional terminantemente justificado y de acuerdo con la legislación vigente.

2. Igualmente, se prohibirá dar muerte o dañar intencionadamente a la fauna existente en todo el término municipal, salvo en aquellos casos justificados y de acuerdo con la legislación vigente.

Art. 52. Control de impacto sobre la salud.

1. La red de conducción del saneamiento cumplirá lo establecido en el art. 23.6.b) «Control de los Vertidos Líquidos».

2. Asimismo, para minimizar los efectos que la zona industrial puede producir sobre la población, debido a la proximidad de las áreas residenciales y a la climatología de la zona, las áreas libres o zonas verdes se deberán ubicar entre las parcelas de uso industrial y el área residencial, creando una franja amortiguadora para el ruido y para posibles emisiones a la atmósfera. Las industrias a implantar se clasificarán por sus efectos ambientales de manera que las industrias potencialmente más contaminantes se sitúen en las zonas más alejadas de las áreas habitadas y más ventiladas, teniendo en cuenta siempre el régimen de vientos predominantes, y suponiendo que se permita esa localización por la legislación vigente, dada la proximidad al núcleo de población.

3. Para garantizar la corrección del impacto sobre la población por emisión de ruidos, se deberán establecer en el medio exterior los niveles máximos equivalentes de ruido que se indican a continuación:

1. Zonas sanitarias:

Entre las 8 y 22 horas.	45 dBA.
Entre las 22 y 8 horas.	35 dBA.

2. Zonas industriales y de almacenes:

Entre las 8 y 22 horas.	70 dBA.
Entre las 22 y 8 horas.	55 dBA.

3. Zonas comerciales:

Entre las 8 y 22 horas.	65 dBA.
Entre las 22 y 8 horas.	55 dBA.

4. Zona de viviendas y edificios:

Entre las 8 y 22 horas.	55 dBA.
Entre las 22 y 8 horas.	45 dBA.

El Ayuntamiento realizará periódicamente un Estudio de ruidos para garantizar el cumplimiento de los niveles sonoros indicados con anterioridad en las zonas afectadas.

4. En relación con la circulación de vehículos, y en especial los industriales, y dado el apreciable impacto que producen los gases de escape y la emisión de ruidos y vibraciones sobre la población, deberá evitarse en lo posible atravesar los núcleos habitados del término municipal. En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo, se posibilitará una circulación fluida al atravesar el núcleo poblacional, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

5. Se deberá evitar la instalación de industrias en el suelo clasificado para tal fin cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

6. En relación con el abastecimiento de agua potable, se deberá controlar periódicamente la calidad de la misma mediante los pertinentes análisis físico-químicos y biológicos. Así, se podrá vigilar cualquier modificación de sus características que pueda ser perjudicial para la salud de las personas y actuar con las medidas necesarias para corregirla.

Art. 53. Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras.

1. Todas las medidas correctoras y protectoras que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización deberán hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad.

2. Cada vez que se finalice alguna de las obras de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística se procederá a la restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación. Se eliminará adecuadamente cualquier desecho de los materiales utilizados en las obras. También deberá desmantelarse toda instalación utilizada para su ejecución.

3. Deberá realizarse una vigilancia para el control y seguimiento de las medidas correctoras y protectoras a adoptar, así como de la restauración ambiental y paisajística procedente, dedicando una atención especial a:

- Emisión de gases, polvo y ruidos.

- Gestión de residuos.

- Infraestructura de abastecimiento y saneamiento de aguas, con control estricto de los vertidos.

- Cumplimiento de las medidas de protección adoptadas según la normativa del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

- Alineaciones, cerramientos y uso de espacios libres proyectados en las parcelas.

- Uso debido de las parcelas, según normativa a aplicar.

La citada vigilancia se realizará durante el tiempo necesario para asegurar que las medidas indicadas en el presente informe alcanzan los resultados previstos.

### Sección III. Normas de protección del Patrimonio.

Art 54. Ámbito.

1. Las normas de esta Sección se aplicarán a los inmuebles, parajes naturales, paisajes y espacios de interés citados, así como otros que sean incluidos en Inventarios de los definidos en la vigente Ley del Suelo Andaluza.

2. Los bienes del Patrimonio Histórico afectados por la Ley de Patrimonio Histórico Español o la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía se registrarán, además de por este Plan General, por sus legislaciones específicas.

Art. 55. Ayudas al Patrimonio.

La inclusión de los elementos, espacios o edificios dentro de los ámbitos de protección que se señalan en esta sección, ha de significar medidas de carácter fiscal que ayuden y favorezcan la conservación y rehabilitación de los elementos a proteger. Las cargas que sobre los propietarios de inmuebles protegidos impone el planeamiento, originando con ello un tratamiento diferenciado con los colindantes, deberán paliarse con actuaciones relativas a exenciones de determinados impuestos municipales o algún tipo de subvención. Debe potenciarse el instrumento de la subvención y el acuerdo con los particulares, dando relevancia a la figura del convenio y otros medios de gestión indirecta que permitan establecer los términos específicos de colaboración en la materia.

El Ayuntamiento y los demás Organismos Públicos con competencias en materia de protección del patrimonio

Histórico-Artístico y Arquitectónico deberán aportar su más amplia colaboración en materia de subvenciones para la conservación y mejora de los elementos y espacios a proteger.

Art. 56. Inventario de elementos catalogados y su Modificación.

Desde este Plan General, y como apoyo a la conservación del patrimonio existente, se incluye en estas Normas Urbanísticas el Anexo II: «Inventario de los elementos protegidos del patrimonio», donde se recoge cada uno de los elementos con su grado de protección.

La ubicación de los elementos urbanos, aparece en el Plano núm. 06 «Núcleo Urbano: Calificación y Gestión», y la de

los elementos ubicados en el territorio municipal se detalla en el Plano núm. 02 «Estructura General y Orgánica del Territorio».

La inclusión de un nuevo elemento en el Inventario o el cambio de categoría de protección en el caso del patrimonio arquitectónico, le compete al Excmo. Ayuntamiento que lo realizará previo trámite de información pública.

La modificación podrá realizarse a instancia de cualquier persona física o jurídica y se tramitará con un expediente de Modificación Puntual del Plan General.

Art. 57. Clasificación del patrimonio y carácter de las determinaciones.

Para el inventariado y/o catalogación de los bienes que integran el Patrimonio del Municipio de Santa Ana la Real, se establece una primera clasificación con distintos grados de protección.

a) Patrimonio Natural

Espacios de interés ambiental y natural: Protección integral.

- Chorros de Joyarancón
- Risco de Levante
- Ruedo Agrícola

b) Patrimonio inmueble de interés histórico arquitectónico. Bienes inmuebles de interés histórico. Grado I: Protección monumental.

- Iglesia Parroquial

Bienes inmuebles de interés histórico. Grado II. Protección estructural.

- Iglesia de La Corte

Bienes inmuebles de interés histórico. Grado III. Protección parcial.

- Varias Fachadas de viviendas del núcleo de Santa Ana la Real. (aparecen todas descritas en inventario anexo).

Bienes inmuebles de interés ambiental. Protección ambiental.

- Conjunto Iglesia-Plaza de España y entorno.

c) Patrimonio histórico etnográfico

Bienes inmuebles de interés etnográfico: Protección monumental.

- Hornos de Cal (aparecen todos descritos en el inventario anexo)
- Eras
- Conjunto Fuente-lavadero

d) Patrimonio histórico arqueológico

Yacimientos catalogados: Protección integral

- Cerro Castillejo
- Finca Los Azulejos
- Fuente del Oro

En Inventario anexo se marcan las determinaciones particulares de cada uno de los elementos a proteger. Desde este Plan se fija que las determinaciones contenidas en la presente sección así como los criterios de actuación recogidos en las fichas de cada elemento inventariado tienen el carácter de estructurales, a los efectos de las posibles innovaciones en el documento de planeamiento.

En casos especiales, ciertos elementos del Patrimonio Histórico-Artístico podrán ser objeto de explotación turística bajo condiciones y limitaciones previamente fijadas por el órgano competente.

A) Patrimonio natural.

Art. 58. Protección del patrimonio natural. Determinaciones generales.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

c) Protección de plantaciones y masas forestales.

d) Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.

e) Protección de construcciones menores, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, sistemas tradicionales de control del agua, partidores, etc., que configuren la bondad del paisaje.

Art. 59. Niveles de Protección para los elementos inventariados.

Sobre todos los elementos inventariados dentro del apartado de Patrimonio Natural se establece la protección integral, que determina que las actuaciones a realizar sobre estos elementos son sólo aquellas encaminadas a su delimitación, estudio, conservación y puesta en valor.

Para cada uno de los tres espacios definidos se ha delimitado un ámbito de protección, clasificándose estos terrenos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Esta área debe ser protegida de cualquier actuación que pueda suponer un menoscabo o deterioro de sus valores, y para ello dentro del citado ámbito de protección definido en el presente Plan se establece lo siguiente:

1. Ruedo agrícola.

- No se permiten edificios ni instalaciones ligadas a las obras públicas, ni de interés público, ni viviendas unifamiliares aisladas.

- No se permitirán usos o actividades que supongan alteraciones del medio, especialmente los movimientos de tierra, aterrazamientos y/o actividades extractivas.

- Se mantendrán sobre esta zona los usos agrícolas existentes.

2. Risco de levante y chorros de Joyarancón.

- En el ámbito de protección definido en el presente Plan no se permiten edificios ni instalaciones ligadas a las obras públicas, ni viviendas unifamiliares aisladas, ni edificaciones vinculadas al uso de las fincas. Si por el uso de estas fincas fuese necesario la construcción de alguna edificación, se permitirá no cumplir las condiciones de separación a linderos si con ello se evita la inclusión de la edificación supuesta en el área de protección definida.

- No se permitirán usos o actividades que supongan alteraciones del medio, especialmente los movimientos de tierra, aterrazamientos y/o actividades extractivas.

- Se mantendrán sobre esta zona los usos existentes, permitiéndose la edificación de alguna construcción de interés público de titularidad municipal que fomente la difusión del bien o conserve el mismo.

B) Patrimonio histórico arquitectónico.

Art. 60. Protección del patrimonio histórico arquitectónico. Determinaciones generales.

Sobre la base del conjunto de los núcleos urbanos, se establecen una serie de medidas de carácter global que se enumeran a continuación.

1. Protección del perfil urbano.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico de los núcleos urbanos existentes, en especial las visiones desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde. Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

2. Protección de visualizaciones.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

a) Visualización del entorno desde el casco urbano.



- b) Visualización del casco desde el entorno.
- c) Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a las visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco.

Las visualizaciones protegibles son preferentemente:

- En el núcleo urbano de Santa Ana, la atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama, en la visión del núcleo desde el entorno sur y viceversa. A tal efecto, en el plano 06.1, se señalan las visiones preferentes a proteger.

- La protección específica del objeto de la visualización, para la perspectiva del conjunto Iglesia-Plaza del núcleo urbano de Santa Ana.

Art. 61 Niveles de Protección para los edificios inventariados.

1. Bienes inmuebles de interés histórico: Protección monumental

En este grupo se integran los edificios en los que pueda recaer la máxima protección legal por poseer valores suficientes para ser incluidos en esta categoría. Sobre estos edificios sólo se podrán llevar a cabo actuaciones encaminadas al mantenimiento integral del edificio, a su conservación y a su puesta en valor, pudiendo en ese caso albergar usos distintos al actual. Toda intervención en uno de los elementos inventariados bajo esta categoría estará supeditada a autorización previa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. Bienes inmuebles de interés arquitectónico: Protección estructural.

Incluye aquellos edificios de especial calidad para los que el Plan determina la protección de sus características esenciales, tales como su volumetría y fachada, los elementos de composición y ornato que se señalan en el Inventario, además de la estructura y organización interior básica del edificio (escaleras, forjados, sistema de accesos, salas, patios, etc.)

3. Bienes inmuebles de interés ambiental: Protección parcial.

Supone la existencia de algún elemento de caracteres compositivos de especial interés desde el punto de vista de su diseño o de su significado cultural, señalándose la oportunidad de subrayar su presencia, para que sirvan de referencia a actuaciones de rehabilitación de elementos de nivel ambiental de tipo histórico asimilable. La asignación de este nivel implica, además de la protección del elemento concreto, medidas de protección semejantes a las de la categoría ambiental. Sin embargo, aquellos edificios para los que en el curso de la gestión del Plan se aporte nueva información sobre sus contenidos que así lo aconseje podrán ser reclasificados dentro del nivel de protección estructural.

4. Espacio de interés arquitectónico: Protección ambiental.

Comprende aquellos espacios singulares y significativos, ya sea por sus propios valores arquitectónicos o ambientales o por constituir el entorno de inmuebles inventariados de interés histórico. Las edificaciones incluidas en este ámbito inciden de manera directa en la visualización y percepción de estos espacios.

Se considera obra de urbanización especial para la mejora de la escena y ambientes urbanos «El Entorno del conjunto Iglesia-Plaza», con el fin de mejorar, conservar y potenciar sus valores ambientales.

Además en los entornos delimitados será de aplicación preferente las disposiciones contenidas en el artículo de estas Normas Urbanísticas referidos a «Normas Generales para tendidos y elementos de infraestructura y servicios», no permitiéndose obras en las fachadas de los edificios que no contemplen el enterramiento de los tendidos existentes.

Art. 62. Intervenciones en los edificios inventariados.

En los edificios inventariados se podrán hacer las siguientes obras

NIVEL DE PROTECCIÓN	TIPOS DE INTERVENCIÓN
MONUMENTAL	- Mantenimiento, Conservación y Puesta en Valor
ESTRUCTURAL	- Consolidación - Conservación - Restauración - Reforma - Rehabilitación
PARCIAL	- Consolidación - Conservación - Restauración - Reforma - Reestructuración - Rehabilitación
AMBIENTAL	- Consolidación - Conservación - Restauración - Reforma - Reestructuración - Nueva planta con integración - Rehabilitación

Cada tipo de obra se define en el art. 34 de este documento.

En Anexo II de este documento se especifica en cada ficha del bien a proteger las posibles intervenciones.

### C) Patrimonio histórico etnográfico

Art. 63. Protección del patrimonio etnográfico. Determinaciones generales.

«Forman parte del Patrimonio Etnográfico Andalúz los lugares, bienes y actividades que alberguen o constituyan formas relevantes de expresión de la cultura y modos de vida propios del pueblo andalúz» (art. 61 LPHA).

Los inmuebles inventariados dentro de esta categoría serán considerados como un recurso más del patrimonio cultural, por lo que de acuerdo con el PORN «Los organismos competentes promoverán cuantas medidas sean necesarias para la conservación del patrimonio cultural del Parque Natural». Por lo que serán protegibles todas aquellas medidas encaminadas a su conservación, interpretación y puesta en valor.

Art. 64. Niveles de Protección para los elementos inventariados.

Sobre todos los elementos inventariados dentro del apartado de patrimonio etnográfico se establece la Protección monumental, que determina que las actuaciones a realizar sobre estos elementos son sólo aquellas encaminadas a su delimitación, estudio, conservación y puesta en valor. En fichas del Anexo II de estas Normas Urbanísticas se especifica para cada elemento las actuaciones viables dentro del nivel de protección planteado.

En el caso de los elementos etnológicos localizados en el suelo no urbanizable, esto es, los hornos de cal, no se han podido localizar exactamente sus coordenadas en el territorio. Por ello, se ha creado un ámbito de protección cautelar que afecta a la parcela catastral donde se ubica el bien. Concretamente, las parcelas donde se localizan estos hornos se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Estas áreas deben ser protegidas de cualquier actuación que pueda suponer un menoscabo o deterioro de sus valores, y para ello:

- En las citadas parcelas se establece un área de protección de veinticinco metros (25 m) de radio con centro en el punto central del horno. En esa área no se permiten edificios ni instalaciones ligadas a las obras públicas, ni viviendas unifamiliares aisladas, ni edificaciones vinculadas al uso de las fincas. Si por el uso de estas fincas fuese necesario la construcción de alguna edificación, se permitirá no cumplir las condiciones

de separación a linderos si con ello se evita la inclusión de la edificación supuesta en el área de protección definida.

- Además de cumplir el apartado anterior, cualquier edificación que se permita construir no se colocará nunca dificultando el campo de visión de los hornos desde los caminos de acceso hasta la parcela donde se ubica el bien.

- En toda la parcela no se permitirán usos o actividades que supongan alteraciones del medio, especialmente los movimientos de tierra, aterrazamientos y/o actividades extractivas.

- Se mantendrán sobre esta zona los usos existentes, permitiéndose la edificación de alguna construcción de interés público de titularidad municipal que fomente la difusión del bien o conserve el mismo.

- El uso específico de la edificación del horno sólo podrá destinarse a almacén de actividades agropecuarias ligadas al uso de la finca siempre y cuando sean compatibles con la absoluta conservación del elemento. Esto quiere decir que no se permitirá alteración alguna del horno (apertura de huecos, colocación de puerta metálica u otra actuación análoga) que afecte a su aspecto primitivo o deteriore el bien. Con carácter excepcional, se podrá actuar en el bien para destinarlo a uso dotacional, equipamiento o actividad turística no residencial, previa autorización tanto municipal como de la Consejería de Cultura.

- En la actualidad, la Consejería de Cultura está tramitando el expediente para la inclusión de los hornos en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía. Una vez que se produzca esta inscripción, estas medidas de protección podrán actualizarse con determinaciones marcadas desde esa Administración.

#### D) Patrimonio histórico arqueológico

Art. 65 Protección del Patrimonio Arqueológico. Determinaciones generales

A los efectos de este Plan General, se entiende como yacimientos arqueológicos que conforman el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona, con el fin de propiciar su salvaguarda y conservación.

Art. 66 Niveles de Protección para los elementos inventariados.

1. Los yacimientos arqueológicos inventariados en el municipio de Santa Ana la Real y protegidos por este Plan General son:

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

Para los yacimientos existentes, y con carácter particular se observará lo siguiente:

a) Los yacimientos existentes detectados e inventariados se localizan en Suelo No Urbanizable. Este Plan General, en virtud de sus valores históricos y de acuerdo con el art. 46.1.c de la LOUA, les da la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Para el yacimiento arqueológico denominado «Fuente del Oro», se compatibilizarán las medidas señaladas en este Artículo con las enumeradas en el art. 107 de estas Normas Urbanísticas.

b) Se establece como determinación general para todos los yacimientos arqueológicos inventariados la protección integral de los restos existentes, siendo las medidas preferentes a adoptar en relación a éstos todas aquellas encaminadas a su delimitación, estudio, conservación y puesta en valor.

c) Se delimita un ámbito de protección para cada bien arqueológico especificado, definido en el plano O3 adjunto. En ese ámbito se mantendrán los actuales usos agroforestales existentes. Cualquier cambio de uso, implantación de actividad,

construcción de edificación, instalación de infraestructuras o movimiento de tierras que pudiera efectuarse en el ámbito de protección de los yacimientos arqueológicos requerirá autorización previa, además de a la Administración competente en cada caso concreto, de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, que determinará a los efectos oportunos y en relación con los yacimientos arqueológicos existentes, la viabilidad de la actuación y, en su caso, las medidas preventivas a adoptar para la salvaguarda de los yacimientos descritos. La citada Consejería, a efectos de permitir lo solicitado, podrá requerir un estudio arqueológico al promotor de la actuación, para determinar con mayor criterio las medidas a adoptar.

d) Como criterio general, todas las posibles actuaciones descritas en el apartado anterior, se implantarán en la finca donde se ubica el yacimiento arqueológico en la zona más alejada posible al yacimiento, a fin de proteger tanto el citado yacimiento como su entorno próximo, desautorizando la Administración competente toda aquella actuación que pueda producir daños o transformar de manera evidente el entorno del citado bien arqueológico.

e) El yacimiento arqueológico de Los Azulejos, por las pinturas rupestres que en él se encuentran, está declarado Bien de Interés Cultural de manera inmediata por ministerio del art. 40.2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Este documento recomienda la apertura de expediente para su declaración como Zona Arqueológica, así como la redacción del oportuno Plan Especial de Protección.

En el Anexo II de estas Normas Urbanísticas y mediante ficha individualizada para cada elemento a proteger se especifican algunas determinaciones complementarias.

Art. 67. Nuevos yacimientos arqueológicos.

1. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de yacimientos arqueológicos, se deberá notificar a la Corporación Municipal correspondiente, que ordenará la inmediata paralización de la obra o actividades en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

2. El procedimiento a seguir, en el caso de aparición de nuevos restos arqueológicos, se establece en el art. 50.1 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía, que se transcribe a continuación:

«La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos (. . .) deberá ser notificada a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento correspondiente, quién dará traslado a dicha Consejería».

Sección IV. Otras normas de protección según la legislación sectorial vigente.

Art. 68. Suelos afectados.

Dentro del Suelo No Urbanizable, existen suelos afectados por condiciones de protección según legislación sectorial. Estos suelos son los siguientes:

- Suelo afectado por la protección de Carreteras.
- Suelo afectado por la servidumbre de Líneas de Energía Eléctrica.
- Suelo afectado por la protección de Recursos Hidrológicos.
- Suelo afectado por la protección de Medio Ambiente.
- Suelo afectado por la protección de Redes de infraestructuras Subterráneas.

Art. 69. Suelo afectado por la protección de carreteras.

I. Legislación específica.

- Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/94 de 2 de septiembre.

- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1988.

#### II. Caracterización.

Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, coincidente con la zona de influencia de la carretera, es decir, con la Zona de Afección, y cuya anchura definimos a continuación, en base a lo establecido en la legislación específica de Carreteras.

- Autopistas, autovías y vías rápidas, 100 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

- Otras carreteras, 50 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

#### III. Vías de comunicación. Normas de carácter general.

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretenden ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988 y el Reglamento de 2 de septiembre de 1994.

Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

- Carreteras Nacionales y Comarcales: No se podrá dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

- Carreteras Locales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes. En zonas de visibilidad deficiente, no se autorizarán nuevos accesos, y los existentes deberán ser reordenados.

La nueva edificación de una finca, exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

#### IV. Zonas afectadas.

a) Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, a cada lado, en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.

b) Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera, con una anchura de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas; 8 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.

c) Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 100 metros en las autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en el resto de las vías del Estado y de 30 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

d) Línea límite de edificación: Es la línea exterior de las franjas de terreno a ambos lados de la carretera, de 50 metros de ancho en autopistas, autovías y vías rápidas; de 25 metros en el resto de las vías del Estado y 18 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la calzada. Como casos especiales, se puede establecer una distancia menor, siempre que lo permita el planeamiento u otras razones geográficas o socio-económicas. Este planeamiento se recoge en el art. 85.1 del Reglamento: «Con carácter general, en las carreteras estatales que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el artículo anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspon-

diente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca».

#### V. Usos de cada una de las zonas.

a) Zona de dominio público: Sólo se admite la carretera y sus encuentros funcionales afectados al servicio público viario, regulados en el artículo correspondiente del Reglamento de Gestión de Carreteras.

#### b) Zonas de afección:

- Zona comprendida entre el límite exterior de la servidumbre y la línea límite de edificación. No se autorizan edificaciones o construcciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.

- Zona comprendida entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección. Se autorizan toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo.

c) Siempre que se actúe en cualquiera de las zonas, es necesario solicitar el correspondiente permiso al órgano del que dependa la carretera.

d) Las infraestructuras viarias se atenderán a lo dispuesto en el PORN del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

Art. 70. Suelo afectado por la servidumbre de líneas de energía eléctrica.

#### I. Legislación específica:

- Ley de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas

- Reglamento de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

- Reglamento de 28 de noviembre de 1968 sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

Las Redes de Energía Eléctrica estarán protegidas de acuerdo con la legislación específica vigente citada, mediante la imposición de servidumbres y limitaciones según se establece en el apartado siguiente.

#### II. Zonas afectadas y usos:

a) Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación indicada en el párrafo anterior.

b) La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

c) Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

- Bosques, árboles y masas de arbolado:  $1,5 + U/100$  m, con un mínimo de 2 metros.

- Edificios o construcciones.

- Sobre puntos accesibles a las personas:  $3,3 + U/100$  m, con un mínimo de 5 metros

- Sobre puntos no accesibles a las personas:  $3,3 + U/100$  m, con un mínimo de 4 metros

- $U =$  Tensión compuesta en kV.

d) En las líneas eléctricas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

e) Las líneas de energía eléctrica se atenderán a lo dispuesto en el PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

Art. 71. Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos.

#### I. Legislación específica.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, que desarrolla los títulos I, IV, V, VI y VII de la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto.

- Ley 29/1985, Ley de Aguas.

- Ley 46/1999 de 13 de diciembre que modifica la ley de aguas.

- Ley 10/2001, de 5 de julio, por la que se aprueba el Plan Hidrológico Nacional.

- Plan Hidrológico de Cuenca del Guadiana II, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.

II. Cauces, riberas y márgenes.

a) Definiciones.

El Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de las aguas bajas.

Se entiende como márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

b) Régimen de utilización y uso del suelo.

En el Dominio Público Hidráulico conformado, según se define en el art. 2 del reglamento citado, será preceptivo obtener autorización /concesión previa del organismo de cuenca para el uso o las obras (art. 51 al 77, 126 al 127 y 136 del citado Reglamento).

El Reglamento de Dominio Público Hidráulico establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo, las actividades que se desarrollen y la construcción de cualquier tipo de edificación.

En los artículos 6, 7, 9 y 78 de dicho Reglamento, se define con exactitud el régimen de utilización y uso de ambas zonas.

Art. 6- «Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Los márgenes están sujetos, en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.

- A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. (...) En el entorno inmediato de los embalses (...) modificarse la anchura de ambas zonas en la forma en que se determina en este reglamento (art. 6 de la LA)».

Art. 7- «La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

(...) 2. Los propietarios de esta zona de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, (...).

Art. 9- «En la zona de policía de 100 metros de anchura (...) quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

- Las extracciones de áridos.

- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Art. 78- «Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca (...).

Se respetará la precisión que establece el art. 43.5 del Plan Hidrológico del Guadiana II respecto a la expansión y or-

denación urbana en zonas inundables, definidas de acuerdo con el art. 14 del reglamento, como las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en avenidas con periodo de retorno de 500 años.

Protección de aguas subterráneas.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece una zona de protección de las aguas subterráneas en su art. núm. 244.

Art. 244- «La protección de las aguas subterráneas frente a intrusiones de aguas salinas de origen continental o marítimo se realizará, entre otras acciones, mediante la limitación de la explotación de los acuíferos afectados (...).

Vertidos líquidos.

a) Condiciones Generales.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece la necesidad de tramitación ante los organismos competentes, (en el caso del Término Municipal de Santa Ana la Real, la Confederación Hidrográfica del Guadiana) de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como a subterráneas, recordando la obligación del causante del vertido de poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación. El art. 245 de dicho Reglamento se refiere a esta zona de protección.

Art. 245- «1. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa (...).

Los artículos siguientes a este, que no se transcriben, se refieren al procedimiento para obtener la preceptiva licencia administrativa.

b) Condiciones particulares:

Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, la utilización de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Para la concesión de Licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas.

En todo caso, las solicitudes de Licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente, para concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, el otorgamiento de Licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Abastecimiento con aguas públicas.

Será preceptivo obtener concesión administrativa otorgada por el organismo de cuenca para el abastecimiento de aguas públicas superficiales (art. 122 al 125) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (art. 184 al 188 del Reglamento), así como realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (art. 84 al 88 del Reglamento).



Plan de ordenación de los recursos naturales.

Los recursos hidrológicos, además se atenderán a lo dispuesto en el PORN del Parque Natural.

Art. 72. Suelo afectado por la legislación sobre protección del medio ambiente.

I. Legislación específica.

Ley 3/1999, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias

Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

Suelo forestal.

Toda actuación que suponga corta, tala, desbroce, decapado o cualesquiera otras actividades en terreno forestal deberá contar con la previa autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Será necesario solicitar y obtener autorización en la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, siempre que cualquier actuación así lo requiera, de conformidad con la Ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía, así como los del Plan Forestal Andaluz.

Los Recursos Forestales, atenderán a lo dispuesto en el PORN.

En el término municipal de Santa Ana la Real existen actualmente dos Monte de Dominio Público Catalogado. Se trata de las fincas conocidas como «Alcornoque Llano» y «Los Turmales».

Según el art. 27 de la citada Ley, «los Montes de Dominio Público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección».

De las vías pecuarias y red de caminos.

Es de aplicación del PORN del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche. Se promoverá la constitución, por parte del organismo medioambiental competente en colaboración con los Ayuntamientos y la Consejería de Agricultura y Pesca, de una red de caminos de tránsito peatonal.

Las vías pecuarias que transcurren por Santa Ana la Real son:

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

Protección ambiental.

En lo referente a la autorización de actividades con capacidad para producir impacto ambiental, relacionadas en la propia legislación que se especifica a continuación, se estará a lo dispuesto en la legislación nacional (R.D. 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el R.D. 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento), y en la normativa autonómica (Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental y Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Art. 73 Suelo Afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas.

Para las actividades de carácter infraestructural dentro del Parque Natural, se estará a lo dispuesto en el PORN de la citada área ambiental.

Las Redes de suministro de agua y de saneamiento integral se dotan de servidumbres de cuatro metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ellas no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

Las Redes de cualquier otro tipo de infraestructuras subterráneas, sean conducciones líquidas o gaseosas, red de telefonía, etc. ..., se dotarán de la protección que la legislación sectorial correspondiente establezca para los terrenos afectados, que habrán de adaptarse al régimen de utilización y uso que dicha legislación disponga.

## TÍTULO III

### NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

Art. 74. Definición.

Los terrenos clasificados por este Plan como No Urbanizables cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 9 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Asimismo, el Suelo No Urbanizable delimitado por el presente Plan se adapta a las condiciones establecidas en los siguientes apartados del art. 46 de la Ley 7/2002:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 75. Clasificación y calificación.

El suelo clasificado como No Urbanizable, figura delimitado en el Plano núm. 03. Dentro de este suelo se establecen distintos grados de protección, con independencia de los impuestos por el Planeamiento Supramunicipal. Este suelo se divide en dos grandes tipos.



Suelo No Urbanizable de especial protección:

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

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

- Vías Pecuarias.

- Montes Públicos Catalogados.

- Espacios cualificados objeto de protección específica definidos desde el Plan General: Nos referimos a las áreas de interés natural «Risco de Levante», «Chorros de Joyarancón» y «Ruedo Agrícola», así como a las áreas de interés etnológico «Hornos de cal» y los «Yacimientos Arqueológicos».

Suelo no urbanizable protegido:

- Los terrenos delimitados por el PORN, como zonas B y C.

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

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.3 de la Ley 2/1989, cualquier modificación de la clasificación del Suelo No Urbanizable que fuera incluida en el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Santa Ana la Real, requerirá el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, antes de su aprobación.

Art. 76. Limitaciones en el suelo no urbanizable.

1. No se podrán realizar otros edificios e instalaciones, que los destinados a las explotaciones agrícolas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

2. Excepcionalmente, y en las condiciones fijadas de procedimiento, se permitirán edificios e instalaciones declarados de interés público, que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Con carácter general, las construcciones o instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable, no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas para evitar la formación de núcleos de población. Además deberán cumplirse todas y cada una de las disposiciones que la legislación sectorial o específica aplique al tipo de suelo no urbanizable en el que se pretenda llevar a cabo la actuación.

Art. 77. Régimen del suelo no urbanizable según el PORN.

En aplicación del art. 13.1 de la Ley Autonómica 2/1989, de 18 de Julio, necesitarán autorización del organismo medioambiental competente, toda nueva actuación en suelo no urbanizable que se quiera llevar a cabo en el Parque Natural, además de las previstas por otras normativas sectoriales. La regulación de las construcciones en este tipo de suelo conllevarán la tramitación según la normativa recogida en el PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

Art. 78. Parcelaciones.

En ningún caso, se permitirá la realización de parcelaciones urbanísticas en este suelo, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que se produzca además, alguna de las condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población según el art. 66.

Art. 79. Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria. De acuerdo con la reglamen-

tación agraria vigente, las unidades de cultivo en el término municipal de Santa Ana la Real son: en secano 35.000 m<sup>2</sup>, y en regadío 2.500 m<sup>2</sup>.

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

b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia siempre que, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimentase la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

c) Realizarse para agrupar o agregar predios colindantes.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiéndose únicamente comunicarse al Ayuntamiento la operación realizada, pudiendo el Alcalde o la Consejería de Obras Públicas y Transportes adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevé la legislación aplicable.

3. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitarán licencia municipal, así como autorización del organismo medioambiental competente.

4. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

Art. 80. Concepto de núcleo de población.

Constituirá un núcleo de población «todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones».

Art. 81. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

La formación de un núcleo de población, se puede producir cuando se cumpla algunas de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

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

2. La situación de edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares, a industrias o a equipamientos comunitarios y servicios técnicos a una distancia inferior a 1.000 m de un núcleo de población existente.

3. La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable como apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

4. El cambio de uso agrícola, forestal, ganadero, minero o pesquero de otros usos, salvo en los casos de edificaciones relacionados con las obras públicas, edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas unifamiliares aisladas.

5. La aparición de edificios en este Suelo con características propias de núcleos urbanos, tales como edificios comerciales, de reunión, asistenciales, docentes, religiosos, etc., destinados al servicio de las residencias que en este suelo pudieran ubicarse, ya sean éstos sufragados con fondos públicos o privados, no pudiendo asumirse para su declaración posible de Utilidad Pública o Interés Social, el hecho de enclavarse en una zona donde coexisten edificaciones unifamiliares aisladas.

6. Aunque no aparezca la edificación, la dotación a este suelo de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios de este suelo o edificios excepcionalmente permitidos.

7. El otorgamiento a estos terrenos de cualquier edificación, infraestructura, instalación o bien de cualquier procedimiento que modifique un valor inicial para otorgarle un valor urbanístico.

8. La ocupación del suelo con densidades superiores a 1 vivienda por cada 2 ha.

9. La ubicación de viviendas unifamiliares aisladas en terrenos que no posean un frente mínimo de 100 m a un camino.

10. La ubicación de viviendas unifamiliares aisladas a distancia inferior a 50 m de los límites de su propiedad.

Art. 82. Medidas para impedir la formación de núcleos de población.

1. La administración Municipal, vendrá obligada a impedir que dentro del área de su competencia se ejecuten edificaciones, instalaciones o infraestructuras que posibiliten la formación de núcleos de población.

2. Los Notarios y Registradores no podrán escriturar ni inscribir actos o edificios que vayan en contra de lo dispuesto en este Plan General.

3. Los promotores que realicen dentro del Suelo No Urbanizable actos que diesen lugar a la formación de núcleo de población, serán sancionados en los términos que marca el Reglamento de Disciplina Urbanística.

4. Serán medidas para impedir la formación del núcleo de población, además de las que respeten las condiciones objetivas que dan lugar a su formación:

a) El cumplimiento de las condiciones de aislamiento de edificación.

b) El cumplimiento de las condiciones morfológicas y tipológicas de la edificación.

Art. 83. Ejecución de la Norma en el Suelo No Urbanizable.

La ejecución de infraestructuras en suelo no urbanizable, se realizará por medio de los correspondientes proyectos de infraestructuras correspondientes a los sistemas generales de la localidad que hayan de transcurrir por este tipo de suelo. La declaración de Interés Público de las obras e infraestructuras a realizar en este suelo, siempre que no venga dada por su legislación específica, será previa a la realización de las mismas. Todo ello se hará en concordancia con el art. 52 de la LOUA.

En el suelo no urbanizable de especial protección o protegido se actuará por medio de los Planes Especiales de Protección o de los Proyectos de Actuación, recogidos en la legislación vigente. La documentación que componga estos planes, deberá ajustarse a las finalidades que el mismo persiga, estableciendo los mecanismos de protección, mejora o mantenimiento del espacio delimitado.

## CAPÍTULO II

### Suelo no urbanizable de especial protección

#### Sección I. El Plan de Ordenación de los recursos naturales y Plan Rector de uso y gestión

Art. 84. El Plan de Ordenación.

El Plan del Título establece la zonificación detallada de su ámbito. Este Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con el citado Plan, establece la calificación, que corresponde al nivel de protección establecido en el PORN. La delimitación de los suelos calificados por el PORN figura en el Plano núm. 03.

Art. 85. Zona de Reserva. Zonas A.

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

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

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- Los aprovechamientos forestales.
- Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.
- Las actividades cinegéticas y piscícolas.
- Uso público y educación ambiental.
- Las actividades científicas.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

- Los cambios de uso del suelo.
- Las actividades mineras.
- El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras.
- La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos excepto aquellos de la Consejería de Medio Ambiente, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
- Cualquier tipo de construcción y edificación, de carácter temporal o permanente.
- La eliminación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, a excepción de los tratamientos selvícolas de conservación, mantenimiento y mejora de la vegetación.
- El levantamiento de nuevos cercados cinegéticos.
- Los movimientos de tierra y actuaciones que conlleven la transformación de las características fisiográficas de la zona, exceptuando las tareas propias para la prevención de incendios, la reparación de caminos y sendas necesarias para los aprovechamientos tradicionales y las actividades de investigación, didáctica, uso público y vigilancia.
- Las actividades de orientación.
- Los globos aerostáticos.

#### Sección II: El Plan Especial de protección del medio físico

Art. 86. Aplicación del PEPMF.

El PEPMFPH, fue aprobado por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 7 de Junio de 1986, en aquellos aspectos no regulados en los planes de desarrollo del Parque Natural. Este Plan Especial tiene el carácter de supletorio de los instrumentos de planificación ambiental, caso del PORN y de vinculante para los demás instrumentos de planeamiento.

Por tanto, y dado el carácter vinculante, esta Norma asume la regulación que el citado Plan establece para las zonas delimitadas.

Art. 87. Sierra del Castaño. (CS-5). Actividades prohibidas y usos compatibles.

Art. 38- PEPMF. Complejos Urbanos de Interés Ambiental (CS). Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

En estos espacios se prohíbe:

- La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias y similares.
- Los parques de atracciones.
- Aeropuertos y helipuertos.

- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

- Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

- Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un Proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

- Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la Declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

- Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo Proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

- Las actuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.

- Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias menores de 1 km del núcleo de población más próximo.

- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

- Que no suponga una restitución al disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

- La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.

- Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúe a menos de 2 km de un núcleo de población.

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

- Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras varias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Por otra parte, la zona delimitada en cuestión coincide en la práctica con zonas clasificadas como «B» y «C» por el PORN del Parque Natural -Decreto 210/2003 por el que se aprueba el PORN y PRUG-. Por tanto, la regulación de actividades prohibidas y usos compatibles que se determinan para ella en base al PEPMPFH, deberá ajustarse en su totalidad a las normas particulares para estas zonas especificadas en el PORN, y muy especialmente lo referido a prohibición de actividades mineras

y extractivas en castañares. Las únicas construcciones y edificaciones permitidas en suelo no urbanizables serán, además, las establecidas en el PORN, en el apartado 5.3.8

### Sección III: Protección de vías pecuarias

Art. 88. Vías Pecuarias. Marco Jurídico. Definición. Tipos.

1. Las Vías Pecuarias se regulan mediante la «Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias» y por el «Decreto 155/1998, de 21 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía».

2. En este reglamento se definen las vías pecuarias como «rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero». En ese mismo documento se establece que «las vías pecuarias podrán ser también destinadas a otros usos compatibles y complementarios (...) e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto del medio ambiente, al paisaje y al patrimonio cultural».

3. El art. 3 del citado reglamento establece que «las vías pecuarias, (...) son bienes de dominio público de la comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables».

4. Tipos. Según el art. 4.1. de la Ley de Vías Pecuarias, las Vías Pecuarias se clasifican en Cañadas, Cordeles y Veredas:

a) Cañadas son aquellas cuya anchura no exceda de 75 metros.

b) Son Cordeles cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.

c) Veredas son las vías de anchura no superior a 20 metros.

Art. 89. Vías Pecuarias existentes en Santa Ana la Real.

1. Las Vías Pecuarias existentes en Santa Ana la Real son las siguientes:

- Vereda de Sevilla.

- Vereda de los Cerreños.

- Vereda de la Lima.

2. Las Vías Pecuarias vienen señaladas en el Plano núm. 03 «Clasificación y Calificación del Suelo».

Art. 90. Clasificación del Suelo de Vías Pecuarias.

Según el art. 89.1 del citado Reglamento «las Vías Pecuarias (...) tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección».

### Sección IV: Espacios cualificados definidos desde el Plan General

Art. 91. Área de Interés Natural. Ruedo Agrícola.

Su ámbito se halla grafiado en el plano 03. De especial protección por su carácter ambiental, paisajístico y etnográfico.

Esta área debe ser protegida de cualquier actuación que pueda suponer un menoscabo o deterioro de sus valores, y para ello se ha definido un ámbito de protección del citado bien. Las determinaciones sobre los suelos clasificados de Especial Protección por su valor ambiental se regulan dentro de Estas Normas Urbanísticas dentro de la Sección III del Capítulo III del Título II. A este apartado nos remitimos pues.

Art. 92. Áreas de Interés Natural. Risco de Levante y Chorro de Joyarancón.

Su ámbito de protección se halla grafiado en el plano 03. Espacios de especial protección por su valor natural, ambiental y paisajístico.

Estas áreas deben ser protegidas de cualquier actuación que pueda suponer un menoscabo o deterioro de sus valores, y para ello se ha definido un ámbito de protección para los citados espacios. Las determinaciones sobre los suelos clasificados de Especial Protección por su valor ambiental se regulan dentro de Estas Normas Urbanísticas dentro de la Sección III del Capítulo III del Título II. A este apartado nos remitimos pues.

Art. 93. Áreas de Interés Etnológico. Hornos de cal.

Su ámbito de protección se halla grafiado en el plano O3. Espacio de especial protección por su valor etnológico.

Estas áreas deben ser protegidas de cualquier actuación que pueda suponer un menoscabo o deterioro de sus valores, y para ello se ha definido un ámbito de protección del citado bien. Las determinaciones sobre los suelos clasificados de Especial Protección por su valor etnológico se regulan dentro de Estas Normas Urbanísticas dentro de la Sección III del Capítulo III del Título II. A este apartado nos remitimos pues.

Art. 94. Determinaciones sobre el Suelo de Especial Protección Arqueológica.

Las determinaciones sobre los suelos clasificados de Especial Protección por sus valores arqueológicos se regulan dentro de Estas Normas Urbanísticas dentro de la Sección III del Capítulo III del Título II. A este apartado nos remitimos pues.

### CAPÍTULO III

#### Suelo No Urbanizable Protegido

Art. 95. Zona definida por el PORN de Regulación Especial. Zonas B.

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

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

Tal y como señala el PORN, les serán de aplicación las normas particulares de las Zonas de Regulación Especial (B), a los islotes de vegetación forestal situados en el interior de las Zonas de Regulación Común (C), aunque no se vean representados en la cartografía de ordenación por su pequeño tamaño.

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- Los aprovechamientos forestales.
- Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no impidan la regeneración natural de las masas.
- Las actividades cinegéticas y piscícolas.
- Las actividades científicas.
- Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
- Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, se consideran incompatibles los siguientes usos y actividades:

- La eliminación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, a excepción de los tratamientos selvícolas de conservación, mantenimiento y mejora de la vegetación.
- Cambios de usos forestales a agrícolas.
- La eliminación, arranque o deterioro de los antiguos castañares, salvo en caso de renovación controlada de los mismos.
- El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras que pueden constituir un factor de riesgo para las Zonas A.
- Las actividades mineras y extractivas en los castañares.

Art. 96. Zona definida por el PORN de Regulación Común. Zona C.

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

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

1. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- Las actividades cinegéticas.
- Los aprovechamientos agrícolas tradicionales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
- La transformación de los cultivos marginales o abandonados hacia el uso forestal con especies autóctonas o el castaño.
- Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
- Las actividades científicas.
- Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible.

2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine.

Art. 97. Suelo No Urbanizable Protegido por Legislaciones Sectoriales.

Para las determinaciones que afecten a los Suelos en virtud de legislaciones sectoriales nos remitimos al Título II, Capítulo III, Sección IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 98. Perímetros de protección de acuíferos y zona de protección de embalse.

En los ámbitos señalados en la documentación gráfica no se permiten actividades cuyos vertidos puedan contaminar las aguas superficiales y subterráneas. Cualquier actividad a realizar en la zona deberá contar, previa a la concesión de la correspondiente licencia municipal con un análisis de sus efluentes líquidos y medidas para su depuración y vertido.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece alrededor de lagos, lagunas y embalses una zona de protección en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. (artículo 243). Con independencia de las limitaciones establecidas en dicho artículo, se establece en este documento un perímetro de 500 metros alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de la cuenca competente previo a la concesión de licencia urbanística.

Art. 99. Caminos rurales y vías paisajísticas.

Se definen como caminos rurales y vías paisajísticas a aquellos que estructuran el territorio del término municipal y a aquellas desde las que se observa un paisaje en el que se conjugan las mejores características del paisaje serrano, bien por la amplitud de la perspectiva, bien por las áreas que atraviesa o bien por otras singularidades que obligan a su protección.

Además de las afecciones generales impuestas por la legislación específica que les sea de aplicación, no se permiten en estas vías edificios e instalaciones que desvirtúen la contemplación del paisaje, y en general aquellas instalaciones que por tamaño, morfología o disposición, supongan un impacto inadmisibles en el paisaje.

Previo a la concesión de licencias, el promotor deberá aportar documentos suficientes (fotomontajes, análisis del paisaje, etc.) en los que se demuestre el cumplimiento de estas limitaciones.



## CAPÍTULO IV

## Regulación de usos, actividades y construcciones en Suelo No Urbanizable

## Sección I. Determinaciones generales y específicas

## Art. 100. Construcciones y usos del suelo.

## 1. Construcciones y edificaciones.

Las únicas construcciones y edificaciones permitidas en el suelo no urbanizable serán las recogidas en el art. 52 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en concordancia, las definidas en el PRUG de la Sierra de Aracena y Picos de Aroche y en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva. Las recogidas por estos textos son las vinculadas directamente a la explotación de los recursos primarios, entre ellas las viviendas para tal fin, la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y aquellas de interés público.

Con carácter general no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas para evitar la formación de núcleos de población y además deberán cumplirse todas y cada una de las disposiciones que la legislación sectorial o específica, aplique al tipo de suelo no urbanizable en el que se pretenda llevar a cabo la actuación.

## 2. Usos del suelo.

En el Suelo No Urbanizable los usos permitidos genéricamente deberán estar relacionados con el mantenimiento del medio rural. Se entienden como usos globales aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio.

Los Usos Globales permitidos son:

- Uso agrícola.
- Uso ganadero.
- Uso forestal.

## Art. 101. Condiciones generales de los usos.

1. El art. 5.3 del PORN establece para el ámbito del Parque Natural las condiciones genéricas de los usos del suelo, su compatibilidad y su posible transformación. A este documento nos remitimos en cuanto a las determinaciones sobre la materia.

3. Se tenderá a la conservación e impulso de los usos tradicionales del medio rural, la restauración de los ecosistemas degradados, la lucha contra la erosión y la desertificación, las repoblaciones forestales con masas mixtas del ecosistema mediterráneo, las restauraciones hidrológicas-forestales y los tratamientos selvícolas.

## Art. 102. Condiciones generales de la edificación.

A las construcciones autorizadas en suelo no urbanizable les serán de aplicación las disposiciones que sobre adaptación al ambiente se establecen en el artículo 52.6 de la LOUA, así como las recogidas en el PORN en el ámbito del municipio incluido en el Parque Natural.

Las nuevas construcciones así como las obras de mejora, mantenimiento y rehabilitación de las existentes, tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

a) Que exista relación directa y proporcionalidad tanto con la naturaleza de los aprovechamientos de la finca como con las dimensiones de ésta, siguiendo para ello las dimensiones establecidas en el Plan Rector de Uso y Gestión.

b) Que se adopten las características necesarias en cuanto a tipología constructiva que contribuyan a la máxima integración paisajística, debiendo guardar armonía con la arquitectura popular.

c) Que se garantice la integración ambiental y paisajística en el medio donde vayan a implantarse, así como la restauración de las zonas que hayan podido verse alteradas en el transcurso de las obras.

d) Que se contemplen de forma específica y autónoma el tratamiento de vertidos, las medidas necesarias que garanticen las necesidades de abastecimiento y saneamiento, así como las soluciones consideradas necesarias para asegurar la ausencia de impacto negativo sobre los recursos naturales.

En el ámbito del Parque Natural queda prohibido:

En las fincas o parcelas que ya cuenten con edificaciones habitables, acordes con la legislación vigente, nuevas construcciones de carácter residencial.

La colocación o instalación de edificios portátiles con carácter permanente, los construidos con materiales de desecho, así como caravanas y «containers».

En todo el término municipal, la normativa en redacción establece que una edificación es impropia de esta clase de Suelo, cuando:

a) Las edificaciones superen una altura de dos plantas.

b) Las edificaciones tengan acceso directo desde un espacio de uso y/o dominio público, dando fachada a estos.

c) Las diversas edificaciones estén dispuestas de forma que formen conjuntos urbanos, tales como plazas, calles, paseos, etc., salvo en los casos especialmente previstos en el presente Plan General.

d) Se utilicen materiales, texturas y composiciones volumétricas impropias del medio rural; en este sentido las edificaciones deberán:

- Resolver sus fachadas de forma que en ningún caso se dejen paredes que pudieran recordar medianeras.

- En las fachadas, la proporción del hueco será como máximo de veinte (20) por ciento de la total.

e) Los materiales utilizados para la ejecución de la fachada serán de:

- Muros para enfoscar y pintar.

- Muros de mampostería de piedra vista.

f) La terminación de la fachada, en caso de que sea pintada, utilizará el color blanco, admitiéndose sólo un máximo de un 20% de la superficie en otro color que deberá ser acorde al de las edificaciones tradicionales de la zona.

g) En ningún caso se permitirá la terminación de la fachada por medio de alicatados o con utilización de muro cortina.

h) Se prohíben en fachada los vuelos cerrados, y en los casos de vuelos abiertos, estos se ejecutarán volando exclusivamente la losa y resolviendo la barandilla por medio de elementos metálicos.

i) La cerrajería de protección y de seguridad que se emplee estará pintada en colores oscuros.

j) Las cubiertas serán inclinadas, acabadas con teja curva.

El tratamiento del terreno colindante al que se asiente la edificación responderá a los criterios de sencillez, prohibiéndose implantaciones con especies arbóreas impropias de la zona.

## Art. 103. Edificaciones fuera de ordenación.

1. De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Primera de la LOUA, los edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, y que se encuentren disconformes con el mismo, son calificados como fuera de ordenación, estando sometidas al régimen señalado en los apartados siguientes.

2. Las construcciones agrícolas podrán someterse a las obras de restauración, consolidación y modernización, aunque ello suponga incremento de su valor de expropiación. En ningún caso, se permitirá el incremento del volumen edificado, ni alteración de su uso.

3. Las construcciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas erigidas con anterioridad al presente Plan General y contempladas en el proyecto, ampliaciones, alteraciones, etc. de la citada obra, no se encuentran fuera de ordenación. Las ampliaciones que de las mismas se realicen se adecuarán al contenido del presente Plan.



4. Las edificaciones de Interés Público que se encuentren edificadas antes de la aprobación del presente Plan General, estarán sometidas al mismo régimen que las del apartado anterior.

5. Las viviendas unifamiliares aisladas no podrán realizar ampliaciones, ni obras de consolidación, modernización o incremento de su valor de expropiación. Tan sólo podrán realizar pequeñas actuaciones que exijan la higiene, ornato y conservación de la vivienda.

#### Art. 104. Cierres de fincas.

Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del suelo. En todo caso deberán realizarse como especifica el PRUG en su art. 4.2.3.6, aunque no esté esa finca contenida en el ámbito del Parque Natural.

Los cerramientos de las parcelas en Suelo No urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal. Cualquier nueva actuación que comporte cierres de fincas en Suelo No Urbanizable deberá ser autorizada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Huelva, con antelación a la concesión de la licencia municipal correspondiente.

Art. 105. Determinaciones específicas según el tipo de construcción.

Independientemente del cumplimiento de las Determinaciones con carácter General, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable, deberán cumplir Determinaciones Específicas, según se incluyan en alguno de los tipos siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones agrícolas.
- b) Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e Instalaciones de Interés Público.
- d) Viviendas familiares aisladas vinculadas directamente a la explotación de los recursos primarios.

#### Art. 106. Actividades de carácter infraestructural.

En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos, sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

#### Art. 107. Caserío disperso de «La fuente del Oro».

En el ámbito grafiado en los planos como «Caserío Disperso relativo a la Fuente del Oro», se permite la rehabilitación de las construcciones existentes mediante actuaciones de tipo singular, sin atender a lo dispuesto en el art. 81 referido a «Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población».

Conforme lo establecido en el apartado 4.2.11.4 del Decreto 210/2003, a efectos de la rehabilitación de las edificaciones existentes en el PNSAPA se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:

- Que exista constancia documental mediante escritura pública, anterior a la fecha de declaración del espacio, de la edificación que se pretende construir.
- Que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación.

- La rehabilitación puede suponer la demolición de lo existente, si fuera necesario y la ejecución de nueva construcción.

- La rehabilitación en ningún caso podrá suponer una modificación de: la ubicación, y/o del tamaño de la misma por encima de los parámetros establecidos en el presente Plan.

Para actuaciones de mayor entidad que la rehabilitación singular de edificaciones, en especial actuaciones de tipo turístico, se requerirá la tramitación de un Plan Especial.

En relación a la compatibilidad de las actuaciones permitidas en la «Fuente del Oro» y su preservación por motivos arqueológicos se establece lo siguiente:

- Cuando se trate de rehabilitación de edificaciones existentes no se permitirá en ningún caso la excavación del firme, a fin de salvaguardar los posibles restos arqueológicos existentes.

- En el caso de una actuación de mayor entidad dentro del ámbito, en las que se establece la necesidad de redactar un Plan Especial, se requerirá un estudio arqueológico exhaustivo, que podrá determinar la adscripción de los subsuelos al dominio público en virtud de sus valores patrimoniales por motivos arqueológicos.

### Sección II: Construcciones e instalaciones agrícolas

#### Art. 108. Concepto.

1. En todo el término municipal se entenderán por construcciones vinculadas directamente a la explotación de los recursos agrarios las instalaciones o dependencias destinadas al servicio de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y cinegéticas, que a continuación se relacionan:

a) Las naves e instalaciones agrícolas y forestales vinculadas al almacenamiento y manipulación de productos o residuos, agrícolas y forestales, naves para maquinaria, aperos e infraestructuras móviles.

b) Las instalaciones ganaderas destinadas al mantenimiento de la cabaña ganadera existente en las fincas del Parque Natural, tales como naves de estabulación, apriscos, majadas o cerramientos, instalaciones destinadas al refugio, saneamiento y manejo del ganado, construcciones para almacenamiento de forrajes y otras.

c) Las casetas de aperos y construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio, como bombas, generadores o transformadores.

2. Se entenderá que una edificación esta vinculada a una explotación agraria, cuando:

a) Se ubique en el ámbito de la explotación, pudiéndose entender ésta como fraccionada, en cuyo caso, la edificación podrá ocupar aquella parcela que mejores condiciones reúna para el servicio a otorgar a las restantes que componen la explotación.

b) Responda, en cuanto a superficie construida y tipología edificatoria, al carácter de la explotación a la que da servicio.

c) Sirva para el aprovechamiento de los productos y subproductos que se obtengan de la explotación a la que da servicio.

d) Los usos que pueden englobarse dentro del de construcciones agrarias son:

a) Almacén de productos agrícolas y maquinaria, pequeños silos y depósitos.

b) Cuadras, establos, majadas, perreras y gallineros.

c) Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

#### Art. 109. Condiciones particulares de la edificación.

1. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

Para la construcción de naves y almacenes se establecen las siguientes condiciones:

Superficie mínima de explotación:

- 3 ha para las explotaciones forestales.

- 2 ha para las explotaciones agrícolas de secano.

- 1 ha para las explotaciones agrícolas de regadío.
- 0,5 ha para las huertas

Distancias mínimas de separación:

- 50 m a los linderos.
- 100 m a los cauces.

- En cuanto a las distancias a las edificaciones de otras explotaciones y a núcleos urbanos, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.

Superficie máxima construida: 250 m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 5 m y una planta, salvo determinadas instalaciones especiales, en cuyo caso deberán demostrar este extremo.

Con carácter global se dispone que la distancia mínima de la edificación a los actuales núcleos urbanos sea de mil (1.000) m.

Las casetas de aperos o para establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio (bombas, generadores, transformadores, etc.), tendrán una superficie adecuada al fin que se pretenda, reuniendo las siguientes condiciones:

Superficie mínima de explotación:

- 0,5 ha para las huertas.
- 1 ha para el olivar.
- 1,5 ha para las explotaciones de secano, regadío y forestal.

- En casos excepcionales se podrá autorizar la instalación de casetas en parcelas de menor dimensión, siempre que quede justificada su necesidad.

Separación mínima a linderos de 10 metros.

Altura máxima: 3 metros y una planta, salvo necesidades específicas de la instalación a implantar.

En el caso de explotaciones con una extensión muy superior a las superficies mínimas establecidas y/o con necesidades de superficie de edificabilidad mayores, podrá ampliarse la superficie autorizada siempre que se justifique adecuadamente en el correspondiente proyecto.

La relación del solicitante con la actividad agraria deberá acreditarse mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentre en explotación.

Las condiciones estéticas y paisajísticas serán:

- Siempre que sea técnica y económicamente posible, el techado será de teja, y podrá ejecutarse con piezas dobles o cuádruples de cerámica cocida, que se podrán instalar ensambladas sobre estructuras ligeras, facilitando así su construcción, siempre de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, en concordancia con la integración paisajística de la construcción y evitándose las chapas metálicas esmaltadas.

- Las paredes deberán estar pintadas en blanco o encaladas de la misma forma que las viviendas.

- No deberán superar una relación de longitud/anchura en planta superior a 3/1. Si fuera imprescindible una relación mayor deberá aparecer un desnivel o diferenciación en el diseño de las cubiertas, así como en la alineación de las fachadas, evitando el aspecto lineal de la edificación, siempre que sea técnicamente posible en relación al uso al que vayan a destinarse.

Las instalaciones auxiliares deberán quedar integradas en el conjunto de edificaciones de la explotación.

El tratamiento de vertidos deberá resolverse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración.

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

Art. 110. Concepto.

1. Desde el PORN vigente se determina:

«a) Las autorizaciones para las construcciones vinculadas exclusivamente a la ejecución de las obras públicas, tendrán

carácter provisional para el tiempo de duración previsto de las obras, debiendo restituirse el terreno a la situación original una vez finalice su ejecución.

b) Para la autorización de construcciones ligadas al mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas, deberá justificarse su vinculación funcional a dichas obras o infraestructuras. Las edificaciones de carácter permanente relacionadas con este apartado, ya sean de carácter técnico, operativo o de servicios, reproducirán, en la medida de lo posible, las características arquitectónicas propias de la zona, salvo cuando la propia naturaleza y funcionalidad de las instalaciones exijan la adopción de parámetros y tipologías constructivas diferentes. En cualquier caso, deberán adoptarse medidas de integración en el entorno ambiental y paisajístico donde se ubiquen.»

2. Se entiende por:

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

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

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

3. Edificios, instalaciones e infraestructuras precisas para la construcción, funcionamiento, mantenimiento y servicio de las obras públicas. Asimismo se contemplan aquellas instalaciones para dar servicio al Usuario de la Obra Pública.

4. Se entenderá que una edificación o instalación está vinculada a la obra pública, cuando:

a) Sea precisa para la construcción de la misma, teniendo carácter de temporal, debiendo, además estar incluida en el proyecto de construcción de dicha obra.

b) Sea precisa para el funcionamiento, mantenimiento y servicio de la obra pública durante su período de vida.

5. Las obras públicas que se consideren incluidas dentro del presente Plan General engloban las grandes infraestructuras territoriales promovidas desde la Administración Pública, englobando las:

- Obras Hidráulicas.
- Redes de saneamiento supramunicipales.
- Carreteras.
- Ferrocarriles.

Las edificaciones vinculadas a estas obras se componen de:

a) Viviendas destinadas al personal de mantenimiento de las instalaciones, debiendo estar, de forma obligatoria incluidas dentro del Proyecto de Obra, o bien incorporarse en el momento en que se precisen por el mismo organismo que la tramitó.

b) Edificios para instalaciones precisas para el funcionamiento de la obra pública, tales como bombas, almacenes de materiales, transformadores, etc.

c) Edificios para oficinas, administración, servicio del usuario de la obra pública, tales como estaciones, apeaderos, etc.

Art. 111. Condiciones particulares de la edificación.

1. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos mil (1.000) m.

b) En los casos de edificios vinculados a las carreteras, la distancia entre dos consecutivos será tal que el acceso/salida a los mismos estén separados como mínimo una distancia de doscientos cincuenta (250) m.

c) Las distancias a las obras públicas serán las establecidas por las legislaciones sectoriales que les sean de aplicación.

Sección IV: Edificaciones e instalaciones declaradas de interés público

Art. 112. Concepto.

1. Edificios o instalaciones declaradas de Interés Público, bien por aplicación de su legislación específica, o bien porque dicha declaración se alcance después del trámite definido en este documento, y según lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Dentro del Parque Natural, tendrán la consideración de construcciones o edificaciones de Interés Público, las destinadas a la gestión del Parque Natural y al desarrollo del uso público en el mismo, según 5.3.8.3 del PORN.

2. Los edificios de Interés Público deberán, además de adecuarse al contenido de este Plan General, justificar la necesidad de su emplazamiento en esta clase de Suelo.

Servirá como justificación de su emplazamiento en este medio:

a) La existencia de alguna legislación específica que impida la ubicación de estas edificaciones en los núcleos de población, estableciendo distancias a ellos para su implantación.

b) Sin existir la legislación anterior, la ubicación en este suelo sea precisa por:

- Ser la razón básica de su emplazamiento, es decir que las especiales características topográficas, de situación, paisajísticas, etc. motiven la realización de esta edificación.

- No existir posibilidad de ubicar dicha edificación dentro de otras clases de suelo, bien porque la legislación específica allí no las permite, bien porque el planeamiento municipal no prevé dentro de sus previsiones esta actividad.

- Las condiciones del Suelo y/o Subsuelo sean la causa determinante de su implantación, como ocurre en las instalaciones destinadas a las actividades extractivas.

3. Siendo las causas de declaración de Interés Público variables, el presente Plan General considera como posible marco común para justificar dicha declaración, las siguientes:

a) Que se resuelva un problema dotacional o infraestructural a un núcleo o conjunto de ellos, eliminando por tanto déficits existentes.

Dentro de este apartado se engloban todas aquellas dotaciones e infraestructuras que, con carácter de públicas, puedan existir en un municipio.

b) Que se genere empleo estable: Dentro de este apartado se engloban aquellas edificaciones destinadas a actividades productivas que, no pudiéndose localizar dentro de los núcleos urbanos, planteen la generación de empleo.

c) Que se solucione un problema ligado a la defensa nacional, control de fronteras, espacio aéreo, etc.

d) Que las edificaciones sirvan para el control, mejora o estudio del medio ambiente. Dentro de este apartado debemos señalar las aulas de la naturaleza, las instalaciones de carácter turístico vinculadas a estas actividades, los senderos, centros de interpretación, etc.

e) Las que fomenten y desarrollen el turismo rural, fuente de riqueza de la comarca de la sierra.

4. En el apartado 4.1.7 del PORN que establece lo siguiente:

- En las declaraciones de utilidad pública, la protección ambiental deberá tener un valor preponderante entre los criterios de valoración social que permiten la construcción en suelo no urbanizable.

- La demanda de suelo para las construcciones destinadas a uso turístico, industrial, equipamiento urbano y uso terciario en el Parque Natural, se resolverá preferentemente en los núcleos urbanos consolidados o en áreas contiguas, definido como tales en las normas urbanísticas correspondientes, favoreciendo su conexión con los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento.

Art. 113. Tramitación de las actuaciones de Interés Público.

Las actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente, tal y como se recoge en el art. 42 de la LOUA.

Art. 114. Condiciones particulares de la edificación.

1. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Con carácter general las edificaciones se localizarán a una distancia mínima de mil (1.000) m del núcleo de población más cercano, salvo aquellas edificaciones de carácter dotacional que sirvan directamente al citado núcleo, o bien que las condiciones físicas del territorio obliguen a una implantación a distancias inferiores a las señaladas.

Las edificaciones que en función de legislación específica, tales como el Reglamento de Actividades, tengan que ubicarse a una distancia superior a la señalada en el párrafo anterior, deberán cumplir ésta.

b) Las condiciones de densidad y localización en la parcela serán las definidas para las viviendas agrarias en el art. 78, apartados 8 a 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

c) Las distancias a las infraestructuras serán las que correspondan a las legislaciones específicas que les sean de aplicación.

d) Determinadas instalaciones, muy especialmente las de carácter extractivo, vertederos, etc. Por su impacto sobre el medio ambiente, precisarán de la previa Evaluación de Impacto Ambiental.

e) Con carácter particular, se promoverá que las Actuaciones de Interés Público rehabiliten restos de construcciones o instalaciones existentes, antes que se construyan edificaciones de nueva planta. En este caso y fuera del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, las condiciones tanto de distanciamiento a núcleo existente como de parcela mínima o separación a linderos definidas en este artículo en sus apartados a y b quedan sin efecto, y serán las adecuadas a la rehabilitación propuesta.

2. Las condiciones tipológicas de la edificación serán las siguientes:

- Las paredes serán de piedra natural de la zona o bien enfoscadas, con acabado en rústico.

- En paredes pintadas o encaladas el color será blanco; no obstante en alusión a las antiguas paredes de tapial y de piedra y, en definitiva, con la tendencia de integración paisajística, se admiten los tonos «tierra», considerando como tal los colores ocres o marrones claros.

- Podrán añadirse molduras o ladrillo visto a la altura del forjado y otros elementos ornamentales típicos.

- En el caso de paredes de piedra es habitual un cerco enfoscado y encalado a los huecos de las ventanas y puertas.

- Con frecuencia se añade un zócalo pintado o franja en la zona inferior, con colores normalmente grisáceos.

- No se permitirán los aplacados en fachadas (cerámicos, pétreos, etc.).

- La cubierta será de la teja curva tradicional (árabe) en color ocre rojizo o anaranjado rojizo, con aleros visibles.

- Las pendientes de los faldones serán suaves, preferentemente del 30% o menores, según la tipología rural tradicional.

- La disposición de los faldones será a 1, 2, ó 4 aguas, incluso con longitud de faldón asimétrica.

- También se permitirá el remate de los bordes inclinados laterales del faldón con una hilera atravesada.

- Los dinteles de los huecos se resolverán con líneas rectas o, a veces, con arcos sencillos.

- Los vanos se resolverán predominantemente con disposiciones verticales en lugar de horizontales.

- Las estructuras de carpintería metálica deberán tener un acabado que no sea «metálico».

- El tratamiento de vertidos deberá resolverse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración.

#### Sección V: Viviendas unifamiliares vinculadas a la explotación

##### Art. 115. Concepto.

1. Se considera vivienda unifamiliar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. En todo el Suelo No Urbanizable se autorizará únicamente la construcción de la vivienda agraria, definida como aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación de los recursos primarios del terreno sobre el que se levanta la construcción. Para la obtención de licencia se deberá tramitar el correspondiente Proyecto de Actuación, regulado en el art. 52 de la LOUA.

##### Art. 116. Condiciones particulares de la edificación.

1. Además de cumplir las condiciones generales de localización, las viviendas familiares aisladas tendrán una distancia mínima a los núcleos urbanos de mil (1.000) m, tanto al suelo urbano como al suelo urbanizable.

Las distancias a las diversas infraestructuras territoriales, serán las que se señalen en la legislación específica que les sea de aplicación.

2. Para la construcción de viviendas familiares ligadas a la explotación, se establecen las siguientes condiciones:

Superficie mínima de explotación:

- 6 ha para las explotaciones forestales y las agrícolas de secano.

- 3 ha para las explotaciones agrícolas de regadío.

- 1,5 ha para las huertas.

Distancias mínimas de separación:

- 50 m a los linderos.

- 100 m a los cauces.

Superficie máxima construida:

- En explotaciones forestales y agrícolas de secano: 140 m<sup>2</sup>.

- En explotaciones agrícolas de regadío: 140 m<sup>2</sup> o un porcentaje de ocupación del 0,2%

- En huertas: 140 m<sup>2</sup> o un porcentaje de ocupación del 0,25%

Altura máxima, según el impacto paisajístico que una u otra opción pueda originar en relación con sus proporciones:

- En viviendas de una planta: 4,5 m.

- En viviendas de dos plantas: 6 m.

3. Las condiciones tipológicas de la edificación serán las siguientes:

- Las paredes serán de piedra natural de la zona o bien enfoscadas, con acabado en rústico.

- En paredes pintadas o encaladas el color será blanco; no obstante en alusión a las antiguas paredes de tapial y de piedra y, en definitiva, con la tendencia de integración paisajística, se admiten los tonos «tierra», considerando como tal los colores ocres o marrones claros.

- Podrán añadirse molduras o ladrillo visto a la altura del forjado y otros elementos ornamentales típicos.

- En el caso de paredes de piedra es habitual un cerco enfoscado y encalado a los huecos de las ventanas y puertas.

- Con frecuencia se añade un zócalo pintado o franja en la zona inferior, con colores normalmente grisáceos.

- No se permitirán los aplacados en fachadas (cerámicos, pétreos, etc.).

- La cubierta será de la teja curva tradicional (árabe) en color ocre rojizo o anaranjado rojizo, con aleros visibles.

- Las pendientes de los faldones serán suaves, preferentemente del 30% o menores, según la tipología rural tradicional.

- La disposición de los faldones será a 1, 2, ó 4 aguas, incluso con longitud de faldón asimétrica.

- También se permitirá el remate de los bordes inclinados laterales del faldón con una hilera atravesada.

- Los dinteles de los huecos se resolverán con líneas rectas o, a veces, con arcos sencillos.

- Los vanos se resolverán predominantemente con disposiciones verticales en lugar de horizontales.

- Las estructuras de carpintería metálica deberán tener un acabado que no sea «metálico».

- El tratamiento de vertidos deberá resolverse mediante sistemas de almacenamiento prefabricados o depuración.

#### Sección VI: Resumen de la regulación de usos, actividades y construcciones

**Art. 117 Cuadro Resumen: Regulación de Construcciones y Condiciones de Implantación**

REGULACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN						
EN EL SUELO NO URBANIZABLE NO SE PERMITIRÁN OTRAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES QUE LAS VINCULADAS DIRECTAMENTE A LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS PRIMARIOS, LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS Y AQUELLOS DE INTERÉS PÚBLICO.						
CONDICIONES ESPECÍFICAS	CONDICIONES GENERALES	PARCELA MÍNIMA	DISTANCIA A LINDERO	ALTURA MÁXIMA	SUP. MÁXIMA CONSTR.	CONDICIONES GENERALES
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS. ARTº 109</b>						
- ALMACÉN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS Y MAQUINARIA, PEQUEÑOS SILOS Y DEPÓSITOS - CUADRAS, ESTABLOS, MAJADAS, GALLINEROS... - LAGARES, MOLINOS E INSTALACIONES DE 1ª TRANSFORMACIÓN		FORESTAL 3 HAS AGR. SECANO 2 HAS AGR. REGADÍO 1 HA HUERTAS 0,5 HA.	LINDEROS 50 M CAUCES 100 M	1 PLANTA 5 M	250 M2	SERÁN DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO: ARTº 81 *CONDICIONES



<p>- CASETAS DE APEROS - PEQUEÑAS INSTALACIONES SERVICIO</p>	<p>NO</p>	<p>ADECUADA AL FIN</p>	<p>LINDEROS 10 M</p>	<p>1 PLANTA 3 M</p>	<p>FORESTAL, AGR. SECANO, AGR. REGADÍO 1,5 HA HUERTAS 0,5 HA OLIVAR 1 HA</p>	<p>OBJETIVAS QUE DAN LUGAR A LA POSIBILIDAD DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN ARTº 102 "CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN" LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA SECTORIAL</p>
<p><b>VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS. ART. 116</b></p>						
<p>VIVIENDAS AGRARIAS</p>	<p>1.000 METROS</p>	<p>FORESTAL Y AGRÍCOLA 140 M2 REGADÍO 140 M2 O 0,2% OCUP. HUERTAS 140 M2 O 0,25% OCUP.</p>	<p>LINDEROS 50 M CAUCES 100 M</p>	<p>2 PLANTAS 6 M</p>	<p>FORESTAL, AGR. SECANO 6 HA AGR. REGADÍO 3 HA HUERTAS 1,5 HA</p>	
<p><b>EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS O.P. ARTº 111</b></p>						
<p>-</p>	<p>1.000 METROS</p>	<p>ADECUADOS AL FIN</p>				
<p><b>DE INTERÉS PÚBLICO ARTº 114</b></p>						
<p>DECLARADOS POR SU LEGISLACIÓN ESPECÍFICA O DESPUÉS DEL TRÁMITE DEFINIDO EN EL ARTº 42 LOUA ADECUADOS A LA ORDENACIÓN PROPUESTA</p>						

**Art. 118 Cuadro Resumen: Regulación de Usos**

REGULACIÓN DE USOS	
EN EL SUELO NO URBANIZABLE LOS USOS PERMITIDOS EN GENERAL DEBERÁN ESTAR RELACIONADOS CON EL MANTENIMIENTO DEL MEDIO RURAL.	
<p>DEL CAMBIO DE USO: "CUANDO UNA NUEVA ACTUACIÓN EN SNU SUPONGA UN CAMBIO DE USO DEL SUELO, ÉSTE NO DEBERÁ SUPONER:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. UN MENOSCABO DE LA COBERTURA VEGETAL</li> <li>2. LA SUSTITUCIÓN DE LOS ENCINARES, ALCORNOCALES, QUEJIGALES, ROBLEDALES Y CATAÑARES POR OTRAS FORMACIONES BOSCOSAS.</li> <li>3. LA SUSTITUCIÓN DE CUALQUIER FORMACIÓN BOScosa POR EUCALIPTALES U OTRAS ESPECIES EXÓTICAS.</li> <li>4. EN GENERAL UN AUMENTO DEL RIESGO DE EROSIÓN DEL SUELO.</li> </ol>	<p>EL RÉGIMEN Y PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR AUTORIZACIÓN SE REGULA EN EL PORN. LA NO OBTENCIÓN DE AUTORIZACIÓN IMPIDE LA REALIZACIÓN DE CUALQUIER ACTIVIDAD, PROYECTO O ACTUACIÓN</p>

## TÍTULO IV

## NORMAS PARA EL SUELO URBANO

## CAPÍTULO I

## Disposiciones generales

## Sección I. Ámbito de aplicación

## Art. 119. Ámbito de Aplicación.

Constituyen Suelo urbano los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación de Suelo Urbano, grafiada a tal efecto en el Plano núm. 06 «Núcleo Urbano: Propuesta de Ordenación» (06.1 y 06.2).

## Sección II. Desarrollo de la ordenación en suelo urbano.

## Art. 120. Desarrollo de la ordenación.

El desarrollo de la ordenación del Suelo Urbano no requerirá de ninguna otra figura de planeamiento inferior a este Plan General.

Las zonas que requieren una actuación urbanística previa para la equidistribución de beneficios y cargas se han delimitado como ámbitos para la «Unidad de Ejecución». Éstas aparecen grafiadas en los Planos núm. 07.1 y 07.2 «El núcleo urbano: Calificación y Gestión».

## Art. 121. Edificaciones existentes.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General podrán estar dentro de la ordenación proyectada o considerarse fuera de ordenación, según se ajusten o no a las normas urbanísticas establecidas.

Sobre las edificaciones consideradas dentro de la ordenación se podrán realizar, previa licencia oportuna, toda clase de obras de consolidación, mejora, reparación o cualquier otra que no contravenga las determinaciones establecidas.

Las edificaciones consideradas fuera de ordenación, bien sea por estar afectadas por nuevas alineaciones o por no cumplir las directrices establecidas en las presentes ordenanzas, sólo podrán realizar obras, previa licencia oportuna, de consolidación y/o mejora de las condiciones higiénicas. También podrán realizar las obras oportunas para la restitución de la edificación a la ordenación establecida en el presente Plan.

En caso de procederse a la demolición total o parcial de cualquier edificación, las que se fueran a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

## Art. 122. Nuevas edificaciones.

Las nuevas edificaciones deberán ubicarse en los solares que cumplan lo establecido para la consideración como tal. Estas consideraciones aparecen descritas en las definiciones establecidas en el artículo 8.

A las nuevas edificaciones en Suelo Urbano le serán de aplicación todos los preceptos establecidos en el Título IV de las presentes Ordenanzas.

## Art. 123. Nuevas parcelaciones.

Las nuevas parcelaciones deberán ajustarse a las dimensiones establecidas para cada zona de Suelo Urbano establecida. Para la edificación sobre ellas, las parcelas deberán convertirse en solares, de acuerdo con la definición contenida en el Artículo 8.

## Art. 124. Estudios de detalle.

En ámbitos de suelo urbano reducido se podrán realizar modificaciones en la disposición de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y en la localización de las dotaciones públicas, así como reajustar las alineaciones y rasantes

de cualquier viario, siempre que no queden en ningún caso medianeras al descubierto ni exista en ello perjuicio a terceros. Para la realización de lo anterior habrá que redactarse y aprobarse el correspondiente Estudio de Detalle, con el alcance y contenidos marcados en el art. 15 de la LOUA y sin que en ningún caso se sobrepase la edificabilidad establecida al aplicar las presentes Normas urbanísticas.

## Sección III. Usos. Tipologías edificatorias. Zonificación

## Art. 125. Usos permitidos.

Se entienden como usos globales aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio. Los usos permitidos son:

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso terciario.
- Uso dotacional.

Se definen como Usos Pormenorizados a aquellos en los que se dividen los Usos Globales, al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad. Los usos pormenorizados compatibles están definidos en el art. 28 de estas Normas Urbanísticas.

## Art. 126. Áreas y edificaciones de usos mixtos.

1. Se permitirá la cohabitación de usos en un área o edificación de acuerdo a las condiciones particulares para cada zona determinada.

2. Con independencia de las condiciones particulares referidas al uso dominante, a cada uno de los otros usos le serán de aplicación las condiciones generales correspondientes.

## Art. 127. Zonificación.

Atendiendo a la estructura urbana y a los usos globales y pormenorizados, se ha establecido una zonificación. Las Normas Urbanísticas específicas para cada una de las zonas propuestas se determinan en el Capítulo II de este mismo Título.

## Sección IV. Normas de urbanización y conservación

## Art. 128. Proyecto de Urbanización.

1. El proyecto de Urbanización, como ya se ha definido, es un Proyecto de Obras para la ejecución material de las determinaciones del presente Plan. Por tanto, solo cabría hablar de Proyectos de Urbanización para la totalidad de cada una de las Unidades de Ejecución propuestas.

2. El objeto del Proyecto de Urbanización será integral. Comprenderá las obras de vialidad, saneamiento, instalaciones de las redes de suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, jardinería, así como otras análogas que se estimen necesarias en el ámbito a urbanizar.

3. La tramitación de los Proyectos de Urbanización así como su contenido y documentación se llevará a cabo según prescripciones recogidas en la Ley del Suelo Andaluza, así como en el Reglamento de Planeamiento vigente.

## Art. 129. Proyecto de Obras.

1. El proyecto de Obras es aquél que no tiene por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación. Por tanto, el ámbito del Proyecto de Obras lo define el propio Proyecto.

2. El objeto del Proyecto de Obras será la ejecución de determinadas obras de urbanización.

3. La documentación de un Proyecto de Obras es la señalada en el artículo 90 de la Ley de Régimen Local. La tramitación se rige, asimismo, por la citada legislación.

## Art. 130. Supresión de Barreras Físicas.

En la medida de lo posible, se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de

niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas. Todas estas actuaciones tendrán como marco legal la Ley 1/1991, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 72/92, para Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

#### Art. 131. Conservación del trazado y características del viario.

Con carácter general en el casco consolidado se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones propuestas. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado. Cuando el trazado original del casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad, se adoptarán medidas tendentes a la sustitución de las condiciones originales.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos (empedrados, enmorrillados, encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, etc.)

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

#### Art. 132. Nuevos Viales.

1. La dimensión mínima de calzada será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) en el caso de vía de un sólo sentido de circulación. Para el caso de viario con doble sentido, la dimensión mínima de cada carril será de tres metros (3 m).

2. Los aparcamientos adosados a viario tendrán una dimensión rectangular mínima de 2,20 m. por 4,50 m. Los reservados para minusválidos tendrán dimensión rectangular mínima de 3,60 x 5,00 m.

3. Tanto los viales como aparcamientos se ejecutarán con material de terminación que será empedrado. El cálculo de la sección se realizará conforme a las previsiones de intensidad de tránsito y a las características del suelo. La vía propuesta de conexión entre la zona norte y sur del municipio podrá tener un pavimento que no sea empedrado, pero se cuidará su terminación de manera que no desentone en el conjunto.

4. Para el tránsito peatonal se dispondrá de Acerados anexos al viario rodado, así como calles peatonales.

5. La dimensión de los Acerados será como mínimo de un metro y veinte centímetros (1,20 m). El cálculo de los pavimentos deberá garantizar la estabilidad así como la resistencia necesaria.

6. El pavimento a usar para Acerados será antideslizante, de fácil limpieza y que tenga garantizada su reposición en el tiempo.

7. En el caso de que por dimensión de la vía no se pueda conseguir un Acerado de 1,20 m, se formalizará la vía como paramento continuo y uso tanto rodado como peatonal.

8. En los viarios se incorporarán todos los elementos que se consideren necesarios para la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas, cumplimentando siempre toda la legislación en vigor a este respecto.

#### Art. 133. Normas Generales para tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

1. Tanto en los edificios de nueva planta como en los existentes no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose proceder gradualmente al enterramiento de la totalidad del cableado aéreo existente en el Casco Urbano.

En este sentido, se deja fuera de ordenación el cableado aéreo existente, obligándose a las compañías a su enterra-

miento y recomendándose la suscripción de convenios con el fin de que en un plazo no superior a 10 años sea eliminado el referido cableado exterior y aéreo existente. Asimismo, no se autorizarán obras en las fachadas de los edificios que no contemplen el enterramiento de los tendidos existentes.

2. Para las instalaciones de captación (antenas TV/FM, parabólicas, etc.) deberá obtenerse previamente la autorización municipal con el fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno.

3. Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar en todo caso enrasados en la misma y con elementos de panelación integradores y no discordantes.

4. Se prohíbe expresamente la colocación de aparatos de aire acondicionado o climatización en fachada. Las torres de refrigeración deberán ser colocadas de manera que no desentonen en el conjunto.

#### Art. 134. Alcantarillado.

1. La red de alcantarillado canaliza las acciones provenientes del exterior, teniendo en cuenta:

a) Las aguas pluviales que, atravesando el ámbito de actuación, provengan de otras áreas.

b) Las aguas residuales que provengan de otras áreas edificadas y que conecten con la red que se proyecta.

2. La red de alcantarillado se proyectará de manera unitaria. No obstante, y siempre que existan cauces próximos donde se puedan evacuar, se trazarán canalizaciones vistas para verter aguas pluviales.

3. La base de cálculo se realizará según criterio justificado del servicio municipal y en su defecto considerando que existe una intensidad de lluvia de 150 l./seg./ha. El diámetro mínimo de los colectores será de 400 mm.

4. Los coeficientes de escorrentía se han de adecuar a los diferentes tratamientos superficiales.

5. Los imbornales se colocarán como máximo a 50 metros unos de otros; su fabricación deberá garantizar la recepción de arenas y lodos, sin impedir su correcto funcionamiento. Se garantizará el cierre hidráulico de las acometidas de imbornales en el caso de redes unitarias.

6. Los pozos de resalto, registro, etc., se colocarán siempre que exista conexión a la red de desagüe domiciliario o de imbornales, conexiones de redes, cambios de dirección o de pendientes. Su ejecución deberá garantizar el normal discurrir de las aguas, debiendo dimensionarse de forma que resista las solicitaciones derivadas de los asientos diferenciales previsibles, golpes de ariete, etc. Se deberá garantizar la estanqueidad de estos elementos.

7. Las acometidas domiciliarias e imbornales se conectarán siempre a un pozo. Se dispondrá de una arqueta de registro por cada acometida domiciliar situada en el Acerado.

#### Art. 135. Abastecimiento de agua y riego.

1. La base de cálculo para el suministro de agua a las edificaciones se realizará según criterios de la compañía suministradora y en su defecto teniendo en cuenta:

a) La dotación mínima por persona y día no será nunca inferior a los 250 litros.

b) La dotación mínima por local comercial será de 0,02 l./seg./m<sup>2</sup>.

c) La dotación del área deportiva no será nunca inferior a 60 m<sup>3</sup>/día.

2. Se recomienda como criterio de diseño y ejecución, la aplicación de lo dispuesto en la NTE-ISA. Se considerará en el cálculo la posible repercusión sobre otras áreas de la población.

3. En todo caso deberá garantizarse el mantenimiento racional de la instalación.

4. Se proyectarán los refuerzos, ampliaciones o mejoras de la red municipal de manera que la implantación de los nuevos consumos no perjudiquen a los existentes.

#### Art. 136. Suministro de Energía Eléctrica.

1. La base de cálculo para el dimensionado de la red de baja tensión que dote de suministro a las edificaciones localizadas en el ámbito del Plan General, se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y criterios justificados de la Compañía Suministradora.

2. Se exigirá que todas las instalaciones de baja tensión nuevas sean subterráneas, sustituyéndose paulatinamente para cada obra nueva las líneas grapadas a fachada existentes por líneas entubadas bajo acerado.

3. Se definirán los elementos complementarios protectores de la instalación, cajas de empalme y derivación, arquetas, registros de tuberías y cruces de calzadas, así como cualquier otro dispositivo o mecanismo necesario.

#### Art. 137. Alumbrado Público.

1. Las bases de cálculo para el alumbrado público en las vías de tráfico rodado serán las que se definen en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o las que establezca la compañía Suministradora. En su defecto se establecerá:

- a) Para la vía de conexión entre la zona norte y la sur:
  - Nivel de iluminación de la calzada: 2 candelas por m<sup>2</sup>.
  - Nivel de iluminación: 30 lux.
  - Factor de uniformidad media de iluminación: 0,35
  - Índice de limitación del deslumbramiento: Mínimo de 6.
- b) Resto de vías:

- Nivel de iluminación de la calzada: 1 candela por m<sup>2</sup>.
- Nivel de iluminación: 15 lux.
- Factor de uniformidad media de iluminación: 0,25
- Índice de limitación del deslumbramiento: Mínimo de 5.

2. La disposición de los báculos será bilateral, en ambos tipos de vías, bien pareada o al tresbolillo, excepto en casos que por reducida dimensión y otras causas que estimen oportuno los servicios técnicos municipales, podrán ser de tipo mural.

3. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

- a) Los cambios de un tipo de vía a otro sean graduados.
- b) Los cruces, cambios de curvatura y rasantes queden perfectamente iluminados.

4. Las áreas destinadas al tráfico de peatones tendrán un nivel de iluminación mínimo de 10 lux. Con un factor de uniformidad de 0,25.

5. La red discurrirá siempre enterrada.

6. Los cuadros de mando irán provistos de todas las protecciones previstas en la Reglamentación de Baja Tensión, con circuito de encendido manual y además un alojamiento para el reloj de discriminación horaria.

7. La alimentación desde el cuadro de mando a los distintos receptores serán de dos líneas (de 4 hilos) independientes; una para el circuito permanente y otra para el circuito reducido.

8. La puesta a tierra de farolas y báculos del alumbrado público, irá acompañada de una arqueta para el circuito eléctrico y alojamiento de pica de tierra, de 40x40 cm de dimensión y tapa de fundición rotulada como alumbrado público.

9. Todos los circuitos irán protegidos por canalizaciones de diámetro 65 mm. Los pasos de calles irán con canalizaciones de diámetro 110 mm, con arquetas de 60x60 cm de dimensión y tapa de fundición rotulada como alumbrado público.

#### Art. 138. Red de Telefonía.

En la redacción de los Proyectos de Urbanización y los oportunos Proyectos de Obras se contemplará el trazado de la red de telefonía subterránea, para lo que se solicitará de la Compañía Suministradora todos los datos precisos para su

construcción, debiendo reflejar en el proyecto las dimensiones de redes, arquetas y armarios necesarios, así como todos los detalles constructivos para su correcta ejecución.

#### Art. 139. Conservación de los espacios libres.

Los espacios libres privados deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y éstos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

#### Art. 140. Jardinería, arbolado y vegetación.

1. El Proyecto de Urbanización y los oportunos Proyectos de Obras deberán contener un estudio detallado de las especies vegetales que hayan de implantarse.

2. Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo, en las zonas que se indiquen en la ordenación.

3. Se deberá recurrir preferentemente a especies arbóreas, no siendo conveniente utilizar aquellas que precisen de cuidados excesivos y atenciones constantes. Las especies arbóreas que se utilicen, tendrán un porte tal que, como mínimo, sea el de un cuarto de su desarrollo adulto; y se deberá tener prevista la colocación de tutores.

4. El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambio de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quién podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

5. Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

#### Art. 141. Mobiliario urbano.

1. La calidad de los elementos que compongan el mobiliario urbano, deberá responder a cotas de confort, resistencia y durabilidad.

2. Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: Quioscos, puestos, etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno.

3. Los Proyectos de Urbanización contendrán todos aquellos elementos de amueblamiento urbano que complementen los espacios públicos.

4. En el diseño o elección de los elementos de amueblamiento urbano, sobre todo los de juego de niños, se deberá tener en cuenta los materiales y su morfología para evitar el peligro de accidentes en sus usuarios. El Ayuntamiento podrá vetar los que por su experiencia considere inadecuados.

#### Art. 142. Rótulos y anuncios comerciales.

1. Para estos elementos se tendrá especial cuidado, a fin de que no lesionen la estética ambiental, pudiendo el Excmo. Ayuntamiento exigir al propietario del establecimiento comercial la presentación de un croquis de los rótulos o anuncios a colocar.

2. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se observarán las siguientes restricciones:

a) Sobre los edificios, muros, vallas y cercas inventariadas o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo



respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

b) Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. En especial los rótulos y anuncios comerciales no podrán, en ningún caso, ser perpendiculares al plano de fachada.

c) En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

d) No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

e) La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas Urbanísticas quedará desde la entrada en vigor de las mismas como «fuera de ordenación» y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

f) El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

#### Art. 143. Señalización.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones inventariadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

#### Art. 144. Cerramientos de solares.

1. Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, de 2 m de altura como mínimo, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

#### Art. 145. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas condiciones de protección.

## CAPÍTULO II

Disposiciones relativas a las distintas zonas. Usos y tipologías

En este capítulo se van a desarrollar las ordenanzas que se aplicarán a la edificación en Suelo Urbano en cada uno de los tres núcleos de población existentes. Estas determinaciones estarán supeditadas a aquellas que fija el Inventario de Protección anexo a estas Normas Urbanísticas.

### Sección I: Determinaciones generales

#### Art. 146. Composición y estética de la edificación.

Todas las edificaciones a construir, así como las reformas de las existentes, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno. Para ello, se deberán emplear materiales y técnicas constructivas adaptables al carácter tradicional de la construcción. Asimismo, la escala, tamaño y proporciones de huecos deberán armonizar con el resto de las edificaciones.

Esta adecuación ambiental no debe suponer el abandono de expresiones arquitectónicas de nuestro tiempo, así como el rechazo de tecnologías actuales. En este sentido y en aras de permitir arquitecturas de calidad y significado interés, ya sea para la construcción de edificaciones singulares o de uso doméstico, se contempla la posibilidad de alterar algunas de las condiciones de la edificación no constitutivas de derecho (disposición de huecos, materiales,...). Para ello, la actuación deberá ser merecedora de consideración por constituir una aportación interesante a la arquitectura en el marco de la sensibilidad contemporánea. Este tipo de actuación deberá llevar informe favorable por parte de Arquitecto Superior, bien sea técnico municipal, adscrito a la Diputación de Huelva o a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

#### Art. 147. Ejecución de varias edificaciones.

Si se ejecutan varias edificaciones dentro de un mismo proyecto, la fachada resultante se adecuará a la discontinuidad formal que las edificaciones existentes presentan en todo el conjunto urbano. A fin de evitar la atonía formal de posibles actuaciones, sólo se podrán repetir un número máximo de dos fachadas contiguas.

### Sección II: Zonas de ordenanzas según uso y tipología

#### Art. 148. Zonas de ordenanzas.

Atendiendo fundamentalmente a la estructura urbana y a los usos globales y pormenorizados, se establecen tres zonas de Uso Global distinto para el núcleo de Santa Ana y una sola para el núcleo de La Corte y La Presa, grafiadas a tal efecto en el Plano núm. 07. «Núcleo Urbano: Calificación y Gestión». Las zonas son:

Santa Ana:

Zona I: Uso Global Industrial

Zona T: Uso Global Terciario

Zona R: Uso Global Residencial

La Corte:

Zona R: Uso Global Residencial

La Presa:

Zona R: Uso Global Residencial

Los usos globales definidos forman parte de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística, definida a los efectos de cualquier innovación del referido documento.

### Sección III: Normas aplicables al Núcleo de Santa Ana

#### Zona uso global industrial

#### Condiciones de uso.

#### Art. 149. Uso Principal. Usos Compatibles. Tipologías.

1. El Uso Global será es de Industrial. Como uso pormenorizado podemos citar que será el industrial intensivo de primera o segunda categoría.

2. Los Usos Compatibles son el Terciario y los de Equipamientos, en particular SELDUP y Aparcamientos.
3. La tipología será de nave adosada.

Condiciones de parcelación.

Art. 150. Condiciones de Parcelación.

Se establece una parcela mínima de CIENTO CINCUENTA (150) m<sup>2</sup>. El frente mínimo de parcela será de seis (6) metros. En el plano 05.1 se marca una parcelación orientativa, si ser vinculante salvo en su alineación.

Condiciones de la edificación.

Art. 151. Alineaciones.

La alineación de la edificación es la marcada en el Plano núm. 05.1 «Núcleo Urbano: Propuesta de Ordenación».

Art. 152. Condiciones de altura y volumen.

1. La altura máxima será de once (11) metros de altura, medidas desde rasantes hasta la cornisa. Para el caso de vial en pendiente, esta medida será desde el punto medio de la fachada.

2. Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de 30°. Además, la altura de cumbrera no superará los 14 metros.

3. El número máximo de plantas es de dos. La altura mínima de planta es de 2,50 metros. Asimismo, se permite la construcción de semisótano, con una altura mínima de 2,50 metros. El semisótano será de propiedad privada y no computará a efectos de aprovechamiento.

Art. 153. Materiales y Acabados.

1. Las edificaciones irán enfoscadas y pintadas en blanco.

2. Las cubiertas estarán acabadas en teja cerámica curva de tipo árabe o con chapa metálica. Si la cubierta es de chapa se pintará en tonos apagados, verde o rojo.

3. No se dejarán medianerías vistas, debiendo su tratamiento ser similar al de las fachadas. Asimismo se deberán ocultar los desmontes que pudieran realizarse en las laderas, y el perfil de la edificación podrá adecuarse a la pendiente preexistente.

Zona uso global terciario

Condiciones de uso.

Art. 154. Uso Principal. Usos Compatibles. Tipologías.

1. El Uso Global es el Terciario. Como uso pormenorizado podemos citar que será el Terciario en sus categorías de Comercio, Hostelería y Hospedaje y Locales de Reunión y Ocio.

2. No se admiten más usos pormenorizados que los definidos en el punto anterior.

Condiciones de parcelación.

Art. 155. Condiciones de parcelación.

Se establece una única parcela para la consolidación del uso propuesto. Esta parcela queda definida en el plano 06 adjunto. Dentro de ella no se admiten segregaciones.

Condiciones de la edificación.

Art. 156. Alineaciones

La alineación de la edificación es la marcada en el Plano núm. 06 adjunto. Se considera obligatoria la alineación marcada como límite de parcela, siendo las alineaciones interiores fijadas en el citado plano 06 sólo orientativas y pudiéndose variar siempre y cuando no se edifiquen más metros cuadrados construidos que los definidos en la ficha de la Unidad de Ejecución donde está inserta.

Art. 157. Condiciones de altura y volumen.

1. La altura máxima será de once (11) metros de altura, medidas desde rasantes hasta la cornisa. Para el caso de vial

en pendiente, esta medida será desde el punto medio de la fachada.

2. Las cubiertas serán libres. Si fuera cubierta inclinada, la pendiente máxima sería de 30°. Además, la altura de cumbrera no superará los 14 metros.

3. El número máximo de plantas es de tres. La altura mínima de planta es de 2,80 metros. Asimismo, se permite la construcción de semisótano, con una altura mínima de 2,50 metros. El semisótano será de propiedad privada, sin computar a efectos de aprovechamiento.

4. La implantación del uso terciario cumplirá todas las determinaciones de la legislación sectorial vigente afecta al uso proyectado.

Art. 158. Materiales y acabados.

1. Al tratarse de un uso y situación singular dentro del casco urbano de Santa Ana, se permite libertad en la elección de los materiales y acabados, respetando siempre el entorno y no distorsionando la imagen urbana existente.

2. No se dejarán medianerías vistas, debiendo su tratamiento ser similar al de las fachadas. Asimismo se deberán ocultar los desmontes que pudieran realizarse en las laderas, y el perfil de la edificación podrá adecuarse a la pendiente preexistente.

Zona uso global residencial.

Art. 159. Subzonas dentro del uso global residencial.

Dentro del uso global residencial en el núcleo urbano de Santa Ana se distinguen las siguientes subzonas:

Zona Núm. 1: Residencial Compatible Tipología Adosado en Manzana Lineal

Zona Núm. 2: Residencial Compatible Tipología Adosado en Arrabal

Zona Núm. 3: Residencial Compatible Tipología Adosado en Manzana Cerrada

Zona Núm. 4: Residencial Compatible Tipología Adosado o Exento con posibilidad de Alineación a Fachada.

Zona Núm. 5: Residencial Compatible Tipología Aislado.

Zona Núm. OE: Residencial Compatible Tipología Ordenación Específica

En la zona de Ordenanzas OE se aplicarán las Ordenanzas definidas en estas Normas Urbanísticas para la zona «Núm. 2: Residencial Compatible Tipología Adosado en Arrabal». Una vez desarrollada la Unidad de Ejecución núm. 5, la zona definida tendrá que pasar a regirse por las zonas de Ordenanzas Núm. 1 o 3, según se acuerde a la vista de la ordenación de la citada Unidad de Actuación.

Condiciones de uso

Art. 160. Uso Global. Usos Compatibles. Tipologías.

El Uso Global en las zonas 1 a 5 es el Residencial. La tipología del uso será Unifamiliar o Bifamiliar. El uso bifamiliar está permitido cuando cada vivienda disponga de una superficie mínima de 75 m<sup>2</sup>.

Los Usos Compatibles en las zonas 1 a 3 son los de Terciario, Industrial de 1.ª Categoría y Dotacional, en todas las categorías pormenorizadas en el art. 28 de estas Normas Urbanísticas.

En las zonas 4 y 5 los Usos Compatibles son el Terciario y el Dotacional, en todas las categorías pormenorizadas en el citado art. 28 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 161. Sobre el Uso Equipamientos. Sistemas de Espacios Libres de Uso y Dominio Público.

Se permiten edificaciones de carácter complementario, tales como kioscos, aseos, etc., cuya superficie unitaria no podrá superar los veinte (20) m<sup>2</sup> y una altura máxima de cuatro (4) m. En ningún caso podrán, en su conjunto, superar el coeficiente de edificabilidad de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado a la totalidad del equipamiento.

Ningún uso Dotacional, ya sea de titularidad pública o privada, podrá cambiar de uso sin que por parte de la Corporación se autorice a dicho cambio. La autorización se otorgará en el caso en que se demuestre lo innecesario de la dotación o la existencia de otra que viene a sustituir a la que elimina, cumpliéndose además toda la tramitación señalada en la legislación vigente y en especial, la petición de los informes vinculantes de los organismos competentes.

#### Art. 162. Sobre el Uso Equipamientos. Docente y Social.

Sobre el uso genérico Dotacional Equipamientos y más concretamente sobre el uso pormenorizado Docente o Social y siempre que la actuación sea como consecuencia de una promoción y destino públicos, se tendrá absoluta libertad en cuanto a condiciones de parcelación y edificación, tanto en criterios estructurales como de composición y estética. La única determinación que sobre estas edificaciones se señala desde esta normativa en redacción es que deberán integrarse ambientalmente dentro de la estructura urbana donde se asienten.

#### Condiciones de parcelación.

##### Art. 163. Condiciones de parcelación.

A efectos de determinar la parcela mínima, se establecen las siguientes consideraciones:

1. Para las parcelas recogidas en el Catastro a la entrada en vigor de este Plan General, se considera parcela mínima la registrada por ese Organismo.

2. En el caso de nuevas parcelaciones o en el de agregaciones y segregaciones de parcelas existentes, se considera parcela mínima la siguiente:

Zonas 1 a 4: aquella cuya superficie sea igual a 75 m<sup>2</sup>. Asimismo, la parcela mínima deberá disponer de frente mínimo de 6 metros y 8 metros de profundidad. En la parcela podrá inscribirse un círculo de diámetro 5 metros.

Zonas 5.1 y 5.2: Para la zona 5.1 se considera parcela mínima 700 m<sup>2</sup>. En la zona 5.2 la parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>. Para estas zonas, excepto para la UE1, se fija un frente mínimo de parcela de 15 metros.

#### Art. 164. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

1. Las agregaciones de parcelas quedan limitadas a la agrupación con sólo una de las parcelas colindantes. La suma de las dos longitudes de fachada nunca será superior a tres (3) veces la de la más pequeña. Además de éstas, se establecen las condiciones particulares siguientes:

Zona 1: La agregación sólo se permitirá si se mantiene o se consigue dar frente a dos vías públicas (en caso de parcela en esquina, a 3 vías públicas).

2. En segregación de parcelas se asegurará que las parcelas resultantes tengan fachada a vía pública. Asimismo, se respetarán las condiciones de parcela mínima y de alineación a vial. Se establece la condición particular siguiente:

Zona 1: La segregación sólo se permitirá si las parcelas resultantes dan frente a dos vías públicas, o en el caso de parcelas en esquina, a tres vías públicas.

3. Tanto en agregaciones como en segregaciones de parcelas, como criterio general, se permitirán aquellas que conserven la estructura urbana consolidada de la zona en que se asiente la actuación.

#### Art. 165. Cerramiento de parcelas.

1. Los cerramientos de parcelas en las zonas 1 a 3 se realizarán con muros de altura no inferior a 2,00 metros medidos desde la rasante de la vía pública. Para la zona 4, cuando la edificación se localice exenta, los cerramientos de parcelas se realizarán con muros opacos de altura no superior a 1,30 metros, terminados en piedra de la zona o enfoscados y pintados en blanco, según el ambiente en el que se asiente, y a partir de esa altura la separación será con cerramiento de rejas y especies vegetales. En la zona 5, los cerramientos serán

iguales a los de la zona 4 pero la terminación del muro opaco será siempre en piedra.

2. En las zonas 1 a 3, Los muros tendrán terminación en piedra o pintados en color blanco. Sólo se permitirá el hueco de acceso y, en los casos necesarios, los mechinales correspondientes, dando siempre el cerramiento la imagen de predominio absoluto de macizo sobre hueco.

#### Condiciones de edificación.

##### Art. 166. Condiciones de Alineación.

La edificación deberá alinearse según se determina de manera gráfica en el plano núm. 05 «Núcleo Urbano: Propuesta de Ordenación» y núm. 06 «Núcleo Urbano: Calificación y Gestión».

En las zonas 1 a 3: La edificación se alinea a vial.

No obstante, para estas zonas, las edificaciones que poseen patio dando frente a espacio público y la ordenación establece alineación a fachada, en una futura actuación se podrá tanto respetar la alineación actual como consolidar la alineación oficial.

En la zona 4, la alineación de la edificación podrá ser a vial o retranquearse de ésta en cuatro (4) metros. Asimismo, respecto a los demás linderos, la edificación podrá tanto alinearse a éstos como retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

En la zona 5 la edificación se retranquea de la alineación de fachada y a los linderos un mínimo de cuatro (4) metros.

En todas las zonas se permiten las «solanas», esto es, el retranqueo de la primera crujía en la planta alta en fachadas no orientadas al norte. Este espacio para ser considerado como tal y por tanto permitido, deberá estar techado por la cubierta general del edificio.

##### Art. 167. Edificabilidad. Fondo Edificable.

En la zona 5.2 se podrá edificar como máximo 300 m<sup>2</sup> construidos por parcela.

En las zonas 1, 2, 3, para el uso residencial, la edificación principal tendrá un fondo mínimo edificable de 4 metros y un fondo máximo de 14 metros, con un margen de dos metros a edificar si con ello se adecua la edificación a las colindantes. El resto de parcela tendrá la consideración de espacio libre privado. En el caso de parcelas históricas que no posean frente mínimo de 6 metros a vial, la construcción podrá tener un fondo máximo edificable de 20 metros.

En las zonas 1, 2, 3, para los usos compatibles, en planta baja se fija un fondo mínimo de 4 metros, quedando libre el fondo máximo edificable. Las plantas altas tendrán el mismo fondo edificable que para el uso residencial.

Para las zonas 1, 2 y 3, en el caso de solares de esquina, y respetando los fondos edificables señalados en este artículo, se permitirá la existencia de espacio libre privado alineado a vial secundario. Este espacio deberá mostrar al vial referido cerramiento de altura no inferior a la planta baja construida.

##### Art. 168. Ocupación.

Para la zona 5.1 la ocupación de las parcelas será del 20%. Para la zona 5.2, la ocupación será del 40%.

En las zonas 1 a 4, la ocupación será la resultante de aplicar los fondos edificables permitidos.

#### Art. 169. Sobre la edificación de Uso Residencial: Condiciones higiénicas.

Para el Uso Residencial en las Zonas citadas, se consideran condiciones higiénicas la mayoría de las recogidas en el número 15 de las Normas Subsidiarias Provinciales, así como las determinaciones recogidas en las Ordenanzas núm. 16, 17 y 18 de la Regulación sobre «Viviendas de Protección Oficial».

A continuación se redactan estas disposiciones:

- Las habitaciones vivideras, podrán ventilar a patios internos de parcela, siempre que estos posean unas dimensiones

tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.

- Los baños, aseos y pasillos, podrán ventilar a patios interiores de parcela donde pueda inscribirse un círculo de 2 metros de diámetro.

- No se permiten viviendas interiores con luces exclusivas a patios de parcela ni de manzana.

- Las estancias deberán poseer las dimensiones mínimas exigidas por las Viviendas de Protección Oficial incluyendo las presentes Normas como de obligado cumplimiento lo dispuesto en las Ordenanzas núm. 16 «Superficie de iluminación y ventilación», la Ordenanza núm. 17 «Superficies mínimas de las habitaciones» y Ordenanza núm. 18 «Retretes y aseos».

- Las escaleras de acceso a viviendas poseerán una anchura mínima de 1 metros y, la altura máxima de tabica será de 18,5 cm., la mínima de huella 27 cm., y el número máximo de peldaños por tramo de 16.

Además de éstas, se establece que las viviendas tendrán al menos una estancia con hueco de luces a la alineación de fachada.

En los aspectos no considerados se requerirán los criterios contenidos en la Ordenanza núm. 19 de la Vivienda de Protección Oficial.

En lo no contemplado, se atenderá a la Orden Ministerial de 29 de Febrero de 1.944 del Ministerio de la Gobernación.

#### Art. 170. Edificaciones auxiliares.

Para las zonas 1 a 4, cuando el espacio libre privado en una parcela sea superior a 3 metros en la dimensión perpendicular a fachada, se admitirá la construcción de una edificación auxiliar. Sobre esta edificación auxiliar se establecen las siguientes determinaciones:

Altura: La altura máxima será la misma que la de la planta baja de la edificación principal.

Disposición: La disposición en el espacio libre privado podrá variar atendiendo a la dimensión perpendicular a fachada de ese espacio libre.

Tendremos que:

1. Dimensión menor de cinco metros. En ese caso, la edificación auxiliar deberá adosarse a la edificación principal, debiendo separarse como mínimo 3 metros de un lindero lateral de la parcela.

2. Dimensión mayor de cinco metros. En este caso, la edificación podrá o disponerse según el apartado anterior o bien separarse de la edificación principal y constituir un cuerpo auxiliar independiente. En este segundo caso, la citada cons-

trucción auxiliar deberá apartarse un mínimo de cinco metros de la edificación principal.

Uso: El uso de la edificación auxiliar vendrá condicionado tanto por la zonificación como por la dimensión del espacio libre privado.

Zonas 1 y 3: El uso será como prolongación del uso de la planta baja o como almacén. En ningún caso se admitirán usos ganaderos.

Zonas 2 y 4: Atendiendo a la disposición del cuerpo auxiliar tendremos:

- Adosado a la edificación principal. El mismo uso que para la Zonas 1 y 2.

- Separado una distancia mayor de 5 metros de la edificación principal. En ese caso se permite el uso como gallinero o corral de carácter no industrial.

Superficie máxima construida: Será igual al espacio libre resultante.

#### Art. 171. Altura Máxima. Altura de Edificación. Altura de Pisos.

a) La altura de la edificación máxima permitida viene recogida genérica y gráficamente en el plano núm. 07: «Núcleo urbano: Calificación y Gestión».

b) La altura máxima de cornisa para la edificación es la siguiente:

- Una planta 4 m.

- Dos plantas 7 m.

c) En la zona de Ordenanzas 5.2 se permiten dos plantas de altura en las zonas con menos cota de la parcela, estableciéndose una sola planta de altura para las cotas más altas.

d) La altura libre mínima de la planta baja será de 2,60 metros.

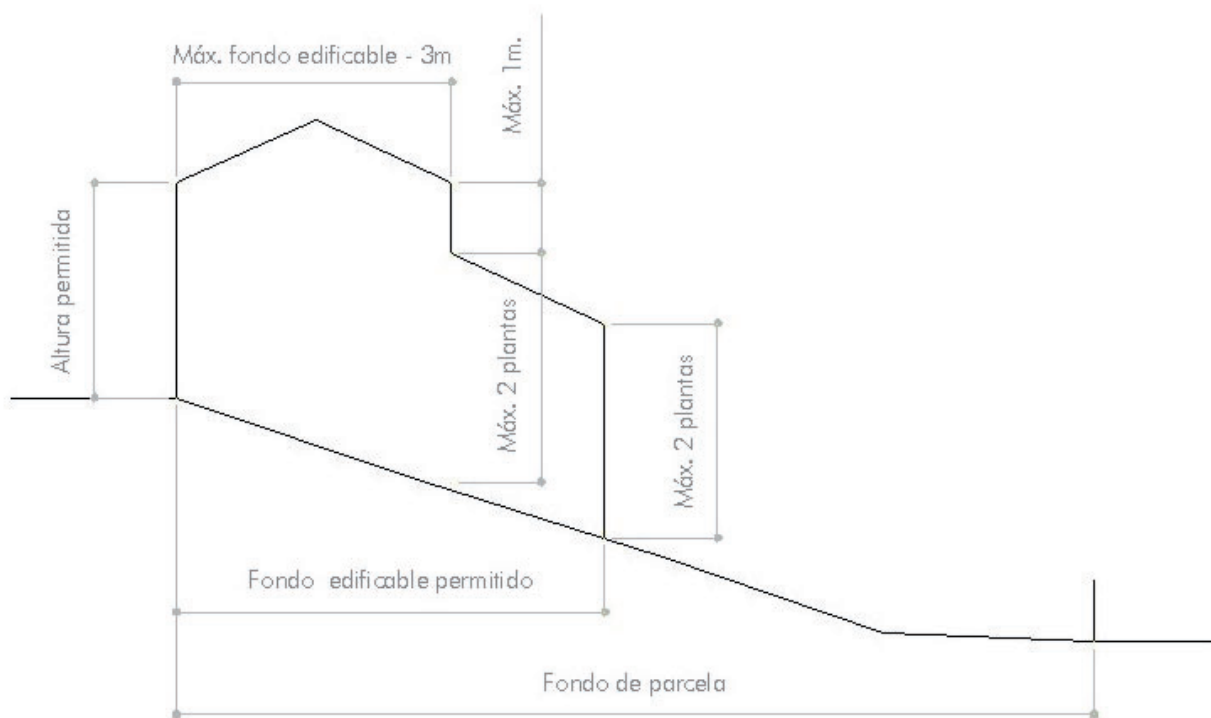
e) La altura libre mínima de la planta alta será de 2,60 metros.

f) Se permite el aprovechamiento bajo cubierta. El uso de este espacio no podrá ser el propio de estancias destinadas al uso Residencial.

g) Como criterio general y siempre como consecuencia de la adaptación al entorno, las alturas máximas fijadas podrán sufrir ligera variación, tanto por exceso como por defecto. Esta discrecionalidad quedará a criterio de la autoridad municipal, pero siempre fundada sobre informes técnicos pertinentes.

h) En el caso de solares en pendiente, se permitirá el retranqueo de la edificación tal y como se muestra en el gráfico adjunto:

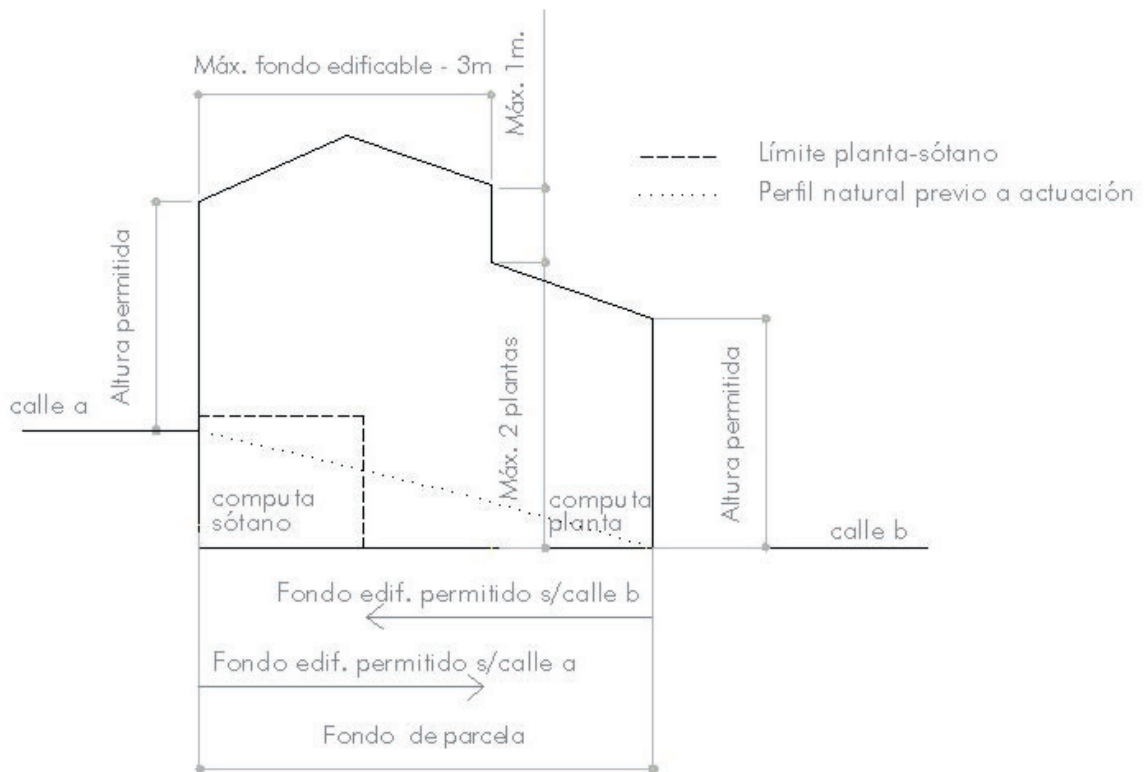
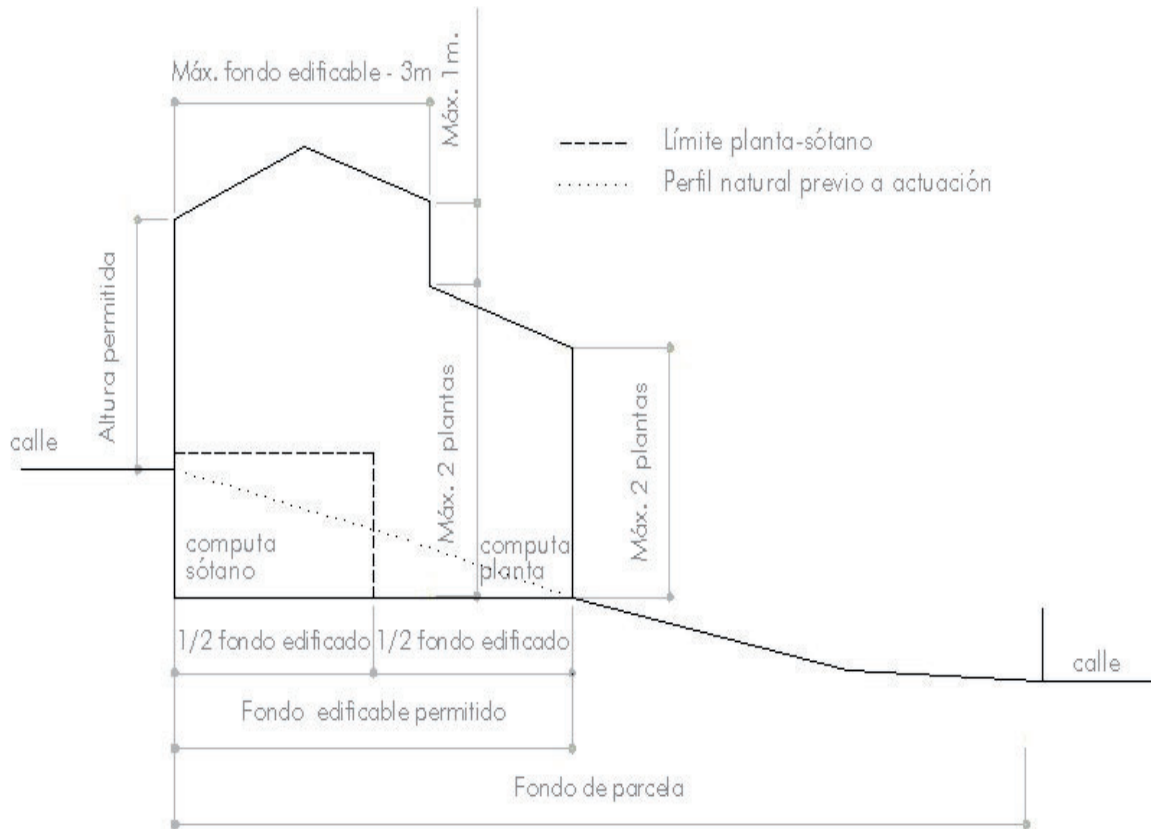




Art. 172. Sótanos. Semisótanos.

- a) Se podrá edificar una planta de sótano o semisótano.
- b) En estos sótanos no se permitirá el uso de viviendas, terciario o equipamientos.
- c) La altura libre mínima del sótano será 2,20 metros. La altura máxima será de 3,00 metros.
- d) Los semisótanos podrán elevar sobre la rasante del terreno la altura necesaria que posibilite la adecuación de la edificación a las condiciones topográficas de la parcela y a la rasante del viario. En el eje de la fachada la altura máxima de la cota de solería de planta baja no será superior a 0,80 metros.

- e) Los sótanos serán de propiedad privada, a efectos de la obligada determinación sobre propiedad definida en el art. 49 de la LOUA y sin menoscabo de que cualquier hallazgo arqueológico de interés limite su contenido urbanístico y su aprovechamiento, que en principio, es privado. El aprovechamiento del subsuelo no computará a efectos de edificabilidad.
- f) El cómputo de superficies construidas a considerar como sótano o planta en caso de solares en pendiente o dando a dos calles se especifica gráficamente en los gráficos siguientes. No obstante y como se refleja en el art. 7 referido a normas de interpretación, en caso de duda se optará por la solución que menos edificabilidad permita.



## Art. 173. Cubiertas.

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

- a) Las dos primeras crujiás contadas desde la fachada deberán cubrirse con cubierta inclinada.
- b) El faldón de primera crujiá verterá en dirección al viario.
- c) La altura máxima de cumbrera será de 2,75 metros sobre la cara superior del último forjado. Asimismo, se establece una pendiente máxima del 35%. Como criterio general y siempre como consecuencia de la adaptación al entorno, las alturas máximas fijadas podrán sufrir variación, tanto por exceso como por defecto. Esta discrecionalidad quedará a criterio de la autoridad municipal, pero siempre fundada sobre informes técnicos pertinentes.

Art. 174. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Sólo se permitirá edificar por encima de la altura máxima dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas, antenas de TV y FM, pararrayos, lavaderos, tendederos y trasteros.
2. Todas las construcciones mencionadas en el párrafo anterior se retranquearán un mínimo de 3 metros de la línea de fachada. Asimismo, se podrán prohibir estas construcciones siempre que perjudiquen al entorno ambiental y visual.

## Art. 175. Materiales de fachada.

1. Los materiales utilizados en fachada tomarán como referencia los utilizados en el conjunto ambiental al que pertenecen, y habrán de justificar la elección de materiales y colores en función de su entorno.
2. El acabado de fachada será enlucido o pintado en blanco. La utilización de un color distinto deberá justificarse con relación a un conjunto ambiental.
3. Se admite la diferenciación del zócalo a nivel de relieve o bien revocado y pintado en colores oscuros y apagados.
4. Se permiten los enfoscados; los recercados que se realicen en los huecos serán del mismo material. Se prohíben los aplacados de cualquier tipo, ya sean éstos azulejos, ladrillos, piedra artificial o gres. Se permitirá el aplacado de los zócalos previa autorización expresa de la Corporación del material a emplear, y siempre que los materiales y colores no sean ajenos a la tradición arquitectónica del lugar.

## Art. 176. Huecos en fachada. Carpintería exterior. Cerrajería.

1. La proporción de hueco sobre macizo en fachada no superará el 30 %.
  - Los huecos se dispondrán según composición rítmica de ejes verticales.
  - La separación del hueco a la medianera será como mínimo 1,5 veces la dimensión del hueco, menos los huecos de acceso a la edificación.
  - La proporción del hueco tendrá un dominante vertical, siendo siempre su altura superior a su anchura.
2. La carpintería exterior será preferentemente de madera, pintada en tonos oscuros. Las puertas serán obligatoriamente de madera. Para las ventanas, se podrá usar como carpintería tanto la madera como el aluminio, con terminación de lacado imitando a madera o color verde apagado.
3. Se admite la cerrajería de rejas en ventanas, puertas y balcones. Éstas serán de hierro y pintadas en colores oscuros. Se situarán en el plano de fachada o sobresaliendo levemente de él.

## Art. 177 Cuerpos y elementos salientes.

1. Cuerpos salientes. Sólo se admitirán como cuerpos salientes los balcones, situados en planta alta y en aquellos edificios con frente de fachada superior a 6 metros. El vuelo de estos balcones no superará nunca el 10 % del ancho de la calle ni sobrepasará los 60 cm. El piso del balcón no superará los 15 cm de espesor.

En ningún caso el balcón estará cerrado por su perímetro, salvo los elementos de protección.

2. Elementos salientes. Los elementos salientes, en general, podrán volar un máximo de 30 cm sobre el plano de fachada.

## Art. 178. Medianeras.

1. Las medianeras y traseras que se observan desde la vía pública deberán ser tratados dignamente, llegándose como mínimo al pintado de las mismas, permitiéndose su aplacado por medio de tejas.
2. Las cubiertas estarán acabadas en teja cerámica curva de tipo árabe o similar.
3. No se dejarán medianerías vistas, debiendo su tratamiento ser similar al de las fachadas. Asimismo se deberán ocultar los desmontes que pudieran realizarse en las laderas, y el perfil de la edificación podrá adecuarse a la pendiente preexistente.

## Sección IV: Normas aplicables a los núcleos de La Corte y La Presa.

## Art. 179. Uso Global. Subzonas dentro del uso global.

En las aldeas de La Corte y La Presa el uso global permitido es el de Residencial Dentro del uso global residencial en las aldeas distinguimos las siguientes subzonas:

Aldea de La Corte:

- Zona C-1: Residencial en Baja Densidad.
- Zona C-2: Residencial en Manzanas Consolidadas.
- Zona C-3: Residencial en Manzana de Acceso.

Aldea de La Presa:

- Zona P-1: Residencial en Baja Densidad.
- Zona P-2: Residencial en Manzanas Consolidadas.

Condiciones de uso.

## Art. 180. Uso Global. Usos Compatibles. Tipologías.

El Uso Global en todas las zonas es el Residencial.

La tipología del uso será Unifamiliar o Bifamiliar. El uso bifamiliar está permitido cuando cada vivienda disponga de una superficie mínima construida de 75 m<sup>2</sup>.

Los Usos Compatibles en zonas C-2, y P-2 son los de Terciario, Industrial de 1.ª Categoría y Dotacional, en todas las categorías pormenorizadas en el art. 28 de estas Normas Urbanísticas. En las zonas C-1, C-3 y P-1 se permiten los usos comentados en este párrafo menos el Industrial.

## Art. 181. Sobre el Uso Equipamientos. Sistemas de Espacios Libres de Uso y Dominio Público. Docente y Social.

Se regirá por las mismas determinaciones que las señaladas para el núcleo de Santa Ana.

Condiciones de parcelación.

## Art. 182. Condiciones de Parcelación.

A efectos de determinar la parcela mínima, se establecen las siguientes consideraciones:

1. Para las parcelas recogidas en el Catastro a la entrada en vigor de este Plan General, se considera parcela mínima la registrada por ese Organismo.
2. En el caso de nuevas parcelaciones o en el de agregaciones y segregaciones de parcelas existentes, se considera parcela mínima la siguiente:

Zonas C-1 y P-1: aquella cuya superficie sea igual a trescientos (300) m<sup>2</sup>. Asimismo, la parcela mínima deberá disponer de frente mínimo de quince (15) metros y veinte (20) metros de profundidad. En la parcela podrá inscribirse un círculo de diámetro doce (12) metros.

Zonas C-2, C-3 y P-2: aquella cuya superficie sea igual a cien (100) m<sup>2</sup>. Asimismo, la parcela mínima deberá disponer de frente mínimo de siete (7) metros y ocho (8) metros de

profundidad. En la parcela podrá inscribirse un círculo de diámetro seis (6) metros.

Unidades de Ejecución: Para las zonas C-2 y C-3 dentro del ámbito de las Unidades de Ejecución y a efectos de compensar los gastos sobrevenidos por estar inmersos en estos ámbitos de desarrollo, se permite como parcela mínima aquella cuya superficie sea igual a setenta y cinco (75) m<sup>2</sup>. Asimismo, la parcela mínima deberá disponer de frente mínimo de seis (6) metros y ocho (8) metros de profundidad. En la parcela podrá inscribirse un círculo de diámetro cinco (5) metros.

Art. 183. Agregaciones y Segregaciones de Parcelas.

1. Las agregaciones de parcelas quedan ilimitadas.

2. En segregación de parcelas se asegurará que las parcelas resultantes tengan fachada a vía pública. Asimismo, se respetarán las condiciones de parcela mínima y de alineación señalada en los planos 05.1, 05.2, 06.1 y 06.2.

3. Tanto en agregaciones como en segregaciones de parcelas, como criterio general, se permitirán aquellas que conserven la estructura urbana consolidada de la zona en que se asiente la actuación.

Art. 184. Cerramiento de parcelas.

El cerramiento de parcela dando a espacio público en fachada de las edificaciones con espacio libre a vial, (señalada esta alineación en el plano 06.2 como «Cerramiento de parcela» se realizará con muros opacos de altura no superior a 1,30 metros, terminados en piedra de la zona o enfoscados y pintados en blanco, según el ambiente en el que se asiente, y a partir de esa altura la separación será con cerramiento de rejas y especies vegetales. El cerramiento de parcela en medianera se ejecutará con muros de altura no inferior a 2,00 metros medidos desde la rasante, terminados con enfoscado y pintado en blanco.

Condiciones de edificación.

Art. 185. Condiciones de Alineación.

1. La edificación deberá alinearse según se determina de manera gráfica en el plano núm. 05.1 y 05.2 «Núcleo Urbano: Propuesta de Ordenación» y núm. 06.1 y 06.2 «Núcleo Urbano: Calificación y Gestión». A estos efectos debemos hacer las siguientes consideraciones:

Zonas C-1 y P-1: La edificación se retranqueará un mínimo de cuatro (4) metros a linderos frontal y un mínimo de tres (3) metros a linderos laterales y traseros. En los casos de parcela histórica que no cumpla los requisitos de parcela mínima establecidos en artículos anteriores, la edificación podrá no cumplir las condiciones de alineación aquí expresadas, pudiendo incluso, si fuera necesario, alinearse a vial. En este caso y mediante Estudio de Detalle se optará por la ubicación de la edificación que menos molestias cause a los vecinos y que mejor implantación a efectos de imagen del conjunto presente.

Asimismo, en parcelas con edificación existente, la ampliación del conjunto edificado podrá no cumplir las condiciones de alineación marcadas en el párrafo anterior, no considerándose nunca por tanto la edificación existente, a efectos de alineaciones, como fuera de ordenación.

Zonas C-2 y P-2: La edificación se alineará a vial. No obstante, y dado el carácter heterogéneo de la edificación en estos dos núcleos, mediante Estudio de Detalle se podrá no cumplir esta alineación a fachada, siempre y cuando las edificaciones colindantes no estén alineadas o la solución planteada mejore la imagen del conjunto edificado o solucione problemas de estrechez en el vial. En este caso, la edificación se retranqueará un mínimo de tres (3) metros respecto a los linderos laterales y lo estimado en el Estudio de Detalle respecto al linderos frontal. Asimismo, para estas zonas, las edificaciones actuales que poseen patio dando frente a espacio público y la ordenación establece alineación a fachada, en una futura actuación se podrá tanto respetar la alineación actual como consolidar la alineación oficial.

Zona C-3: La alineación marcada, tanto a vial como interior, se considera obligatoria.

Art. 186. Edificabilidad. Fondo Edificable.

1. En las zonas C-1 y P-1 la edificación, cumpliendo los parámetros de ocupación y separación a linderos, se deja libre.

2. En las zonas C-2 y P-2, para el uso residencial, la edificación principal tendrá un fondo mínimo edificable de 4 metros y un fondo máximo de 14 metros, con un margen de dos metros a edificar si con ello se adecua la edificación a las colindantes. El resto de parcela tendrá la consideración de espacio libre privado. En el caso de parcelas históricas que no posean frente mínimo de siete (7) metros a vial, la construcción podrá tener un fondo máximo edificable de 20 metros.

3. En las zonas C-2 y P-2, para los usos compatibles, en planta baja se fija un fondo mínimo de cuatro (4) metros, quedando libre el fondo máximo edificable. Las plantas altas tendrán el mismo fondo edificable que para el uso residencial.

4. Para las zonas C-2 y P-2, en el caso de solares de esquina, y respetando los fondos edificables señalados en este Artículo, se permitirá la existencia de espacio libre privado alineado a vial secundario. Este espacio deberá mostrar al vial referido cerramiento de altura no inferior a la planta baja construida.

5. En la zona C-3, la edificabilidad permitida es la resultante de aplicar la altura permitida por el área señalada entre alineaciones obligatorias.

Art. 187. Ocupación.

Para las zonas C-1 y P-1, la ocupación de las parcelas será del 50%. Se exige de este cumplimiento a las parcelas históricas que no cumplan la parcelación mínima exigida.

En las zonas C-2, C-3 y P-2, la ocupación será la resultante de aplicar los fondos edificables permitidos.

Art. 188. Sobre la edificación de Uso Residencial: Condiciones higiénicas.

Se establece lo mismo que para el núcleo urbano de Santa Ana.

Art. 189. Edificaciones auxiliares.

En las zonas C-2 y P-2, se aplican los mismos criterios que para la zona 3 del núcleo de Santa Ana.

En las zonas C-1, P-1 y C-3 no se permite edificación auxiliar.

Art. 190. Altura Máxima. Altura de Edificación. Altura de Pisos.

1. La altura de la edificación máxima permitida viene recogida genérica y gráficamente en el plano núm. 06.1 y 06.2: «Núcleo urbano: Calificación y Gestión».

2. De manera genérica, podemos decir que en los núcleos de La Corte y La Presa se permiten dos (2) plantas de altura, con una altura de cornisa de siete (7) metros.

3. Las demás determinaciones al respecto son las mismas que las referidas para el núcleo urbano de Santa Ana.

Art. 191. Sótanos. Semisótanos.

Se aplicarán las determinaciones recogidas para el núcleo urbano de Santa Ana

Art. 192. Cubiertas.

Se aplicarán las determinaciones recogidas para el núcleo urbano de Santa Ana.

Art. 193. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se aplicarán las determinaciones recogidas para el núcleo urbano de Santa Ana

Art. 194. Materiales de fachada.

Se aplicarán las determinaciones recogidas para el núcleo urbano de Santa Ana

Art. 195. Huecos en fachada. Carpintería exterior. Cerrajería.  
Se aplicarán las determinaciones recogidas para el núcleo urbano de Santa Ana

Art. 196. Cuerpos y elementos salientes.  
Se aplicarán las determinaciones recogidas para el núcleo urbano de Santa Ana

Art. 197. Medianeras.  
Se aplicarán las determinaciones recogidas para el núcleo urbano de Santa Ana.

Sección V: Resumen de las condiciones de uso,  
de parcelación y de edificación

Art. 198. Cuadro Resumen: Regulación de Usos para cada Zona de Ordenanza.

Los usos permitidos y, por tanto, compatibles en cada zona se regulan de manera genérica en los siguientes cuadros. No obstante, en las Unidades de Ejecución determinadas se establece específicamente los usos compatibles pormenorizados permitidos, prevaleciendo lo contenido en las fichas de cada Unidad de Ejecución.



## NÚCLEO DE SANTA ANA:

ZONA	USOS GLOBAL INDUSTRIAL							
	INDUSTRIAL		RESIDENCIAL	TERCIARIO	DOTACIONAL (EQUIPAMIENTOS)			
	1ª Y 2ª CATEGORÍA	3ª CATEGORÍA			SELDUP	DOCENTE	SOCIAL	APARC
I	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI

ZONA	USOS GLOBAL TERCIARIO						
	TERCIARIO	RESIDENCIAL	INDUSTRIA	DOTACIONAL (EQUIPAMIENTOS)			
				SELDUP	DOCENTE	SOCIAL	APARC
T	SI (TODAS LAS CATEGORÍAS)	NO	NO	NO	NO	NO	NO

ZONA	USOS GLOBAL RESIDENCIAL							
	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	TERCIARIO	DOTACIONAL (EQUIPAMIENTOS)			
	TIPOLOGÍA UNIF./BIF ADOSADO	TIPOLOGÍA UNIF./BIF AISLADO			SELDUP	DOCENTE	SOCIAL	APARC
1	SI	NO	*	SI	SI	SI	SI	SI
2	SI	NO	*	SI	SI	SI	SI	SI
3	SI	NO	*	SI	SI	SI	SI	SI
4	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
5	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
OE	SE APLICAN ORDENANZAS DE ZONA 2 HASTA APROBACIÓN UE 5							

(\*) Se permite el industrial de primera categoría.

## NÚCLEOS DE LA CORTE Y LA PRESA:

ZONA	USOS GLOBAL RESIDENCIAL							
	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	TERCIARIO	DOTACIONAL (EQUIPAMIENTOS)			
	TIPOLOGÍA UNIF./BIF ADOSADO	TIPOLOGÍA UNIF./BIF AISLADO			SELDUP	DOCENTE	SOCIAL	APARC
C-1	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
C-2	SI	NO	*	SI	SI	SI	SI	SI
C-3	SI	NO	*	SI	SI	SI	SI	SI
P-1	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
P-2	SI	NO	*	SI	SI	SI	SI	SI

(\*) Se permite el industrial de primera categoría.

**Art. 199 Cuadro Resumen: Regulación de Condiciones para cada Subzona dentro del Uso Global Residencial.**

CONDICIONES ZONIFICACIÓN	USOS		PARCELACIÓN			EDIFICACIÓN				
	PREDOMINANTES	COMPATIBLES	FRENTE MÍNIMO	PROFUNDIDAD MÍNIMA	PARCELA MÍNIMA	ALINEACIÓN	PROFUNDIDAD MÍNIMA/MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	SEPARACIÓN A LINDEROS	EDIFICACIÓN AUXILIAR
1 (SANTA ANA)	RESIDENCIAL ADOSADO MAN. LINEAL	INDUSTRIAL 1º CAT TERCIARIO DOTACIONAL	6 M	8 M	75 M <sup>2</sup>	EN PLANOS	4 M / 14 M	EN PLANOS	NO	SI
2 (SANTA ANA)	RESIDENCIAL ADOSADO ARRABAL	INDUSTRIAL 1º CAT TERCIARIO DOTACIONAL	6 M	8 M	75 M <sup>2</sup>	EN PLANOS	4 M / 14 M	EN PLANOS	NO	SI
3 (SANTA ANA)	RESIDENCIAL ADOSADO MAN. CERRADA	INDUSTRIAL 1º CAT TERCIARIO DOTACIONAL	6 M	8 M	75 M <sup>2</sup>	EN PLANOS	4 M / 14 M	EN PLANOS	NO	SI
4 (SANTA ANA)	RESIDENCIAL AISLADO O EXENTO	TERCIARIO DOTACIONAL	6 M	8 M	75 M <sup>2</sup>	VARIABLE	4 M / 14 M	DOS PLANTAS	VARIABLE	CONDICIONADA
5 (SANTA ANA)	RESIDENCIAL AISLADO	TERCIARIO			5.1- 700 M <sup>2</sup>	NO	NO	5.1-2 PLANTAS	4 METROS	NO

C-1 Y P-1 (LA CORTE Y LA PRESA)	RESIDENCIAL AISLADO	INDUSTRIAL 1º CAT	TERCIARIO DOTACIONAL	7 M	8 M	300 M²	NO	NO	5.2- 2 PLANTA	4M FRONT. 3M RESTO	NO			
C-2 Y P-2 (LA CORTE Y LA PRESA)	RESIDENCIAL ADOSADO	TERCIARIO DOTACIONAL	INDUSTRIAL 1º CAT	7 M	8 M	100 M²	A VIAL	4 M / 14 M	2 PLANTAS	NO	SI			
C-3 (LA CORTE)	RESIDENCIAL ADOSADO	TERCIARIO DOTACIONAL	TERCIARIO DOTACIONAL	7 M	8 M	100 M²	EN PLANOS	EN PLANOS	2 PLANTAS	4M FRONT. 3M RESTO	NO			

## CAPÍTULO III

## Disposiciones relativas a las unidades de ejecución

## Sección I: Delimitación. Gestión

## Art. 200. Objeto de su Delimitación.

La delimitación de unidades de ejecución en Suelo Urbano tiene como objeto el desarrollo de sus previsiones, tanto en lo referente a la obtención de suelo para sistemas locales, como a la reparcelación del suelo según criterios ya fijados en las Ordenanzas Zonales.

## Art. 201. Legislación vigente.

La vigente Ley del Suelo, así como los Reglamentos actuales avalan la delimitación de unidades de ejecución para conseguir los objetivos reseñados en el artículo anterior.

## Art. 202. Reajustes. Gestión de las Unidades de Ejecución.

1. Se admiten reajustes en la delimitación de las unidades de ejecución, como así señala la vigente Ley del Suelo Andaluza en sus art. 105 y 106, siempre que tiendan a facilitar la gestión, no desvirtúen el sentido de la ordenación ni supongan transferencias de cargas de urbanización y cesiones a propietarios colindantes.

2. Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse la unidad de ejecución en otras más pequeñas, siempre que se asegure el equilibrio de cesiones y aprovechamientos o se compensen los posibles desajustes.

3. La ejecución parcial de una Unidad de Ejecución podrá adelantarse respecto a la reparcelación global de la misma. Para ello cada propietario podrá edificar en función del aprovechamiento de dicha Unidad de Actuación, siempre que, como contrapartida, realice las cesiones correspondientes, en función del suelo que pretenda edificar. Esta posibilidad será viable siempre y cuando no exista cesiones de suelo para dotaciones. En los demás casos será necesaria la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

4. Con el fin de garantizar la completa ejecución de las obras previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, se han incluido todas las propiedades afectadas por la operación urbanística, para abarcar a todos los predios que han de participar en el reparto de cargas y beneficios. Pero si al desarrollarse una unidad de ejecución, con una información más detallada de las propiedades, se comprobara que alguna parcela no estuviera afectada por ninguna carga o no tuviera acceso a beneficios originados por la ordenación prevista, será retirada de la unidad de ejecución.

## Art. 203. Aplicación de la Normativa en las Unidades de Ejecución.

1. El suelo incluido en las unidades de ejecución delimitadas por este Plan General es objeto de calificación en zonas y sistemas, cuyas condiciones de edificación y uso serán las que se establecen de forma específica para cada una de ellas.

2. A efectos de la ejecución tendrán carácter vinculante las propuestas de viarios locales y espacios libres, tanto en lo que se refiere a posición, rasantes, forma y uso, como superficie de suelo comprometida. Serán asimismo vinculantes los criterios de alineación de la edificación que se ha grafado en los planos de ordenación y que se especificará a continuación para cada Unidad de Ejecución.

3. En la edificación de cada Unidad de Ejecución será de aplicación la normativa correspondiente a la zona y se respetarán las especificaciones que se establezcan sobre cada una de ellas cuyo objetivo es la consecución de una unidad formal.

4. La asignación de coeficientes de edificabilidad bruta y número máximo de viviendas se realiza en función de los tipos edificatorios que se proponen y de las condiciones topográficas de los terrenos.

## Art. 204. Unidades de Ejecución propuestas

Se plantean seis Unidades de Ejecución en el núcleo urbano de Sta. Ana la Real y siete en la aldea de La Corte, dentro del suelo urbano no consolidado.

El Uso Global de todas las Unidades es el de Residencial, siendo los Usos Pormenorizados los referidos en las siguientes fichas.

El sistema de gestión será el mismo para todas las unidades, es decir, Público/Privado, actuando por tanto mediante el sistema de Compensación/Cooperación.

Las obligaciones genéricas de los propietarios afectados son las siguientes:

- Deberes. Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas, antes del inicio de la ejecución material del planeamiento. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

- Cesiones obligatorias y gratuitas. Los propietarios de terrenos deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Santa Ana la Real: El suelo de los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas al servicio del municipio. El suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito de la UE. Viales locales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

En Anexo se muestran fichas de cada Unidad de Ejecución.

## TÍTULO V

## NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

## Art. 205. Determinaciones del Planeamiento derivado en el Suelo Urbanizable.

1. Este Plan General determina de manera clara y concisa la ordenación estructural de todas las determinaciones recogidas en el art. 10.1 de la referida Ley del Suelo. En particular en este sentido, pertenecen a la ordenación estructural los usos, densidades y edificabilidades asignadas por el Plan a los suelos urbanizables definidos. Los posibles Planes Parciales a redactar respetarán las calificaciones de suelo ya fijadas en este Plan General, la superficie y posición de los suelos destinados a sistemas que se fijen específicamente con carácter vinculante y las determinaciones zonales respecto a usos, e intensidades edificables.

2. La Administración Municipal podrá redactar (subsidiariamente respecto a la iniciativa privada) el Proyecto de Reparcelación previsto, al objeto de garantizar en todo momento la disponibilidad de suelo para el uso específico a que se destinan el suelo apto para urbanizar y el cumplimiento de los restantes objetivos de planeamiento.

3. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar el fraccionamiento a nivel de ejecución o modificación de alguno de sus límites siempre de acuerdo con el contenido de estas Normas Urbanísticas.

4. Los datos superficiales que se aportan en el presente documento, han sido obtenidos por medición directa sobre la cartografía existente. Para una medición más detallada del ámbito será necesario un levantamiento topográfico de mayor precisión que definirá sus ámbitos de actuación exactos.

## Art. 206. Sector de Planeamiento propuesto. (Sin contenido).

## ANEXO 1

## UNIDADES DE EJECUCIÓN PROPUESTAS

Santa Ana La Real. Unidad de ejecución núm. 1 (A.R. 1)  
Descripción estado actual y propuesta.

Bolsa de suelo situada al noreste del núcleo consolidado, dando frente a la travesía de la carretera comarcal. Se propone



la colmatación del borde urbano, integrándose esta bolsa en un área preexistente de tipología unifamiliar aislada.

Superficie: 4.582 m<sup>2</sup>.

Uso característico: Residencial.

Usos globales: Residencial.

Usos pormenorizados: Residencial Tipología Unifamiliar Aislado con Tipología 5.1, Terciario en todas sus categorías, Dotacional en todas sus categorías.

Condiciones de edificación:

Núm. máximo de viviendas: 4 uds.

Superficie de suelo según usos:

Suelo para Edificación: 4.250 m<sup>2</sup>.

Suelo para Espacios Públicos: 332 m<sup>2</sup>.

Altura Edificación: 2 plantas máximo.

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 1.700 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad ponderada 0,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Coefficientes de Uso y Tipología: Se establece para todos los usos y tipologías la paridad.

Aprovechamiento medio: 0,371

Reservas viviendas VPO: No se establece reserva en esta Unidad de Ejecución.

Reservas y determinaciones sobre dotaciones:

En el ámbito sólo existen dotaciones de carácter local.

Se cederán los terrenos para dotaciones señalados.

Los propietarios ejecutarán a su costa los Sistemas Locales dentro del ámbito.

Sistema de gestión: Privada/ Pública.

Sistema de actuación: Compensación/Cooperación.

Determinaciones potestativas:

Se propone, dada la ubicación y características de la tipología residencial planteada, la sustitución de la cesión obligatoria por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes

Santa Ana La Real. Unidad de ejecución núm. 2 (A.R. 2)

Descripción estado actual y propuesta:

Bolsa de suelo situada en el borde noroeste del núcleo urbano consolidado. Se propone la colmatación de este área de desarrollo propuesta para la implantación de cierto tejido residencial y terciario.

Superficie: 7.008 m<sup>2</sup>.

Uso característico: Suelo Urbano, No Consolidado, Residencial.

Usos globales: Residencial.

Usos pormenorizados: Residencial Unifamiliar Adosado, Terciario en todas sus categorías, Industrial 1.ª cat., Dotacional en todas sus categorías.

Condiciones de edificación:

Núm. máximo de viviendas: 31 uds.

Superficie de suelo según usos:

Suelo para Edificación: 4.462 m<sup>2</sup>.

Suelo para Espacios Públicos: 2.546 m<sup>2</sup>.

Altura Edificación: 2 plantas máximo.

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 5.578 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad ponderada 1,25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Suelo Espacios Libres (S.L.): 1.382 m<sup>2</sup>.

Suelo para Viario (S.L.): 1.164 m<sup>2</sup>.

Coefficientes de Uso y Tipología: Se establece para todos los usos y tipologías la paridad.

Aprovechamiento medio: 0,7959.

Reservas viviendas VPO: No se establece reserva en esta Unidad de Ejecución.

Reservas y determinaciones sobre dotaciones:

En el ámbito sólo existen dotaciones de carácter local.

Se cederán los terrenos para dotaciones señalados.

Los propietarios ejecutarán a su costa los Sistemas Locales dentro del ámbito.

Sistema de gestión: Privada/ Pública.

Sistema de actuación: Compensación/Cooperación.

Santa Ana La Real. Unidad de ejecución núm. 3 (A.R. 3)

Descripción estado actual y propuesta:

Bolsa de suelo situada en la zona sur del núcleo urbano consolidado. Se propone la consolidación de una actuación de viviendas sociales.

Superficie: 1.355 m<sup>2</sup>.

Uso característico: Residencial.

Usos globales: Residencial.

Usos pormenorizados: Residencial Unifamiliar Adosado.

Condiciones de edificación:

Núm. máximo de viviendas: 12 uds., con calificación de viviendas de Protección Oficial.

Superficie de suelo según usos:

Suelo para Edificación: 944 m<sup>2</sup>.

Suelo para Espacios Públicos: 411 m<sup>2</sup>.

Altura Edificación: 2 plantas máximo.

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 1.888 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad ponderada 2,0 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Coefficientes de Uso y Tipología: Se establece para todos los usos y tipologías la paridad.

Aprovechamiento medio: 1,393.

Reservas viviendas VPO: Todo el suelo destinado a residencial.

Reservas y determinaciones sobre dotaciones:

En el ámbito sólo existen dotaciones de carácter local.

Se cederán los terrenos para dotaciones señalados.

Los propietarios ejecutarán a su costa los Sistemas Locales dentro del ámbito.

Sistema de gestión: Privada/ Pública.

Sistema de actuación: Compensación/Cooperación.

Santa Ana La Real. Unidad de ejecución núm. 4 (A.R. 4)

Descripción estado actual y propuesta:

Bolsa de suelo situada en el borde oeste del núcleo urbano consolidado, dando frente a la entrada desde esa orientación en el casco urbano. Se propone la creación de una entrada atractiva al núcleo urbano, con un amplio acerado así como un aparcamiento integrante del sistema general de equipamiento.

Superficie: 4.601 m<sup>2</sup>.

Clasificación, categoría, uso característico: Suelo Urbano, No Consolidado, Residencial.

Usos globales: Residencial.

Usos pormenorizados: Residencial Unifamiliar Adosado, Terciario en todas sus categorías, Dotacional en todas sus categorías.

Condiciones de edificación:

Núm. máximo de viviendas: 12 uds.

Superficie de suelo según usos:

Suelo para Edificación: 2.497 m<sup>2</sup>.

Suelo para Aparcamiento Sistema General: 881 m<sup>2</sup>.

Suelo para otros Espacios Públicos: 1.223 m<sup>2</sup>.

Altura Edificación: 2 plantas máximo.

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 2.264 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad ponderada 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Coefficientes de Uso y Tipología: Se establece para todos los usos y tipologías la paridad.

Aprovechamiento medio: 0,492.

Reservas viviendas VPO: No se establece reserva en esta Unidad de Ejecución.

Reservas y determinaciones sobre dotaciones:

En el ámbito existen dotaciones generales y locales.

Se cederán los terrenos para dotaciones señalados.

Los propietarios ejecutarán a su costa los Sistemas Locales dentro del ámbito, pero sólo cederán el suelo para las generales.

Sistema de gestión: Privada/ Pública.

Sistema de actuación: Compensación/Cooperación.

Determinaciones potestativas para su desarrollo:

El sistema general constituido por el suelo para aparcamientos será cedido por los propietarios, pero la ejecución del equipamiento correrá a cargo de la Administración.

Santa Ana La Real. Unidad de ejecución núm. 5 (A.R. 5).

Descripción estado actual y propuesta:

Borde urbano localizado en la zona suroeste del núcleo urbano de Santa Ana, apoyado en el camino que une este centro urbano con la aldea de La Corte. Se propone su adecuación para el uso residencial, en parte destinado a viviendas de protección pública, a la vez que mejorar la imagen de ese borde de núcleo consolidado.

Superficie: 5.627 m<sup>2</sup>.

Uso característico: Residencial.

Usos globales: Residencial.

Usos pormenorizados: Residencial Unifamiliar Adosado, Industrial de 1.ª cat., Terciario en todas sus categorías, Dotacional en todas sus categorías.

Condiciones de edificación:

Núm. máximo de viviendas: 16 uds. (mín. 4 para VPO).

Superficie de suelo según usos:

Suelo para Edificación: 1.679 m<sup>2</sup>.

Suelo para Zonas Verdes Sist. Local: 1.033 m<sup>2</sup>.

Suelo para otros Espacios Públicos (viario y aparcamientos): 2.915 m<sup>2</sup>.

Altura Edificación: 2 plantas máximo.

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 2.520 m<sup>2</sup> (mín. 480 m<sup>2</sup> para VPO).

Edificabilidad ponderada 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Coefficientes de Uso y Tipología: Viviendas régimen libre: 1  
Viviendas VPO: 0,6.

Aprovechamiento medio:  $2.328/5.627 = 0,4137$ .

Reservas viviendas VPO: Se reserva, como mínimo, el 25% de las viviendas establecidas.

Reservas y determinaciones sobre dotaciones:

En el ámbito sólo existen dotaciones de carácter local.

Se cederán los terrenos para dotaciones señalados.

Los propietarios ejecutarán a su costa los Sistemas Locales dentro del ámbito.

Sistema de gestión: Privada/ Pública.

Sistema de actuación: Compensación/Cooperación.

Determinaciones potestativas para su desarrollo:

Los aparcamientos se establecen como sistema local. Sobre ellos y como determinación pormenorizada potestativa se establece una reserva mínima de 9 plazas de aparcamiento dentro del ámbito señalado.

Santa Ana La Real. Unidad de ejecución núm. 6 (A.R. 6)

Descripción estado actual y propuesta:

Borde urbano localizado en la zona suroeste del núcleo urbano de Santa Ana, apoyado en el camino que une este centro urbano con la aldea de La Corte. Se trata de un terreno con cierta pendiente, como se refleja en planos. Se propone su adecuación para el uso residencial en tipología aislada, que adecua la transición entre el espacio construido y el medio natural.

Superficie: 3.976 m<sup>2</sup>.

Uso característico: Residencial

Usos globales: Residencial.

Usos pormenorizados: Residencial Unifamiliar Aislado, Terciario en todas sus categorías, Dotacional en todas sus categorías.

Condiciones de edificación:

Núm. máximo de viviendas: 6 uds.

Superficie de suelo según usos:

Suelo para Edificación: 3.976 m<sup>2</sup>.

Altura Edificación: 2 plantas máximo, ordenada según planos.

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 1.800 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad ponderada 0,4527 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Coefficientes de Uso y Tipología: Se establece para todos los usos y tipologías la paridad.

Aprovechamiento medio: 0,4527

Reservas viviendas VPO: No se establece reserva para este tipo de viviendas.

Reservas y determinaciones sobre dotaciones:

En el ámbito no existen dotaciones a consolidar.

Sistema de gestión: Privada/ Pública.

Sistema de actuación: Compensación/Cooperación.

Determinaciones potestativas para su desarrollo:

La implantación y altura de la edificación se consolidará según se establece en sección marcada en plano 05.1 Anexo.

Santa Ana La Real. Sector de planeamiento 1 (A.R. 7)

Descripción estado actual y propuesta:

Borde urbano localizado en la zona noroeste del núcleo urbano de Santa Ana, apoyado en la carretera de acceso desde la nacional 435. Se plantea la ordenación de una gran bolsa de suelo para albergar demandados usos Industriales, Terciarios, Residenciales y de equipamientos.

Superficie: 39.450 m<sup>2</sup>.

Clasificación, categoría, uso característico: Suelo Urbanizable, Ordenado, Residencial.

Usos globales: Residencial, Industrial, Terciario.

Usos pormenorizados: Sobre Industrial: Industrial 1.ª y 2.ª categoría, Terciario en todas las categorías, Equipamientos de Seldup y aparcamientos.

Sobre Terciario: Terciario en todas las categorías.

Sobre Residencial: Residencial Unifamiliar Aislado, Adosado, Terciario en todas sus categorías, Dotacional en todas sus categorías.

Condiciones de edificación:

Uso Global Industrial:

Superficie: 2.869 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 4.492 m<sup>2</sup>.

Núm. máx. naves: 18 uds.

Uso Global Terciario:

Superficie: 1.971 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 2.083 m<sup>2</sup>.

Uso Global Residencial:

Superficie: 34.610 m<sup>2</sup>.

Superficie de suelo según usos:

Suelo para Edificación Residencial: 6.266 m<sup>2</sup>.

Núm. máximo de viviendas: 56 uds.

Altura Edificación: 2 plantas máximo, ordenada según planos.

Edificabilidad:

Edificabilidad total residencial: 9.148 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad ponderada 1,46 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Suelo para equip Deportivo (SG): 3.116 m<sup>2</sup>.

Ocupación equip. Deportivo: 80% máx.

Edificabilidad Deportivo: 1.567 m<sup>2</sup>.

Sist. Espacios Libres General: 8.156 m<sup>2</sup>.

Suelo para equip. Docente (SL): 560 m<sup>2</sup>.

Suelo para equip. Social-Com.(SL): 180 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad Social-Comercial: 180 m<sup>2</sup>.

Sist. Espacios Libres Local: 3.975 m<sup>2</sup>.

Viario y Aparcamientos (SL): 12.357 m<sup>2</sup> y 122 pzas. (1.560 m<sup>2</sup> viario existente).

Coefficientes de Uso y Tipología: Residencial y Terciario= 1.  
Industrial = 0,5.

Aprovechamiento medio:  $13.477/37.890 = 0,35568$

Reservas viviendas VPO: No se establece reserva para este tipo de viviendas.

Determinaciones estructurales para su desarrollo:  
Establecimiento de los Usos Globales, así como la Densidad y la Edificabilidad de cada uno de ellos.

La determinación de un solo área de reparto, con su correspondiente aprovechamiento medio.

Determinaciones sobre adecuación al paisaje, señaladas en Declaración de Impacto Ambiental (recogido en pág. 67 de la Memoria).

Sistema de gestión: Privada/ Pública.

Sistema de actuación: Compensación/Cooperación.

Determinaciones pormenorizadas potestativas para su desarrollo:

La ordenación pormenorizada establecida en los planos adjuntos. En principio se establece una sola unidad de ejecución, pudiendo dividirse en más si la gestión lo hace necesario.

La Corte. Unidad de ejecución Núm. 1 (A.R. 8).

Descripción estado actual y propuesta:

Bolsa de suelo localizada en las proximidades del acceso a la aldea de La Corte. Terrenos muy llanos y aptos para albergar la propuesta de equipamientos integrantes del sistema general para los habitantes del núcleo, a la vez que albergar cierta actividad residencial.

Superficie: 2.982 m<sup>2</sup>.

Uso característico: Residencial.

Usos globales: Residencial.

Usos pormenorizados: Residencial Unifamiliar Adosado, Terciario en todas sus categorías, Dotacional en todas sus categorías, Industrial 1.ª cat.

Condiciones de edificación:

Núm. máximo de viviendas: 7 uds.

Superficie de suelo según usos:

Suelo para Edificación Residencial: 947 m<sup>2</sup>.

Altura Edificación: 2 plantas máximo, ordenada según planos.

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 957 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad ponderada 1,01 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Suelo para equip. Deportivo: 950 m<sup>2</sup> (ocupación 100%).

Suelo para equip. Sanitario: 150 m<sup>2</sup> (ocupación 100%).

Sistema de Espacios Libres (S.G.): 200 m<sup>2</sup>.

Sistema viario (S.L.): 735 m<sup>2</sup>.

Coefficientes de Uso y Tipología: Se establece para todos los usos y tipologías la paridad.

Aprovechamiento medio: 0,3209.

Reservas viviendas VPO: No se establece reserva para este tipo de viviendas.

Reservas y determinaciones sobre dotaciones:

En el ámbito existen dotaciones generales y locales.

Se cederán los terrenos para dotaciones señalados.

Los propietarios ejecutarán a su costa los Sistemas Locales dentro del ámbito, pero sólo cederán el suelo para las generales.

Sistema de gestión: Privada/ Pública.

Sistema de actuación: Compensación/Cooperación.

Determinaciones potestativas para su desarrollo:

Los propietarios sólo cederán el suelo de los Sistemas Generales incluidos en el ámbito, sin costear su urbanización. Debido al bajísimo aprovechamiento, el Ayuntamiento, en virtud del art. 105.1 de la LOUA, aplicará una reducción de las cargas de los propietarios incluidos en el ámbito.

La Corte. Unidad de ejecución núm. 2 (A.R. 9).

Descripción estado actual y propuesta:

Bolsa de suelo localizada en las proximidades del acceso a la aldea de La Corte.

Terrenos muy llanos y aptos para albergar la propuesta de equipamientos de aparcamientos y espacios libres integrantes del sistema general para disfrute de los habitantes del núcleo, a la vez que albergar cierta actividad residencial.

Superficie: 3.458 m<sup>2</sup>.

Uso característico: Residencial

Usos globales: Residencial.

Usos pormenorizados: Residencial Unifamiliar Adosado, Terciario en todas sus categorías, Dotacional en todas sus categorías.

Condiciones de edificación:

Núm. máximo de viviendas: 13 uds.

Superficie de suelo según usos:

Suelo para Edificación: 1.566 m<sup>2</sup>.

Altura Edificación: 2 plantas máximo, ordenada según planos.

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 2.194 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad ponderada 1,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Suelo para aparcamientos S.G: 350 m<sup>2</sup>.

Suelo para Espacios Libres (S.G.): 1.542 m<sup>2</sup>.

Coefficientes de Uso y Tipología: Se establece para todos los usos y tipologías la paridad.

Aprovechamiento medio: 0,634.

Reservas viviendas VPO: No se establece reserva para este tipo de viviendas.

Reservas y determinaciones sobre dotaciones:

En el ámbito sólo existen dotaciones generales.

Se cederán los terrenos para dotaciones señalados, sin costear su ejecución.

Sistema de gestión: Privada/ Pública.

Sistema de actuación: Compensación/Cooperación.

Determinaciones potestativas para su desarrollo:

Los propietarios sólo cederán el suelo de los Sistemas Generales incluidos en el ámbito, sin costear su urbanización.

La Corte. Unidad de ejecución núm. 3 (A.R. 10).

Descripción estado actual y propuesta:

Borde urbano localizado en la zona sureste del núcleo urbano de La Corte. Se propone la consolidación de ese borde urbano con edificación residencial y creándose un viario de tipo local que estructure algo más el núcleo urbano en cuestión.

Superficie: 3.456 m<sup>2</sup>.

Clasificación, categoría, uso característico: Suelo Urbano, No Consolidado, Residencial

Usos globales: Residencial.

Usos pormenorizados: Residencial Unifamiliar Aislado, Adosado, Terciario en todas sus categorías, Dotacional en todas sus categorías, Industrial de 1.ª Cat.

Condiciones de edificación:

Núm. máximo de viviendas: 12 uds. (mínimo 3 viviendas de VPO).

Superficie de suelo según usos:

Suelo para Edificación: 2.673 m<sup>2</sup>.

Altura Edificación: 2 plantas máximo, ordenada según planos.

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 2.192 m<sup>2</sup> (mínimo 360 m<sup>2</sup> para VPO).

Edificabilidad ponderada 0,82 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Coefficientes de Uso y Tipología: Viviendas régimen libre: 1.

Viviendas VPO: 0,6.

Aprovechamiento medio: 2.048/ 3.456 = 0,592.

Reservas viviendas VPO: Se establece una reserva mínima para este tipo de viviendas del 25%.

Reservas y determinaciones sobre dotaciones:

En el ámbito sólo existen dotaciones locales.

Se cederán los terrenos para dotaciones señalados.

Los propietarios ejecutarán a su costa los Sistemas Locales dentro del ámbito.

Sistema de gestión: Privada/ Pública.

Sistema de actuación: Compensación/Cooperación.

Determinaciones potestativas para su desarrollo:

Al ser una Unidad de ejecución de borde y mediante Estudio de Detalle, se podrá introducir la tipología de edificación

aislada, total o parcialmente dentro del ámbito. A la edificación así planteada, se le aplicará las condiciones de parcelación y edificación señaladas en las Ordenanzas como C-1.

Los propietarios de las parcelas colindantes con la calle de nueva creación no han querido participar en la Unidad de Ejecución. Por tanto, el planeamiento no permite la edificación dando a dicha calle de parcelas que no estén dentro de la Unidad de Ejecución. El proyecto de compensación regulará la posibilidad de entrada de estos vecinos en la Unidad de Ejecución, tanto en el transcurso como después del desarrollo de la citada Unidad.

La Corte. Unidad de ejecución núm. 4 (A.R. 11).

Descripción estado actual y propuesta:

Borde urbano localizado en la zona noreste del núcleo urbano de La Corte. Se propone la consolidación de ese borde urbano con edificación residencial, con antejardín que de amplitud a la vía de entrada a la aldea.

Superficie: 796 m<sup>2</sup>.

Uso característico: Residencial.

Usos globales: Residencial.

Usos pormenorizados: Residencial Unifamiliar Adosado, Terciario en todas sus categorías, Dotacional en todas sus categorías.

Condiciones de edificación:

Núm. máximo de viviendas: 4 uds.

Superficie de suelo según usos:

Suelo para Edificación: 796 m<sup>2</sup>.

Altura Edificación: 2 plantas máximo, ordenada según planos.

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 664,18 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad ponderada 0,834 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Coefficientes de Uso y Tipología: Se establece para todos los usos la paridad.

Aprovechamiento medio:  $2.136 / 3.500 = 0,611$ .

Reservas viviendas VPO: No se establece reserva mínima para este tipo de viviendas.

Reservas y determinaciones sobre dotaciones:

En el ámbito no existen dotaciones.

Se recomienda, dada lo pequeño de la unidad de ejecución, compensar el 10% del aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento por su valor en metálico.

Sistema de gestión: Privada/ Pública.

Sistema de actuación: Compensación/Cooperación.

Determinaciones potestativas para su desarrollo:

No se establece ninguna determinación potestativa específica sobre esta Unidad de Actuación.

La Corte. Unidad de ejecución núm. 5 (A.R. 12).

Descripción estado actual y propuesta:

Borde urbano localizado en la zona noreste del núcleo urbano de La Corte. Se propone la consolidación de ese borde urbano con edificación residencial en dos tipologías, acorde a las determinaciones globales sobre el borde urbano a consolidar en la aldea.

Superficie: 2.932 m<sup>2</sup>.

Uso característico: Residencial.

Usos globales: Residencial.

Usos pormenorizados: Residencial Unifamiliar Aislado, Adosado, Terciario en todas sus categorías, Dotacional en todas sus categorías, Industrial de 1.ª Cat. sólo en la zona de ordenanza C3.

Condiciones de edificación:

Núm. máximo de viviendas: 10 uds. (6 de tipología adosada y 4 de tipología aislada).

Superficie de suelo según usos:

Suelo para Edificación: 2.394 m<sup>2</sup> (1.498 m<sup>2</sup> para tipología aislada y 896 m<sup>2</sup> para adosada).

Altura Edificación: 2 plantas máximo, ordenada según planos.

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 2.518,26 m<sup>2</sup> (1.498 m<sup>2</sup> para tipología aislada y 1.020,26 para adosada).

Edificabilidad ponderada 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para tipología aislada y 1,14 para adosada.

Sistema viario (S.L.): 538 m<sup>2</sup> (320 m<sup>2</sup> ya existentes).

Coefficientes de Uso y Tipología: Viviendas Adosadas: 1

Viviendas Aislada: 1,5

Aprovechamiento medio:  $3.267,26 / 2.072 = 1,576$

Reservas viviendas VPO: No se establece una reserva mínima para este tipo de viviendas en el ámbito señalado.

Reservas y determinaciones sobre dotaciones:

En el ámbito sólo existen dotaciones locales.

Se cederán los terrenos para dotaciones señalados.

Los propietarios ejecutarán a su costa los Sistemas Locales dentro del ámbito.

Sistema de gestión: Privada/ Pública.

Sistema de actuación: Compensación/Cooperación.

Determinaciones potestativas para su desarrollo:

No se establece ninguna determinación potestativa específica sobre esta Unidad de Actuación.

La Corte. Unidad de ejecución núm. 6 (A.R. 13).

Descripción estado actual y propuesta:

Borde urbano localizado en la zona suroeste del núcleo urbano de La Corte. Se propone la consolidación de ese borde urbano con edificación residencial de tipología aislada que establezca una fluida transición entre el núcleo consolidado y el entorno rural.

Superficie: 6.142 m<sup>2</sup>.

Uso característico: Residencial.

Usos globales: Residencial.

Usos pormenorizados: Residencial Unifamiliar Aislado, Terciario en todas sus categorías, Dotacional en todas sus categorías.

Condiciones de edificación:

Núm. máximo de viviendas: 11 uds.

Superficie de suelo según usos:

Suelo para Edificación: 4.862 m<sup>2</sup>.

Altura Edificación: 2 plantas máximo, ordenada según planos.

Edificabilidad:

Edificabilidad total: 4.862 m<sup>2</sup> (mínimo 360 m<sup>2</sup> para VPO).

Edificabilidad ponderada 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Sistema viario (S.L.): 1.280 m<sup>2</sup> (860 m<sup>2</sup> ya existentes).

Coefficientes de Uso y Tipología: Se establece la paridad entre los usos permitidos.

Aprovechamiento medio:  $4.862 / 5.282 = 0,92$

Reservas viviendas VPO: Se establece una reserva mínima para este tipo de viviendas del 25%, esto es, 3 viviendas, con una sup. Construida total de 360 m<sup>2</sup>.

Reservas y determinaciones sobre dotaciones:

En el ámbito sólo existen dotaciones locales.

Se cederán los terrenos para dotaciones señalados.

Los propietarios ejecutarán a su costa los Sistemas Locales dentro del ámbito.

Sistema de gestión: Privada/ Pública.

Sistema de actuación: Compensación/Cooperación.

Determinaciones potestativas para su desarrollo:

No se establece ninguna determinación potestativa para el desarrollo de esta Unidad de Actuación.

La Corte. Unidad de ejecución núm. 7 (A.R. 14)

Descripción estado actual y propuesta:

Borde urbano localizado en la zona este del núcleo urbano de Valdemuñoz. Se propone la consolidación de ese borde urbano con edificación residencial, ampliando el tortuoso viario que existe en la actualidad.

Superficie: 3.662 m<sup>2</sup>.



Uso característico: Residencial.  
 Usos globales: Residencial.  
 Usos pormenorizados: Residencial Unifamiliar Aislado, Adosado, Terciario en todas sus categorías, Dotacional en todas sus categorías.  
 Condiciones de edificación:  
 Núm. máximo de viviendas: 7 uds.  
 Superficie de suelo según usos:  
 Suelo para Edificación: 3.302 m<sup>2</sup>.  
 Altura Edificación: 2 plantas máximo, ordenada según planos.  
 Edificabilidad:  
 Edificabilidad total: 3.302 m<sup>2</sup>.  
 Edificabilidad ponderada 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.  
 Sistema viario (S.L.): 360 m<sup>2</sup> (191 m<sup>2</sup> ya existentes).  
 Coeficientes de Uso y Tipología: Se establece para todos los usos la paridad.  
 Aprovechamiento medio:  $3.302/3.471 = 0,951$ .  
 Reservas viviendas VPO: No se establece una reserva mínima para este tipo de viviendas.  
 Reservas y determinaciones sobre dotaciones:  
 En el ámbito sólo existen dotaciones locales.  
 Se cederán los terrenos para dotaciones señalados.  
 Los propietarios ejecutarán a su costa los Sistemas Locales dentro del ámbito.  
 Sistema de gestión: Privada/ Pública.  
 Sistema de actuación: Compensación/Cooperación.  
 Determinaciones potestativas para su desarrollo:  
 No se establecen determinaciones potestativas específicas para esta Unidad de Actuación.

## ANEXO 2

## INVENTARIO DE BIENES PROTEGIDOS

Patrimonio Natural.  
 Patrimonio natural protección integral PN-01.  
 Denominación: Chorros de Joyarancón  
 Localización: Zona Noreste del término municipal  
 Propiedad: Privada.  
 Descripción: Espacio natural de alto interés ambiental Se trata del nacimiento de la rivera de Santa Ana y consta de varios saltos de agua con caídas libres de 10 m en algunos tramos.  
 Estado actual: El estado actual es bueno.  
 Situación jurídico administrativa:  
 Incluido en zonas de Especial Protección por el PORN: No.  
 Incluido en el PEPMF: Dentro del espacio denominado «Sierra del Castaño»  
 Valoración y ordenación.  
 Nivel de protección:  
 Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral  
 Criterios de actuación:  
 Las recogidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado A de estas Normas Urbanísticas.  
 Además de éstas, las recogidas en legislaciones sectoriales.

Patrimonio Natural. Protección integral PN-02.  
 Denominación: Risco de Levante.  
 Localización: Zona Central – Este del término municipal.  
 Propiedad: Privada  
 Descripción: El risco de levante es un impresionante monolito de unos 15 m de altura, emplazado en un recóndito y pedregoso paraje en la margen derecha de la Rivera de Santa Ana.  
 Estado actual: El estado de conservación es bueno.  
 Situación jurídico administrativa:  
 Incluido en zonas de Especial Protección por el PORN: No  
 Incluido en el PEPMF: No.  
 Valoración y ordenación.  
 Nivel de protección:

Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación:

Las recogidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado A de estas Normas Urbanísticas. Complementariamente, se propone la creación de un camino que lleve hasta este paraje.

Además de éstas, las recogidas en legislaciones sectoriales.

Patrimonio Natural.

Protección integral PN-03.

Denominación: Ruedo Agrícola

Localización: Al este del núcleo urbano de Santa Anta la Real

Propiedad: Privada

Descripción: El ruedo agrícola es un espacio de alto valor natural ambiental, paisajístico y etnológico, al haber sido el origen del asentamiento y su fuente de sustento durante la historia.

Estado actual: El estado de conservación es bueno.

Situación jurídico administrativa:

Incluido en zonas de Especial Protección por el PORN: No.

Incluido en el PEPMF: No.

Valoración y ordenación.

Nivel de protección:

Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación:

Las recogidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado A de estas Normas Urbanísticas.

Además de éstas, las recogidas en legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Arquitectónico

Protección monumental PHA-M01

Descripción: Edificio de una nave con cúpula sobre pechinas en el crucero y cornisa corrida. Antigua Iglesia de arcos de diafragma transformada en planta de cruz latina. La Iglesia posee tres portadas. La principal, bajo arco de medio punto y flanqueada por dos pilastras adosadas, posee en el interior óculo abocinado y está rematada con frontón curvo.

La torre posee dos cuerpos, uno macizo de labra y otro de campanas.

Estado actual: El estado de conservación es regular, sobre todo el deterioro afecta al exterior del templo.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: Si.

Valoración y ordenación.

Nivel de protección: Protección Monumental.

Criterios de actuación: Las recogidas en las presentes Normas Urbanísticas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B, referidas a la Protección Monumental.

En lo que no contradiga a éstos, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas. La actuación sobre estas edificaciones deberá llevar un estudio de conjunto con las fachas colindantes, a fin de armonizar el espacio.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección estructural PHA-E01

Descripción: Iglesia-ermita de pequeñas dimensiones, ubicada en el centro de la aldea de La Corte delante del único espacio libre tratado dentro de la aldea. De una sola nave, destaca su portada y cuerpo de campanario.

Estado actual: El estado actual es bueno.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.



Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: Si.

Valoración y ordenación.

Nivel de protección: Protección Estructural.

Criterios de valoración: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Antes de realizar cualquier actuación, se deberá realizar un estudio de sus valores históricos y etnográficos.

Patrimonio Histórico Arquitectónico. Protección parcial PHA-P01

Denominación: Vivienda.

Localización: C/ San Bartolomé, núm. 2. Sta Ana la Real. Ref. Catastral: 02346 - 01.

propiedad: Privada.

Descripción: Vivienda en esquina, de dos plantas en casi todo su desarrollo. La fachada a la calle S. Bartolomé posee cuatro ejes de huecos; uno de estos ejes está cegado en la actualidad.

Destacan en la fachada algunos elementos de carpintería de madera, así como la cerrajería.

Estado actual: El estado de conservación es regular.

Situación jurídico administrativa.

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación Se valora composición, carpintería y cerrajería.

Nivel de protección: Protección Parcial.

Criterios de actuación: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

En cualquier actuación se mantendrá la composición de la fachada, así como la cerrajería y algunos elementos de la carpintería.

No se permitirá abrir más huecos que los cegados en la actualidad. Se permitirá elevar la altura hasta conseguir los 7 m totales de fachada.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección parcial PHA-P02.

Denominación: Vivienda.

Localización: Plaza España, núm. 5. Santa Ana la Real.

Ref. Catastral: 02346 - 20.

Propiedad: Privada.

Descripción: Vivienda de una planta con semisótano, en esquina. Destacan la portada de la fachada principal, el ornamento de las ventanas que dan a la plaza y la carpintería, en especial la puerta de acceso.

Estado actual: El estado actual es regular.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación.

Se valora de manera especial la masividad, los ornamentos en fachada principal y la puerta de acceso.

Nivel de protección: Protección Parcial.

Criterios de actuación: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se

aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Se permite la elevación de la planta, pero se tendrán que componer los huecos a eje con los existentes en la fachada.

Se deberán mantener los ornamentos de la portada y ventanas de la fachada principal. En la fachada principal no se podrán abrir más huecos para accesos.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección parcial PHA-P03.

Denominación: Vivienda.

Localización: C/Nueva, núm. 7, Santa Ana la Real.

Ref. Catastral: 02346 - 15.

Propiedad: Privada.

Descripción: Vivienda de dos plantas de altura y magnífica composición de fachada, con tres ejes de huecos y el central superior en tipo balconada con arco.

Estado actual: El estado actual es bueno.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación.

Se valora la composición de fachada, los recercados de huecos, la carpintería y la cerrajería.

Nivel de protección: Protección Parcial.

Criterios de actuación: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Se mantendrá la fachada de manera global. Se permitirá elevar la planta hasta la altura máxima. Se permite la vivienda bifamiliar, pero el acceso a la planta alta se hará desde zaguán, es decir, no se permite abrir nuevos accesos de fachada.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección parcial PHA-P04.

Denominación: Vivienda.

Localización: C/ Fuente, núm. 9, Santa Ana la Real.

Ref. Catastral: 03344 - 15.

Propiedad: Privada.

Descripción: Vivienda de una planta más doblado y semisótano. Destacan en la fachada su masividad, composición y ornamentos de la portada y ventana existentes.

Estado actual: El estado actual es bueno.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No

Valoración y ordenación: Se valora masividad, composición, ornamentos de huecos y carpintería.

Nivel de protección: Protección Parcial.

Criterios de actuación: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Se mantendrá la masividad en la fachada, la portada y ornamentos de la ventana.

Se permite la elevación de planta, pero los huecos en planta alta deberán componerse con los existentes. Se permite la vivienda bifamiliar, pero el acceso a la planta alta se hará desde zaguán, es decir no se permite abrir nuevos accesos en fachada.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección parcial PHA-PO5.

Denominación: Vivienda.

Localización: C/ Fuentes, núm. 17. Santa Ana la Real.

Ref. Catastral: 03344 – 11.

Propiedad: Privada.

Descripción: Vivienda de una planta más doblado. Destacan en su magnífica fachada la masividad, composición y ornamentos de la portada y ventanas existentes.

Estado actual: El estado actual es regular

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No

Valoración y ordenación: Se valora masividad, composición, ornamentos de huecos y carpintería.

Nivel de protección: Protección Parcial.

Criterios de valoración: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Se mantendrá la masividad en la fachada, la portada y ornamentos de la ventana.

Se permite la elevación de planta, pero los huecos en planta alta deberán componerse con los existentes. Se permite la vivienda bifamiliar, pero el acceso a la planta alta se hará desde zaguán, es decir no se permite abrir nuevos accesos en fachada.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección parcial PHA-PO6

Denominación: Vivienda.

Localización: C/ Antonio Díaz, núm. 1, Santa Ana la Real.

Ref. Catastral: 04351 – 14

Propiedad: Privada

Descripción: Vivienda en esquina de una planta más doblado y semisótano. Posee magnífica portada de acceso y ornamentos en dos ventanas.

Estado actual: El estado de conservación es bueno.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación: Se valora el ritmo de huecos y los ornamentos de portada y ventanas

Nivel de protección: Protección Parcial

Criterios de actuación: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Se podrá elevar una planta, componiéndose los huecos en planta alta con los de planta baja. En caso de vivienda bifamiliar, el acceso a ésta se hará desde zaguán o acceso por el lateral, nunca por nuevo acceso de la fachada principal.

Se mantendrán portada y ornamentos de las ventanas.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección parcial PHA-PO7

Denominación: Vivienda

Localización: C/ Antonio Díaz, núm. 24, Santa Ana la Real.

Ref. Catastral: 04344 – 12.

Propiedad: Privada

Descripción: Vivienda de una planta más doblado. Destacan en la fachada su masividad, composición y ornamentos de la portada y ventanas existentes.

Estado actual: El estado de conservación es malo

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No

Valoración y ordenación: Se valora masividad, composición y ornamentos de huecos

Nivel de protección: Protección Parcial

Criterios de valoración: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Se mantendrá la masividad en la fachada, la portada y ornamentos de la ventana.

Se permite la elevación de planta, pero los huecos en planta alta deberán alinearse en eje con los existentes. Se permite la vivienda bifamiliar, pero el acceso a la planta alta se hará desde zaguán, es decir, no se permite abrir nuevos accesos de fachada.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección parcial PHA-PO8.

Denominación: Vivienda.

Localización: C/ Retamar núm. 1, Santa Ana la Real.

Ref. Catastral: 04344 - 05

Propiedad: Privada

Descripción: Vivienda de una planta más doblado. Destacan en la fachada su masividad, composición y ornamentos de la portada y ventana existentes.

Estado actual: El estado de conservación es muy bueno

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: Si.

Valoración y ordenación: Se valora masividad, composición y ornamentos de huecos.

Nivel de protección: Protección Parcial.

Criterios de actuación: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Se mantendrá la masividad en la fachada, la portada y ornamentos de la ventana.

Se permite la elevación de planta, pero los huecos en planta alta deberán alinearse a eje con los existentes. Se permite la vivienda bifamiliar, pero el acceso a la planta alta se hará desde zaguán, es decir, no se permite abrir nuevos accesos de fachada.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección parcial PHA-PO9

Denominación: Vivienda.

Localización: C/ Retamar núm. 7, Santa Ana la Real.

Ref. Catastral: 04334 – 08.

Propiedad: Privada

Descripción: Vivienda de una planta más doblado y semisótano. Destacan en la fachada su masividad, composición y ornamentos de la portada y ventana existentes.

Estado actual: El estado actual es bueno.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación: Se valora masividad, composición, ornamentos de huecos y carpintería.

Nivel de protección Protección Parcial.

Criterios de actuación: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas

Se mantendrá la masividad en la fachada, la portada y ornamentos de la ventana.

Se permite la elevación de planta, pero los huecos en planta alta deberán componerse con los existentes. Se permite la vivienda bifamiliar, pero el acceso a la planta alta se hará desde zaguán, es decir, no se permite abrir nuevos accesos de fachada.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección parcial PHA-P10

Denominación: Vivienda.

Localización: C/ Retamar , núm. 9, Santa Ana la Real.

Ref. Catastral: 04334 - 09

Propiedad: Privada

Descripción: Vivienda con fachada muy estrecha, de una planta de altura. Destaca en esta fachada la portada de acceso y el ornamento de ventana.

Estado actual: El estado de conservación es regular

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación: Se valoran ornamentos de fachada, en puerta y ventana.

Nivel de protección: Protección Parcial.

Criterios de valoración: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Se conservarán huecos y ornamentos.

Se podrá elevar una planta. Los nuevos huecos se pondrán con los existentes. Si no se produce agregación de parcela, no se permite vivienda bifamiliar.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección parcial PHA-P11

Denominación: Vivienda.

Localización: C/ Retamar, núm. 11

Ref. Catastral: 04334-10.

Propiedad: Privada.

Descripción: Vivienda de una planta más doblado. El elemento destacable de su fachada es la portada de acceso, en la que se destaca el adintelado y la carpintería.

Estado actual: El estado de conservación es regular.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación: Se valora la portada de acceso y la carpintería de la puerta.

Nivel de protección: Protección Parcial.

Criterios de actuación: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de

las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Se mantendrá la portada de acceso y la carpintería de acceso. Si no se produce agregación de parcela, no se permite vivienda bifamiliar.

Se permite la vivienda bifamiliar, pero el acceso a la planta alta se hará desde zaguán, es

decir, no se permite abrir nuevos accesos de fachada.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección parcial PHA-P12

Denominación: Vivienda.

Localización: C/ Martín Vázquez, núm. 4.

Ref. Catastral: 03339-26.

Propiedad: Privada.

Descripción: Vivienda de una planta más doblado. La fachada presenta una buena composición de huecos, y adintelados de calidad en portada y ventanas de acceso.

Estado actual: El estado actual es regular.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación: Se valora ritmo de huecos y ornamentos en puerta y ventanas.

Nivel de protección: Protección Parcial.

Criterios de actuación: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Se mantendrán ornamentos en los huecos. Se permite la elevación de planta. Los nuevos huecos se alinearán a eje con los existentes. Se permite la vivienda bifamiliar, pero el acceso a la planta alta se hará desde zaguán, es decir, no se permite abrir nuevos accesos de fachada.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección parcial PHA-P13

Denominación: Vivienda.

Localización: C/ Virgilio Fernández, núm. 3, Santa Ana la Real.

Ref. Catastral: 03339-23.

Propiedad: Privada.

Descripción: Vivienda en una planta más doblado. Destaca en su fachada la portada de acceso y el recercado de la ventana.

Estado actual: El estado de conservación es malo.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación: Se valora adintelado en la puerta y ornamento en ventana.

Nivel de protección: Protección Parcial.

Criterios de actuación: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III de las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Se mantendrán los adintelados en puerta y ventana.

Se permite la elevación de una planta. Los nuevos huecos se pondrán con los existentes. Si no existe agregación de parcela, no se permitirá vivienda bifamiliar.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección parcial PHA-P14

Denominación: Vivienda.

Localización: C/ Virgilio Fernández, núm. 5, Santa Ana la Real.  
Ref. Catastral: 03339-22.

Propiedad: Privada.

Descripción: Vivienda en una planta. Destaca en su fachada la portada de acceso y el recercado de la ventana.

Estado actual: El estado de conservación es malo.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación: Se valora adintelado en la puerta y ornamento en ventana.

Nivel de protección: Protección Parcial

Criterios de actuación: Se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de las Normas Urbanísticas. En lo que no contradiga a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Se mantendrán los adintelados en puerta y ventana.

Se permite la elevación de una planta. Los nuevos huecos se compondrán con los existentes. Si no existe agregación de parcela, no se permitirá vivienda bifamiliar.

Patrimonio Histórico Arquitectónico.

Protección ambiental PHA-A01

Denominación: Entorno de Iglesia - Pza España

Localización: Zona Central del núcleo urbano de Santa Ana la Real.

Ref. Catastral: Varias.

Propiedad: Varias.

Descripción: Conjunto urbano de interés ambiental e hito dentro de la trama urbana. Incluye además de la Iglesia y la Pza. de España, los viales perimetrales así como las edificaciones que dan fachada al conjunto.

Estado actual: Regular.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación: Se valora el conjunto espacial como hito y referente dentro de la trama consolidada.

Nivel de protección: Protección Ambiental.

Criterios de actuación: Sobre la edificación incluida en este ámbito, se permiten las actuaciones incluidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado B de las Normas Urbanísticas. En lo que no entradita a éstas, se aplicarán también las incluidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas. La actuación sobre estas edificaciones deberá llevar un estudio de conjunto con las fachadas colindantes, a fin de armonizar el espacio.

Sobre la plaza y los viales, se propone su mejora y conservación de materiales, acabados y vegetación.

Patrimonio Histórico Arqueológico.

Protección integral PA-01

Denominación: Cerro Castillejo.

Localización: Al sur del núcleo urbano de Santa Ana la Real.  
Ref. Catastral: Plano 7, parcelas 5, 17, 18, 20, 26, 28, 29, 105.

Descripción: En la cumbre y las laderas del cerro castillejo se han documentado restos cerámicos de época prehistórica que podrían indicar la existencia de un asentamiento.

Estado actual: El estado de conservación es bueno. Sólo se ha visto afectado por agentes humanos que han realizado labores agrícolas.

Características generales: Tipología. Clasificación cultural: Prehistoria reciente.

Situación en Cartografía: 1:10.000:

X	Y
700590	4193060
700770	4192850
700670	4192720
700600	4192890
700540	4192970

Situación jurídico administrativa:

Declaración de BIC: No.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: Sí.

Legislación sectorial aplicable: Ley 16/1985 de patrimonio Histórico Español y Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico Andaluz.

Valoración y ordenación.

Nivel de protección: Protección Integral.

Criterios de actuación: Los recogidos en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado D de las presentes Normas Urbanísticas. Complementariamente, se propone conservación mediante vigilancia.

Patrimonio Histórico Arqueológico

Protección integral PA-02

Denominación: Cortijo «Los Azulejos»

Localización: Al suroeste del término municipal

Ref. Catastral: Plano 10, parcelas 211, 217, 219, 221, 224.

Propiedad: Privada.

Descripción: La zona arqueológica está compuesta por un roquedo con grabados rupestres y dos dólmenes cercanos.

Estado actual: El grado de conservación es bajo.

Características generales: Tipología. Clasificación cultural: Dólmenes de la Edad del Cobre.

Situación en Cartografía: 1:10.000:

X	Y
699110	4190840
698812	4190937
698879	4191131
699040	4191098
699202	4191110
699250	4190850

Situación jurídico administrativa:

Declaración BIC: Sí.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio Histórico de Andalucía: Sí (categoría Genérica Colectiva).ç

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: Sí.

Legislación sectorial aplicable: Ley 16/1985 de patrimonio Histórico Español y Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico Andaluz.

Valoración y ordenación

Nivel de protección: Protección Integral.

Criterios de actuación: Los recogidos en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado D de las presentes Normas Urbanísticas.

Este documento, en su art. 66.d) recomienda la apertura de expediente para su declaración como Zona Arqueológica, así como la redacción del oportuno Plan Especial de Protección.

Complementariamente se propone conservación mediante vigilancia.

Patrimonio Histórico Arqueológico

Protección integral PA-03

Denominación: Fuente del Oro.

Localización: Al noroeste del término municipal.

Propiedad: Privada



Descripción: Restos datados en la Edad Media de cerámica común grosera, tinajas y tejas decoradas con agua.

Estado actual: El grado de conservación es bajo.

Características generales: Tipología. Clasificación cultural: Asentamientos de la Edad Media

Situación en Cartografía: 1:10.000:

X	Y
699300	4194500

Situación jurídico administrativa:

Declaración BIC: No.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: Sí.

Legislación sectorial aplicable: Ley 16/1985 de patrimonio Histórico Español y Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico Andaluz.

Valoración y ordenación:

Nivel de protección: Protección Integral.

Criterios de actuación: Los recogidos en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado D de estas Normas Urbanísticas. Además, se aplicarán las determinaciones plasmadas en el Art. 107 de este mismo texto. Complementariamente se propone la intervención mediante prospección arqueológica.

Patrimonio Histórico Etnológico

Protección monumental PE- 01.1

Denominación: Hornos de Cal. «Horno de Evaristillo».

Localización: Salida sureste del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 7, Parcela 14.

Propiedad: Privada. Titular: Jerónimo Martín López

Descripción: Horno de cal de estructura troncocónica regular, con unas dimensiones de 3 metros de diámetro de la base y 5,40 metros de altura. En su aspecto exterior destacan dos contrafuertes y son visibles los mechinales utilizados como soporte de toldo y de la balanza romana. Alrededor del horno aparecen pequeñas pedreras (canteras de cal).

Estado actual: Se encuentran en un estado de conservación aceptable.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación:

Nivel de protección: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico

Protección monumental PE- 01.2

Denominación: Hornos de Cal. «Horno de Camilo» o «Horno de Santiago».

Localización: Salida sureste del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 7, Parcela 15.

Propiedad: Privada. Titular: Santiago López Martín.

Descripción: Horno de cal de estructura troncocónica, con unas dimensiones de 2,75 metros de diámetro de la base y 4,80 metros de altura, medido desde el poyo. En su aspecto exterior destacan dos contrafuertes y son visibles los mechinales.

Estado actual: Se ha reutilizado como cobertizo. Este uso ha supuesto una desnaturalización del elemento, con algunas transformaciones como son la colocación de una puerta metálica, un nuevo techado de plástico y la pavimentación del

suelo. No obstante, la estructura presenta un estado de conservación aceptable.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación

Nivel de protección: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas. Como criterio primordial se propone la eliminación de los elementos adicionados al horno con su paso a cobertizo.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico

Protección monumental PE- 01.3

Denominación: Hornos de Cal. «Horno de Pistolo».

Localización: Salida sureste del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 7, Parcela 16.

Propiedad: Pública. Titular: Ayto. de Sta. Ana la Real.

Descripción: El horno hoy es apenas perceptible, debido a los daños provocados por las infraestructuras de una cantera cercana. Si se sabe que era el horno más grande de la zona.

Estado actual: Se encuentran en un estado de conservación muy deficiente.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación

Nivel de protección: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas. Al ser un horno de titularidad municipal, podría ser objeto de actuación que ponga en valor el conjunto de tan singulares elementos etnológicos.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico

Protección monumental PE- 01.4

Denominación: Hornos de Cal. «Horno de Manuel el Curto».

Localización: Salida sureste del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 7, Parcela 17.

Propiedad: Privada. Titular: Pedro González Martín.

Descripción: El horno hoy es apenas perceptible, debido a los daños provocados por las infraestructuras de una cantera cercana.

Estado actual: Se encuentran en un estado de conservación ruinoso.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación

Nivel de protección: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.



Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico  
Protección monumental PE- 01.5

Denominación: Hornos de Cal. «Horno de Cosme».

Localización: Al este del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 7, Parcela 32.

Propiedad: Privada. Titular: Julián Martín Díaz.

Descripción: Horno de estructura troncocónica muy regular, que se apoya sobre una roca de granito de gran dimensión.

Estado actual: Se encuentra en peligro de desestabilización, debido al empuje de una encina sobre la roca de granito que forma la base del elemento.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación

Nivel de protección: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas. Con carácter de urgencia, se propone una actuación que elimine el riesgo de caída del bien.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico  
Protección monumental PE- 01.6.

Denominación: Hornos de Cal. «Horno de Pepe».

Localización: Al este del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 7, Parcela 29.

Propiedad: Privada. Titular: Nicolás Martín Martín.

Descripción: Horno con unos setenta y cinco años de antigüedad, que se dispone de manera que aprovecha el desnivel del terreno. Se aprecian en él dos contrafuertes y las toberas del fogón. Posee unas dimensiones de 3,20 metros de diámetro en la base por 5,90 metros de altura. Junto a él, aparecen dos pequeñas canteras de cal.

Estado actual: Su reutilización como pequeño cobertizo para ganado ha supuesto la colocación de chapas metálicas que deprecian bastante el elemento.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación

Nivel de protección: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico  
Protección monumental PE- 01.7

Denominación: Hornos de Cal. «Horno del Castillejo».

Localización: Al este del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 7, Parcela 26.

Propiedad: Privada. Titular: Francisco Durán Martín.

Descripción: Este horno por ahora, y por circunstancias ajenas a los investigadores, no ha podido ser visitado.

Estado actual: Se ha reutilizado para actividades agropecuarias.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración Y Ordenación

Nivel de protección: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico  
Protección monumental PE- 01.8

Denominación: Hornos de Cal. «Puerto Molino».

Localización: Al este del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 7, Parcela 67.

Propiedad: Privada. Titular: Francisco Martín Martín.

Descripción: Horno con forma troncocónica, con un diámetro en la base de 3,70 metros, era el horno de mayor capacidad de los estudiados. La cal se extraía de debajo de la tierra.

Estado actual: Su reutilización como refugio para ganado ha supuesto la colocación de un techo de hormigón. Esto ha supuesto un deterioro del elemento, pero el estado general de conservación se puede decir que es aceptable.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación

Nivel de protección: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico  
Protección monumental PE- 01.9

Denominación: Hornos de Cal. «Horno del tío Eulogio»

Localización: Al norte del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 5, Parcela 209.

Propiedad: Privada. Titular: Elia González Martín.

Descripción: Horno de estructura troncocónica, que aprovecha en su implantación en el terreno tanto el desnivel existente como el granito del suelo para los contrafuertes. El diámetro de la base es de 2,80 metros y la altura es de 4 metros.

Estado actual: El horno en sí se encuentra en aceptable estado de conservación, pero el entorno está muy deteriorado. Actualmente el horno no se destina a ningún uso.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación

Nivel de protección: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico

Protección monumental PE- 01.10

Denominación: Hornos de Cal. «Horno del Negrillo».

Localización: Al norte del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 5, Parcela 205.

Propiedad: Privada. Titular: Florentino Bautista Salvador.

Descripción: De difícil descripción por su estado de conservación deficiente. Horno con una altura de 4,80 metros y una anchura en la base de 3,20 metros.

Estado actual: Está abandonado. Su estado de conservación es deficiente, existiendo grave riesgo de derrumbe.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación

Nivel de protección: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas. Como medida perentoria se recomiendan aquellas encaminadas a evitar la caída del bien.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico

Protección monumental PE- 01.11

Denominación:

Hornos de Cal. «Horno de Miguel de Paco».

Localización: Al norte del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 5, Parcela 163.

Propiedad: Privada. Titular: Manuela López Díaz.

Descripción: Horno con estructura troncocónica, con una anchura en la base de 3,20 metros y altura desde el poyo de 3,50 metros. La puerta posee dintel exterior de madera e interior de piedra.

Estado actual: Está muy deteriorado. La cal viva agrietó el horno tras una tormenta, desprendiendo parte de la piedra interior.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación

Nivel de protección:

Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas. Preferentemente se proponen aquellas medidas encaminadas a evitar el derrumbe del bien.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico

Protección monumental PE- 01.12

Denominación: Hornos de Cal. «Horno de Antonio el de Urbana».

Localización: Al norte del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 5, Parcela 22.

Propiedad: Privada. Titular: Antonio Martín López.

Descripción: Horno de difícil descripción debido a su mal estado de conservación. La altura desde el poyo era de 3,17 metros y la anchura en la base era de 2,60 metros.

Estado actual: Está abandonado. Esto acarrea un deficiente estado de conservación, con desprendimiento de la piedra frontal y la cubrición con maleza de todo el interior.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación

Nivel de protección: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico

Protección monumental PE- 01.13

Denominación: Hornos de Cal. «Horno de Onofre».

Localización: Al este del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 9, Parcela 16.

Propiedad: Privada. Titular: Onofre López Moreno.

Descripción: Horno que aprovecha el desnivel del terreno para su implantación. Por ello, pasa desapercibido a la vista hasta que nos situamos frente a él. Posee un diámetro superior de 2,5 metros.

Estado actual: Su reutilización como pequeño almacén para actividad agropecuaria ha provocado un deficiente estado actual.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación

Nivel de protección: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas. Preferentemente se plantea la eliminación de los añadidos en su reutilización.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico

Protección monumental PE- 01.14

Denominación: Hornos de Cal. «Horno de Evaristillo el de Diego» u «Horno de Gregorio».

Localización: Al sur del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 9, Parcela 50.

Propiedad: Privada. Titular: Carmen Martín Martín.

Descripción: Es el horno más antiguo de cuantos se han estudiado. Se situaba bastante alejado de las canteras de caliza. Su deficiente estado de conservación permiten pocos datos descriptivos; el diámetro de la base era de 2,70 metros.

Estado actual: Su estado actual es ruinoso. Está abandonado.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación

Nivel de protección: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico

Protección monumental PE- 01.15

Denominación: Hornos de Cal. «Horno de Matías».

Localización: Al sur del núcleo urbano de Sta. Ana. Polígono catastral 2, parcela 247.

Propiedad: Privada. Titular: Delfino Gandullo Rodrigo.

Descripción: El único horno de Santa Ana que producía cal blanca, que se extraía de una pequeña cantera situada en La Corte. Poseía un diámetro en su base de 2,20 metros.

Estado actual: Se encuentra en aceptable estado de conservación. No se dedica a ningún uso en la actualidad.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Valoración y ordenación

Nivel de protección: Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten sólo aquellas actuaciones contenidas en el Título II, Capítulo III, Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas.

Además de éstas, las recogidas en las legislaciones sectoriales.

Patrimonio Histórico Etnológico

Protección monumental PE-02

Denominación: Eras

Localización: En la zona sureste del núcleo urbano de Santa Ana. Se encuentra grafiada en el plano 06.1

Propiedad: Pública

Descripción: Las eras son el lugar donde tradicionalmente se han trillado las mieses.

Esta labor era una de las tradicionales en el aprovechamiento de los recursos agrícolas de estas tierras, labor que habitualmente constituía una de las actividades etnográficas más remarcadas.

En Santa Ana existen dos eras, contiguas y localizadas en un lugar de inmejorables vistas.

Estado actual: Se encuentran en buen estado de conservación.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo del Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: Si.

Valoración y ordenación

Nivel de protección: Protección Integral.

Criterios de actuación: Se permiten aquellas actuaciones señaladas en el Título II, Capítulo III; Sección III, Apartado C de estas Normas Urbanísticas

Además de las referidas, desde el presente Plan se propone la puesta en valor del espacio. Para ello, se permite la adecuación del espacio para uso social-cultural, pero sin edificar sobre él con una construcción de manera permanente, constituyendo por tanto un equipamiento al aire libre. Esta consideración sobre la actuación tiene carácter de determinación estructural, a los efectos de las posibles innovaciones en el planeamiento.

Patrimonio Histórico Etnológico

Protección monumental PE -03

Denominación: Fuente - lavadero

Localización: Camino La Presa.

Ref. Catastral: 05359 – 01

Propiedad: Pública. Municipal.

Descripción: Espacio libre de singular interés, no sólo etnológico, sino también espacial o ambiental. Los lavaderos están históricamente vinculados a una actividad colectiva y social.

Estado actual: El estado actual de conservación es regular.

Situación jurídico administrativa:

Declarado BIC: No.

Incluido en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andalucía: No.

Incluido en la Base de Datos del Patrimonio Histórico de Andalucía: Si.

### ANEXO 3

## ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS INSTALACIONES DE ESTACIONES RADIOELECTRICAS

### CAPÍTULO 1

#### Disposiciones generales

#### Artículo 1. Objeto.

El objeto de esta Ordenanza es regular las condiciones de ubicación y funcionamiento de las instalaciones emisoras de energía en forma de ondas electromagnéticas que se propagan por el espacio sin guía artificial que sean producidas por estaciones radioeléctricas de radiocomunicaciones en el término municipal de Santa Ana la Real, para que su implantación produzca la menor ocupación del espacio, el menor impacto visual y ambiental; y se garantice las condiciones sanitarias de la población.

Se considera estación radioeléctrica uno o más transmisores o receptores, o una combinación de ambos, incluyendo las instalaciones accesorias necesarias para asegurar un servicio de radiocomunicación.

#### Artículo 2. Licencia Municipal de Funcionamiento.

Toda instalación radioeléctrica requerirá para su puesta en marcha de licencia municipal de funcionamiento, según las condiciones y procedimientos establecidos en esta Ordenanza.

#### Artículo 3. Plan de Implantación.

Las instalaciones citadas en el artículo anterior, estarán sujetas a la aprobación previa de un plan de implantación y desarrollo de toda la red en el municipio. Los operadores deberán presentar un plan de implantación de su red en el término municipal. Las licencias de cada instalación individual requerirán para su autorización la aprobación previa, al menos parcial, del mencionado plan.

### CAPÍTULO 2

#### Normas y limitaciones de las instalaciones

#### Artículo 4. Límites de exposición.

Con el fin de garantizar la adecuada protección de la salud del público en general, los límites de exposición a las emisiones de las estaciones radioeléctricas se atenderán a lo dispuesto en el anexo II del 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, aprobado por Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre o norma que lo sustituya.

#### Artículo 5. Distancia de protección.

1. Las instalaciones mantendrán una distancia de protección, para lo que contarán con dispositivos de aislamiento o vallado y señalización, que impidan la presencia del público en general en aquellas zonas o espacios donde se puedan superar los niveles establecidos.

2. Se mantendrán distancias preventivas de acuerdo con los siguientes criterios:

a) La ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas deben minimizar los niveles de exposición del público en general a las emisiones radioeléctricas con origen tanto en éstas como, en su caso, en los terminales asociados a las mismas, manteniendo una adecuada calidad del servicio.

b) En el caso de instalación de estaciones radioeléctricas en cubiertas de edificios residenciales, los titulares de instalaciones radioeléctricas procurarán, siempre que sea posible, instalar el sistema emisor de manera que el diagrama de emisión no incida sobre el propio edificio.

c) La compartición de emplazamientos podría estar condicionada por la consiguiente concentración de emisiones radioeléctricas.

d) De manera particular, la ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas debe minimizar, en la mayor medida posible, los niveles de emisión sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centros de salud, parques públicos o residencias de mayores, a los que existirá, como norma general, una distancia, actualmente determinada en 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, aprobado por Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre o posteriormente la que pudiera establecerse en norma que lo sustituya o desarrolle, a fin de que se minimicen los efectos de las citadas estaciones

#### Artículo 6. Impactos visuales y paisajísticos.

1. No se autorizarán las instalaciones de estaciones radioeléctricas que resulten incompatibles con el entorno, al provocar un impacto visual o paisajístico considerado inadmisibles. A estos efectos se valorará especialmente las afecciones al patrimonio histórico-artístico, los espacios naturales protegidos y la intrusión visual generada sobre los paisajes singulares del casco urbano.

### CAPÍTULO 3

#### Plan de implantación

#### Artículo 7. Contenido del Plan.

El Plan de implantación, establecido en el artículo 3 de esta Ordenanza, deberá tratar de forma motivada y con el alcance suficiente para su comprensión y análisis, los siguientes datos:

- Disposición geográfica de la red y de ubicación de las antenas, en relación con la cobertura territorial necesaria y conjuntamente con las otras soluciones alternativas posibles.

- Descripción de las características técnicas de las instalaciones individuales (Cobertura, tipología antena, frecuencia de trabajo, potencia emisión, número de sectores y canales, etc.).

- Planos de la ubicación con la descripción gráfica de los diagramas de potencia isotrópica radiada envolvente (PIRE) máxima, con indicación de las densidades de potencia.

- Incidencia de los elementos visibles de las instalaciones sobre el entorno paisajístico y los campos visuales, acompañando fotografías y simulaciones gráficas de las zonas afectadas.

#### Artículo 8. Procedimiento de aprobación del Plan.

1. Para la aprobación del Plan de implantación, habrá que formularse la pertinente solicitud con los requisitos formales de carácter general que determina la Ley 30/1992 de Régi-

men Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, acompañando dos ejemplares del mismo.

2. En un plazo de un mes desde la presentación completa de la documentación exigida del plan de implantación, los servicios técnicos del Ayuntamiento o de la Diputación Provincial de Huelva, emitirán su informe.

3. En caso de que el informe sea desfavorable, se requerirá a los operadores para que en un plazo máximo de 15 días, presenten nueva propuesta del plan, incorporando las medidas correctoras e indicaciones que se establezcan.

4. Si en la evaluación de los planes de implantación, existieran razones que justifiquen el compartimiento de las ubicaciones, el Ayuntamiento instará a las distintas operadoras al establecimiento de los oportunos acuerdos de colaboración.

5. La competencia para resolver la solicitud, corresponde al Alcalde, sin perjuicio de las delegaciones que haya efectuado o pueda efectuar de conformidad con las disposiciones de Régimen Local.

### CAPÍTULO 4

#### Licencia municipal de funcionamiento

#### Artículo 9. Requisitos previos a la licencia.

1. Para la solicitud de la licencia para las instalaciones individuales, será necesario tener aprobado previamente el plan de implantación.

2. Asimismo, será necesario contar con las autorizaciones pertinentes del ministerio competente en telecomunicaciones.

#### Artículo 10. Documentación de la solicitud de licencia.

Junto a la solicitud de licencia se deberá aportar proyecto técnico firmado por técnico competente, en donde se justifique como mínimo, los siguientes aspectos:

- Plano de localización a escala adecuada, con indicación de los focos visuales afectados y los principales impactos paisajísticos generados. Se aportarán fotografías y simulaciones gráficas.

- Descripción pormenorizada de las características de la instalación: dimensiones, elementos auxiliares, tipología de antena, potencia de emisión, frecuencia de trabajo, números de sectores y canales, etc.

- Plano a escala adecuada donde se exprese gráficamente la potencia isotrópica radiada equivalente (PIRE) máxima en vatios, en todas las direcciones del diseño, indicando los distintos niveles de densidad de potencia.

- Autorización de instalación por parte del órgano competente, Estatal o Autonómico.- Anexo con certificación de conformidad del titular del terreno o finca sobre el cual se instalan las infraestructuras.

- Anexo con seguro de responsabilidad civil, que cubra los posibles riesgos de afección a los bienes y terceras personas.

#### Artículo 11. Tramitación del expediente de licencia.

1. Recibido el expediente, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento lo examinarán y solicitarán en su caso la aportación de aquellos documentos que resulten necesarios para completar el mismo en los términos previstos en el art. 71 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Los plazos para la resolución del expediente, contarán únicamente a partir del momento en que se haya presentado la totalidad de la documentación exigida.

3. Tras la apertura del expediente de licencia y una vez comprobado que se ha aportado toda la documentación exigida, el Ayuntamiento abrirá un periodo de información pública y alegaciones por plazo de 20 días mediante Edicto expuesto en el Ayuntamiento. Durante este periodo, el expediente permanecerá expuesto al público en las oficinas del Ayuntamiento

**Artículo 12. Resolución del expediente de licencia.**

1- Concluida la información pública, y una vez resueltas las posibles alegaciones, los Servicios Técnicos Municipales o los de la Diputación Provincial, en su defecto, emitirán informe motivado con la propuesta de resolución.

2. El órgano competente del Ayuntamiento de Santa Ana la Real, resolverá la solicitud de licencia en un plazo máximo de tres meses desde la presentación completa de la documentación exigida.

3. La autorización de la licencia, requerirá resolución expresa, no pudiéndose aplicar el silencio administrativo positivo.

**Artículo 13. Certificación técnica de puesta en funcionamiento.**

Otorgada la licencia y previamente a la puesta en funcionamiento de la instalación el titular remitirá al Ayuntamiento la certificación suscrita por el director técnico del proyecto, en el que se acredite el cumplimiento de las medidas establecidas en la licencia. Asimismo, se acompañará copia de la licencia de obras.

**Artículo 14. Otras Licencias.**

La autorización de la licencia de funcionamiento, no ampara las demás autorizaciones o licencias de carácter urbanístico o de obras que le sean necesarias en virtud de las características de construcción de la instalación.

**Artículo 15. Control e inspección.**

Los inspectores municipales podrán en cualquier momento realizar las inspecciones y comprobaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de esta ordenanza, debiendo el titular o responsable de la instalación facilitar el acceso a la misma.

**Artículo 16. Cese de la actividad.**

1. El incumplimiento de cualquiera de los preceptos establecidos en esta Ordenanza, motivará el cese del funciona-

miento radioeléctrico de la instalación, no pudiendo ponerse de nuevo en funcionamiento hasta que se haya justificado y comprobado la aplicación de las medidas correctoras necesarias para su adecuación a lo establecido en la Ordenanza. En caso de reiteración en el incumplimiento de los preceptos de esta Ordenanza, se podrá anular la autorización de la licencia.

2 Las instalaciones que estén en funcionamiento y no cuenten con la preceptiva licencia, serán requeridas para el cese y retirada de la instalación por parte de los titulares en un plazo máximo de 15 días desde la recepción de la notificación. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá clausurar y retirar la instalación de forma subsidiaria con cargo al titular.

**Artículo 17. Revisión de las licencias.**

El Ayuntamiento, transcurridos dos años desde la autorización de la licencia, podrá revisar y modificar las condiciones de las licencias de las instalaciones, cuando la evolución tecnológica permita la adopción de otras soluciones que minimicen los posibles impactos provocados en el entorno.

**Disposición transitoria.**

Las estaciones radioeléctricas que cuenten con licencia de obras en el momento de la aprobación de esta Ordenanza, tendrán que adecuarse a lo establecido en la presente Ordenanza y regularizar su situación en un plazo máximo de 6 meses. En estos casos, la tramitación del plan de implantación y las licencias individuales de funcionamiento se realizarán de forma conjunta. Aquellas instalaciones que no cumplan ambos preceptos, podrán ser clausuradas y retiradas.

**Disposición final.**

Esta Ordenanza entrará en vigor con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Ana la Real.

Huelva, 14 de enero de 2010.- El Delegado, Gabriel Cruz Santana.

---



## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 27

**Título: Ley de defensa y protección de los consumidores y usuarios de Andalucía**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 3,43 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 28

Título: **Ley Andaluza de Universidades**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 3,73 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 29

**Título: Ley de la Flora y Fauna Silvestres**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

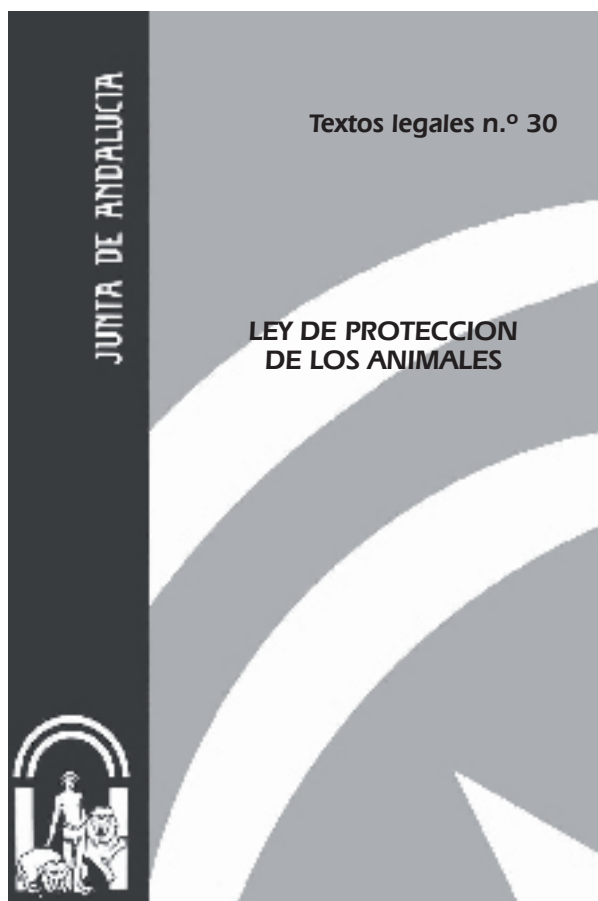
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 4,34 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 30

**Título: Ley de Protección de los Animales**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 2,23 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 31

# Título: Ley de Declaración de Voluntad Vital Anticipada



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 1,46 € (IVA incluido)



*El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y las Publicaciones editadas por él pueden adquirirse en las siguientes librerías colaboradoras:*

**ALMERÍA:**

- **LUAL PICASSO**  
C/ Reyes Católicos, núm. 17  
04001 Almería  
950.23.56.00  
[www.librerias-picasso.com](http://www.librerias-picasso.com)
- **CRUZ GRANDE**  
C/ Las Lisas, núm. 1  
04610 Cuevas del Almanzora  
950.61.83.15  
[www.cruzgrande.es](http://www.cruzgrande.es)

**CÁDIZ:**

- **QUÓRUM LIBROS**  
C/ Ancha, núm. 27  
11001 Cádiz  
956.80.70.26  
[www.grupoquorum.com](http://www.grupoquorum.com)

**CÓRDOBA:**

- **UNIVÉRSITAS**  
C/ Rodríguez Sánchez, 14  
14003 Córdoba  
957.47.33.04  
[universitas@teleline.es](mailto:universitas@teleline.es)

**GRANADA:**

- **BABEL**  
C/ San Juan de Dios, núm. 20  
18002 Granada  
958.20.12.98  
  
C/ Emperatriz Eugenia, núm. 6  
18002 Granada  
958.27.20.43  
[www.babellibros.com](http://www.babellibros.com)
- **VELÁZQUEZ**  
Plaza de la Universidad, s/n  
18001 Granada  
958.27.84.75  
[libreriavelazquez@telefonica.net](mailto:libreriavelazquez@telefonica.net)

**JAÉN:**

- **DON LIBRO**  
C/ San Joaquín, núm. 1  
23006 Jaén  
953.29.41.99  
[donlibro@telefonica.net](mailto:donlibro@telefonica.net)
- **ORTIZ**  
Av. Doctor Eduardo García-Triviño, núm. 3  
23009 Jaén  
953.92.15.82  
[ortizromera@telefonica.net](mailto:ortizromera@telefonica.net)

**MÁLAGA:**

- **LOGOS**  
C/ Duquesa de Parcent, núm. 10  
29001 Málaga  
952.21.97.21  
[www.ajlogos.com](http://www.ajlogos.com)

**SEVILLA:**

- **AL-ÁNDALUS**  
C/ Roldana, núm. 3  
41004 Sevilla  
954.22.60.03  
[www.libreria-al-andalus.net](http://www.libreria-al-andalus.net)
- **CÉFIRO**  
C/ Virgen de los Buenos Libros, núm. 1  
41002 Sevilla  
954.21.58.83  
[www.cefiro-libros.com](http://www.cefiro-libros.com)
- **GUERRERO**  
C/ García de Vinuesa, núm. 35  
41001 Sevilla  
954.21.73.73  
[librguerrero@telefonica.net](mailto:librguerrero@telefonica.net)
- **LIBRERÍA HISPALÉX**  
C/ Manuel Bermudo Barrera, núm. 1  
41004 Sevilla

**NORMAS PARA LA SUSCRIPCION AL  
BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA  
PARA EL AÑO 2010**

### **1. SUSCRIPCIONES**

- 1.1. Las suscripciones al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** están sujetas al pago previo de las correspondientes tasas (art. 25.a de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- 1.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al **Servicio de Publicaciones y BOJA**. Apartado Oficial Sucursal núm. 11, Bellavista. 41014 - Sevilla.

### **2. PLAZOS DE SUSCRIPCION**

- 2.1. Las suscripciones al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** serán por **período de un año indivisible** (art. 28 de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- 2.2. La solicitud de las suscripciones se efectuará **dentro del mes anterior** al inicio del período de suscripción (art. 16, punto 3, del Reglamento del BOJA, Decreto 205/1983, de 5 de octubre).

### **3. TARIFAS**

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2010 es de 169,03 €.

### **4. FORMA DE PAGO**

- 4.1. El pago de la suscripción se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar la solicitud. En dicha liquidación se detallará la forma de pago.
- 4.2. No se aceptarán pagos ni ingresos de ningún tipo que se realicen de forma distinta a la indicada en la liquidación que se practique.

### **5. ENVIO DE EJEMPLARES**

- 5.1. **El envío**, por parte del **Servicio de Publicaciones y BOJA**, de los ejemplares del **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA**, comenzará a hacerse una vez tenga entrada en dicho Servicio el ejemplar para la Administración del Mod. 046 mecanizado por el Banco o Caja de Ahorros.
- 5.2. En el caso de que el ejemplar para la Administración del Mod. 046 correspondiente al período de suscripción solicitado tenga entrada en este Servicio una vez comenzado el mismo, el envío de los Boletines **será a partir de dicha fecha de entrada**.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63