

Sección 6.ª Ordenanzas Particulares de la Zona 6: Equipamiento Dotacional

Artículo 22. Definición y delimitación. (P)

Constituyen esta Zona 6 los espacios de Suelo Urbano destinados a Equipamiento Comunitario, excluyendo los Espacios Libres, distribuidos de forma discontinua en la trama urbana.

Artículo 23. Condiciones de parcela. (P)

23.1. Segregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas, excepto en el caso de que las resultantes sean inferior a 200 m².

23.2. Agregación de parcelas.

Se permite la agregación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar edificios dotacionales públicos.

23.3. Parcela mínima edificable.

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

23.4. Parcela máxima.

No se limita la parcela máxima.

Artículo 24. Tipo de Ordenación. (E)/(P)

24.1. Uso Global:

Equipamiento dotacional. (E)

24.2. Usos Pormenorizados permitidos: (P)

- Uso Principal:
 - Centros Docentes.
 - Deportivo.
 - Social.
 - Sanitario.
 - Asistencial.
 - Cultural.
 - Institucional.
 - Servicios Técnicos, Transportes y Comunicaciones.
 - Religioso.
 - Otros...

Se permite edificación para la guarda de las instalaciones de los Usos principales.

24.3. Usos pormenorizados prohibidos: (P)

- Agrícola.
- Industria, Categoría 1ª a 6ª.
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar en línea entre medianeras o en hilera.
- Uso Recreativo como salas de fiesta, discotecas y similares.

Artículo 25. Condiciones de Edificación. (P)

Le será de aplicación las condiciones de la Zona en la cual estén ubicados o tenga anexa en la mayor parte de su perímetro.

Sección 7.ª Ordenanzas Particulares de la Zona 7: Espacios Libres

Artículo 26. Definición y delimitación. (P)

Constituyen esta Zona 7 los espacios de Suelo Urbano destinados a Espacios Libres de dominio y uso público, dispuestas de forma discontinua por la trama urbana.

Artículo 27. Clasificación de Espacios. (P)

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

- Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m², con diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 m.
- Jardines o Parques: Superficie mayor de 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita superior a los 30 m.

Artículo 28. Condiciones de Uso. (E)/(P)

28.1. Uso Global:

Espacios Libres de dominio y uso público. (E)

28.2. Usos Pormenorizados permitidos: (P)

- Uso Principal:
 - Áreas de Juego
 - Jardines o Parques

- Uso Complementario: Equipamientos Dotacionales
Terciarios: en las categorías de Hostelería, Turismo, Socio-Recreativas
- 28.3. Usos pormenorizados prohibidos: (P)
El resto.

Artículo 29. Condiciones de Edificación. (P)

Podrá disponerse edificación para usos de Equipamiento y usos Terciario con una ocupación máxima del 10% o 75 m² construido de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies vegetales próximas o 3,5 metros.

Artículo 30. Condiciones particulares de los Espacios Libres en el SUO-R2. (P)

A efectos prácticos deberá existir una continuidad ambiental entre el Corredor Forestal y los Espacios Libres del SUO-R2, por tanto:

- Deberán preservarse los grandes ejemplares de Pino Piñonero existentes, de manera que no puedan ser talados (a no ser que así lo indique la administración ambiental por razones de enfermedad de los mismos, preservación del ecosistema...), ni recibir tratamientos que puedan resultarles nocivos.
- La banda de Espacios Libres deberá ser considerada como un área de cortafuegos, recibiendo las consiguientes limpiezas de matorral, a excepción del lentisco, labiérnago y los rebrotes de quercíneas.
- No deberán instalarse vallados perpendiculares a la carretera que puedan impedir el flujo de fauna.
- La pista que actualmente flanquea la carretera debe dejarse en desuso donde coincida con los Espacios Libres, de manera que se restauren sus suelos y éstos pasen a formar parte del conjunto de Espacios Libres.
- Se prohíbe la circulación y estacionamiento de vehículos a motor en el interior de los Espacios Libres.
- Se prohíbe la instalación de merenderos o similares.

Sección 8.ª Ordenanzas Particulares del Uso Terciario

Artículo 31. Definición y clases. (P)

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

El ámbito se extiende a todo el Término Municipal de Hinojos.

Las clases pueden ser:

- a) Oficinas.
- b) Comercial.
- c) Hotelero.
- d) Locales de reunión y ocio...

Para la delimitación de nuevos Sectores o Áreas, se requerirá la redacción de un Plan Parcial de Ordenación o un Plan Especial como planeamiento preciso para su desarrollo, siempre y cuando la ordenación detallada no se establezca desde este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 32. Condiciones del uso de oficinas. (P)

Son los edificios a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y urbanizable contemplado en el presente Plan General, salvo que expresamente se declare su uso prohibido.

Según la actividad y relación con otros usos, distinguimos:

- a) Actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
- b) Servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

- a) Despachos profesionales y asimilables
- b) Oficinas, Instituciones y Centros Administrativos

Según la situación de estas oficinas, distinguimos los siguientes:

- a) Bajos de oficinas.

b) Locales de oficinas.

c) Edificios de oficinas.

32.1. Condiciones Generales de las Oficinas.

Todos los locales de oficinas deberán cumplir los siguientes apartados:

a) En el caso de que en el edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

b) La altura de las Oficinas será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima, en los casos en que se localicen en semisótanos será de 2,50 metros. No se admiten oficinas en sótanos.

c) Las Oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo.

- Por cada 100 m² más o fracción, se aumentarán un inodoro y un lavabo.

- En todo caso se instalará con absoluta independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo de aislamiento.

d) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y, de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma de Edificación en vigor.

e) Las escaleras abiertas al público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, el resto serán de 1,00 metro como mínimo.

Condiciones de iluminación y ventilación:

a) La iluminación y ventilación de las zonas de trabajo en los locales de oficinas será natural. Se procurará que la ventilación también se produzca por medios naturales. Los huecos de luz deberán tener una superficie total mayor de 1/8 de la que tenga la planta del local.

b) Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.

Previsión de aparcamientos:

a) La reserva de aparcamientos será, en términos generales de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de la oficina.

b) Dentro de las áreas consolidadas, las oficinas que se desarrollen en parcelas cuya superficie no sea superior a los 150 m², no deberán reservar plazas de aparcamiento.

c) Los garajes y dependencias anejas destinadas a otros usos, cumplirán con las condiciones señaladas de cada zona residencial.

32.2. Locales y Bajos de Oficinas.

Por Bajo de Oficina se entiende el local o locales que, ocupando las plantas bajas de las edificaciones, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.

Las alturas de los Bajos de Oficinas se regirán por las ordenanzas generales de la edificación respecto a las alturas de las plantas bajas.

Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m² construidos. En casos de superficies superiores se estará a las condiciones generales de la presente sección.

El tratamiento de los Bajos de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

Se podrán instalar Aseos comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.

32.3. Edificios de Oficinas.

Se entiende como Edificio de Oficinas a aquel en el que, con carácter exclusivo, se da este Uso.

Las comunicaciones interiores tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, debiendo contar con ventilación e iluminación natural.

Las escaleras tendrán una latitud mínima de 1,20 mts., y sus huellas y tabicas se ajustarán a las condiciones establecidas en las Normas Contra Incendios que les sean de aplicación.

Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.

Dentro del Edificio de Oficinas se admitirá la existencia de elementos comunes destinados al servicio del mismo, tales como secretaria, administración, copistería, cafeterías, etc.

Artículo 33. Condiciones del uso comercial (P)

1. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

2. Estos establecimientos se clasifican en establecimientos mayoristas y minoristas.

3. Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b) Aparcamientos privados.
- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

4. Tendrán incidencia territorial los establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuya implantación tenga impacto de carácter supramunicipal sobre su entorno o alguno de sus elementos significativos. En todo caso, se considerará que tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista.

5. Exclusivamente las grandes superficies minoristas estarán sometidas al procedimiento de autorización previsto en la Ley 1/2012, de 20 de marzo, sobre el comercio interior en Andalucía.

Artículo 34. Grandes superficies minoristas. (P)

Se prohíbe la posibilidad de implantación de grandes superficies minoristas.

Artículo 35. Condiciones del uso turístico. (P)

Uso turístico es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones (residencias de estudiantes). Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

35.1. Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable contemplado en el presente Plan General salvo que expresamente se señale este uso como prohibido.

35.2. Clases.

1. Los establecimientos de alojamiento turístico pueden ser de los siguientes tipos:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Campamentos de turismo o campings.
- d) Casas rurales.
- e) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

2. Los establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico deberán cumplir los requisitos referidos a sus instalaciones, mobiliario, servicios y, en su caso, superficie de parcela que reglamentariamente se determine, en función del tipo, grupo, categoría, modalidad y especialidad a la que pertenezcan.

3. Reglamentariamente, el Consejo de Gobierno podrá establecer requisitos mínimos adicionales para determinadas clases de establecimientos de alojamiento turístico en función del tipo, grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad.

De manera específica, atendiendo a la ubicación territorial de los establecimientos, y respetando en todo caso las determinaciones de ordenación territorial y urbanística, podrán establecerse requisitos consistentes en:

- a) La fijación de un parámetro mínimo, expresado en metros cuadrados, de parcela por cada plaza o unidad de alojamiento turístico.
- b) La determinación de la superficie de parcela mínima necesaria para su emplazamiento.

4. Sin perjuicio de las facultades de comprobación de otras determinaciones previstas en la legislación vigente, el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el presente artículo será objeto de comprobación por la Consejería competente en materia de turismo, así como por los Ayuntamientos al tramitar, en su caso, las correspondientes licencias urbanísticas o tras la recepción de la declaración responsable o comunicación previa.

5. Reglamentariamente se podrán establecer los requisitos exigibles para que pueda prestarse el servicio de alojamiento turístico en otros establecimientos distintos de los mencionados en el apartado primero.

35.3. Condiciones Generales de los tipos de establecimientos de alojamientos turísticos

Las condiciones generales para cada tipo de alojamiento turístico se definen y regulan en la Ley 13/2011, de turismo de Andalucía.

Artículo 36. Condiciones del uso de locales de reunión y ocio. (P)

Locales de reunión y ocio, son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.

36.1. Clases.

Se incluyen dentro de estos conceptos:

a) Salones recreativos y de juegos.
b) Locales de espectáculos en edificios cerrados.
c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre. Estas actividades sólo podrán instalarse en parcela exclusiva.

d) Locales destinados a restauración.

36.2. Condiciones de los Locales de Reunión y Ocio.

Los Salones recreativos, de juegos y Locales de Espectáculos podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, solo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono, ...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio.

Todo establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, deberá cumplir la Normativa de Ruidos que le sea de aplicación.

La reserva de aparcamientos en los locales de reunión y ocio, serán:

- a) 1 plaza por cada 50 m², en locales de reunión y ocio.
b) 1 plaza por cada 15 localidades.

CAPÍTULO II

Suelo Urbano No Consolidado

Sección 1.ª Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (proviene del planeamiento anterior)

Artículo 37. Definición. (E)/(P)

El Suelo Urbano de estos sectores comprende aquellas Áreas delimitadas como Unidades de Ejecución en las NN.SS. anteriores a este planeamiento y que aún no se han comenzado a desarrollar.

Para la delimitación de nuevos Sectores (E) o Áreas de Reforma Interior (P), se requerirá la redacción de un Plan Parcial de Ordenación o un Plan Especial como planeamiento preciso para su desarrollo, siempre y cuando la ordenación detallada no se establezca desde este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 38. Clasificación.

Las actuaciones urbanísticas en estos suelos son:

- Ejecuciones sistemáticas en Unidades de Ejecución a desarrollar por Planes Parciales de Ordenación: Operaciones que permiten una justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Planes Parciales de Ordenación.

- Ejecuciones asistemáticas Sin Unidad de Ejecución: Se trata de aquellas actuaciones que, por sus características, no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata normalmente de ordenación de las calles existentes o de obtención de suelos para fines públicos.

Artículo 39. Unidades de Ejecución. (E)

Son aquellas Áreas que requieren la ordenación mediante un Plan Parcial de Ordenación y la materialización de las cesiones, reparcelación o parcelación y urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario.

Las Unidades de Ejecución cumplirán con las Dotaciones y Cesiones según Ley y el planeamiento vigente. Serán de cesión obligatoria y gratuita los Viales urbanizados totalmente, los Espacios verdes equipados totalmente, así como las infraestructuras de Electricidad, Saneamiento y Ciclo del Agua perteneciente en la Urbanización. También serán de cesión obligatoria los terrenos destinados a Dotaciones.

Artículo 40. Relación de los sectores de SUNC. (E)/(P) (Según fichas)

40.1. Unidad de Ejecución núm. 7.

Está localizado al norte del núcleo urbano.

Superficie aproximada de 11.320 m².

Densidad máxima de viviendas: 44 viv/ha.

Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Edificabilidad bruta: 0,865 m²t/m²s.

Objetivo: Consolidación y Ordenación de la zona.

Figura de planeamiento: Plan Parcial de Ordenación.

Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).

Cesiones: 10% del Ayuntamiento.

Reserva mínima de edificabilidad destinada a VPO: 30%.

Dotaciones:

Espacios Libres: 1.762,20 m².

Equipamientos: 1.174,80 m².

No se adscribe a este suelo ninguna superficie de Sistemas Generales.

Plazos: Segundo cuatrienio.

40.2. Unidad de Ejecución núm. 8.

Está localizado al norte del núcleo urbano.

Superficie aproximada de 5.360 m².

Densidad máxima de viviendas: 43 viv/ha.

Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Edificabilidad bruta: 0,865 m²t/m²s.

Objetivo: Consolidación y Ordenación de la zona.

Figura de planeamiento: Plan Parcial de Ordenación.

Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).

Cesiones: 10% del Ayuntamiento.

Reserva mínima de edificabilidad destinada a VPO: 30%.

Dotaciones:

Espacios Libres: 834,30 m².

Equipamientos: 556,20 m².

No se adscribe a este suelo ninguna superficie de Sistemas Generales

Plazos: Segundo cuatrienio.

40.3. Unidad de Ejecución núm. 9.

Está localizado al norte del núcleo urbano.

Superficie aproximada de 5.040 m².

Densidad máxima de viviendas: 44 viv/ha.

Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Edificabilidad bruta: 0,865 m²t/m²s.

Objetivo: Consolidación y Ordenación de la zona.

Figura de planeamiento: Plan Parcial de Ordenación.

Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).

Cesiones: 10% del Ayuntamiento.

Reserva mínima de edificabilidad destinada a VPO: 30%.

Dotaciones:

Espacios Libres: 784,44 m².

Equipamientos: 522,96 m².

No se adscribe a este suelo ninguna superficie de Sistemas Generales.

Plazos: Segundo cuatrienio.

40.4. Unidad de Ejecución núm. 10-B1.

Está localizado en la zona de avda. Reyes Católicos.

Superficie aproximada de 4.347,5 m².

Densidad máxima de viviendas: 45 viv/ha.

Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Edificabilidad bruta: 0,762 m²t/m²s.

Objetivo: Consolidación y Ordenación de la zona.

Figura de planeamiento: Plan Parcial de Ordenación.

Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).

Cesiones: 10% del Ayuntamiento.

Reserva mínima de edificabilidad destinada a VPO: 30%.

Dotaciones:

Espacios Libres: 596,30 m².

Equipamientos: 397,54 m².

No se adscribe a este suelo ninguna superficie de Sistemas Generales.

Plazos: Segundo cuatrienio.

40.5. Unidad de Ejecución núm. 10-B2.

Está localizado en la zona de Avda. Reyes Católicos.

Superficie aproximada de 3.424,5 m².

Densidad máxima de viviendas: 47 viv/ha.

Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Edificabilidad bruta: 0,762 m²t/m²s.

Objetivo: Consolidación y Ordenación de la zona.

Figura de planeamiento: Plan Parcial de Ordenación.

Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).

Cesiones: 10% del Ayuntamiento.

Reserva mínima de edificabilidad destinada a VPO: 30%.

Dotaciones:

Espacios Libres: 469,70 m².

Equipamientos: 313,14 m².

No se adscribe a este suelo ninguna superficie de Sistemas Generales

Plazos: Segundo cuatrienio

40.6. Unidad de Ejecución núm. 12.

Está localizado al norte del núcleo urbano.

Superficie aproximada de 8.440 m².

Densidad máxima de viviendas: 40 viv/ha.

Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 2: Unifamiliar con tolerancia industrial.

Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 2: Unifamiliar con tolerancia industrial.

Objetivo: Consolidación y Ordenación de la zona.

Figura de planeamiento: Estudio de Detalle (APROBADO).

Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).

Cesiones: 10% del Ayuntamiento.

Dotaciones:

Espacios Libres, 874,44 m².

Equipamientos: 582,96 m².

No se adscribe a este suelo ninguna superficie de Sistemas Generales.

Plazos: Primer cuatrienio.

40.7. Unidad de ejecución UE-13.

Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Objetivo: Consolidación y Ordenación de la zona.

Figura de planeamiento: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).

Unidades de Ejecución: presenta dos unidades (UE-13.1 y UE-13.2).

Plazos: Segundo cuatrienio.

- Superficie aproximada: 25.501,15 m²s.
- Densidad máxima viviendas: 35 viv/ha.
- Edificabilidad neta parcela adosada libre: 1 m²t/m²s.
- Edificabilidad neta parcela adosada VPO: 1 m²t/m²s.
- Máxima edificabilidad adosada renta libre: 9.546,56 m²s.
- Máxima edificabilidad adosada VPO: 7.067,10 m²s.
- Coeficiente uso Viviendas renta libre: 1.1.
- Coeficiente uso Viviendas VPO: 0.85.
- Aprovechamiento medio: 0.647353 uauc.
- Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público: 2.970 m²s.
- Dotaciones: 1.950 m²s.
- Determinaciones preceptivas al sector:

Debido a una parcelación irregular (UE 13.1) se concentran mayor cantidad de sistemas locales en la Unidad de Ejecución (UE 13.2) conservándose entre ambas los estándares que la LOUA establece para la superficie total UE-13.

Para la incorporación de la UE 13.1. Las personas que ostenten la titularidad de los terrenos y edificaciones deberán cumplir con lo expuesto en el artículo 15 del decreto 2/2012

Sección 2.ª Suelo Urbano No Consolidado (ARI). Área de Reforma Interior (proviene del planeamiento anterior)

Artículo 41. Definición. (P)

A tal efecto las actuaciones integradas de reforma interior (supuesto regulado en el art. 45.2.B.a.2 de la LOUA) se corresponden con actuaciones de renovación y sustitución integradas en tejidos urbanos existentes que presentan signos de obsolescencia. Tienen por objeto el suelo anteriormente clasificado como urbano y consolidado por la edificación en los que se propone una reforma importante de la ordenación anterior con la voluntad de revitalizar la zona, incorporando otros usos urbanos y mejorando las dotaciones públicas del entorno. De forma excepcional, se conceptualiza también como área de reforma interior a terrenos que contaban en el Plan anterior con una clasificación distinta, pero en los que se presenta una realidad con alto nivel de consolidación de la edificación que el planeamiento asume, al tiempo que cuenta con una urbanización primaria, aunque insuficiente, que precisa ser completada o mejorada, así como prever un nivel mínimo de dotaciones.

Artículo 42. Delimitación de nuevas Áreas de Reforma Interior. (P)

Para la delimitación de nuevas Áreas de Reforma Interior, se requerirá la redacción de un Plan Especial como planeamiento preciso para su desarrollo, siempre y cuando la ordenación detallada no se establezca desde este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 43. Determinaciones urbanísticas del ARI. (P)

43.1. Unidad de Ejecución núm. 11 ARI (Área de Reforma Interior).

Superficie aproximada de 5.148 m².

Densidad máxima de viviendas: 75 viv/ha.

Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 1: Unifamiliar en Línea.

Edificabilidad bruta: 1,300 m²t/m²s.

Objetivo: Consolidación y Ordenación de la zona.

Figura de planeamiento: Plan Especial.

La redacción del Plan Especial deberá ser previa al desarrollo del sector.

Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).

Cesiones: 10% del Ayuntamiento.

Reserva mínima de edificabilidad destinada a VPO: 30%.

Dotaciones: Espacios Libres, 100 m².

No se adscribe a este suelo ninguna superficie de Sistemas Generales.

Plazos: Segundo cuatrienio.

Sección 3.ª Suelo Urbano No Consolidado de Asentamientos Urbanísticos o Parcelaciones Irregulares
(SUNC-R1 Los Centenales)

Artículo 44. Definición.

Son aquellos suelos que con ocasión de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística, se incorporan a la ordenación urbanística municipal y que corresponde a terrenos de asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su término municipal que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio.

Artículo 45. Delimitación de nuevos sectores o Áreas proveniente de asentamientos urbanísticos o parcelaciones irregulares. (E)

Para la delimitación de nuevos Sectores o Áreas, se requerirá la redacción de un Plan Parcial de Ordenación o un Plan Especial como planeamiento preciso para su desarrollo, siempre y cuando la ordenación detallada no se establezca desde este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 46. Delimitación SUNC-R1 Los Centenales. (E)

Constituyen estos suelos con tipología de vivienda unifamiliar aislada, los terrenos que se ubica en la zona delimitada como «Zona de Los Centenales» (SUNC-R1 Los Centenales).

Las personas que ostenten la titularidad de los terrenos y edificaciones deberán cumplir con lo expuesto en el artículo 15 del decreto 2/2012

Artículo 47. Determinaciones urbanísticas del SUNC-R1. (E)/(P)

47.1. Condiciones de parcela. (P)

47.1.1. Segregación de parcelas.

Se prohíbe la segregación de parcelas, excepto en los siguientes casos:

- a) Cuando la parcela cumpla las condiciones de parcela mínima edificable.
- b) Cuando se realice para agregar a otra finca colindante con el fin de reunir las condiciones de parcela mínima, siempre que el resto resultante cumpla también con las condiciones exigidas.

47.1.2. Agregación de parcelas.

Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares. Sólo se permitirán en los casos de:

- a) Cuando se agreguen dos parcelas colindantes siendo al menos una de ellas de superficie menor a la parcela mínima.
- b) Cuando se agreguen dos o más parcelas con el fin de poder tener un uso dotacional público.

47.1.3. Parcela mínima edificable.

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

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

- Fachada: 18 m.
- Fondo: 25 m.
- Superficie: 600 m².

47.1.4. Parcela máxima.

No se limita la parcela máxima.

47.2. Tipo de Ordenación.

47.2.1. Uso Global: Residencial. (E)

47.2.2. Usos Pormenorizados permitidos (P):

- Uso Principal: Residencial aislada, categorías Unifamiliar, Bifamiliar.
- Usos Complementarios:

Se permiten los siguientes:

- Equipamiento Dotacional.
- Espacios Libres.
- Terciario, con un máximo de parcelas del 6% de las existentes.

47.2.3. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.
- Industrial todas las Categorías.
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar en línea entre medianeras o en hilera.
- Uso Recreativo como salas de fiesta, discotecas y similares.

47.3. Condiciones de Edificación. (P)

47.3.1. Tipología edificatoria.

Residencial aislado separado de los linderos.

47.3.2. Ocupación.

La edificación podrá ocupar como máximo el 20% de la parcela.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar hasta el 20% de la superficie de la parcela.

En el caso de Equipamientos la edificación podrá ocupar hasta el 40% de la superficie de la parcela.

47.3.3. Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

En fachada principal el retranqueo será mínimo de 5m. En el resto de las lindes, el retranqueo mínimo será de 3 m, para todos los usos.

Se autoriza la alineación a linderos para construcciones auxiliares, tipo garaje o trasteros, con superficie máxima de 25 m² y de construcción abierta o semiabierta en algunos de sus laterales.

47.3.4. Altura máxima.

La altura máxima viene regulada por:

PB 3,50 m

PA 7,20 m

Esta altura se medirá desde el nivel de acera hasta la cara superior de último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Sobre esta altura no se permitirá ningún elemento que sobresalga del volumen. Bajo rasante se permite Sótano, totalmente enterrado, no computando para la edificabilidad, pero sí para la altura total.

La altura máxima del Cerramiento de fábrica de Parcela será de 1,50 m desde el terreno natural. El resto deberá ser vegetal.

47.3.5. Edificabilidad:

- Vivienda unifamiliar y Equipamiento dotacional: edificabilidad máxima de 0,16 m²t/m²s.

- Los Equipamientos tendrán una edificabilidad máxima de 0,40 m²/m².

47.3.6. Condiciones de las obras permitidas.

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente, en el caso de que ésta sea superior a la establecida.

b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.

c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia, que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

TÍTULO II

SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Suelos Urbanizables Ordenados

Sección 1.ª Suelos Urbanizables Ordenados que provienen del planeamiento anterior y ámbitos de Planeamiento Incorporado (API)

Artículo 48. Definición. (E)

El Suelo Urbanizable ordenado Transitorio comprende aquellos sectores delimitados en las NN.SS. anteriores a este planeamiento que aún no se han desarrollado completamente, pero se encuentra en trámites de ejecución adoptándolo este planeamiento bien como suelos ordenados comunes o bien como Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) si poseen el proyecto de reparcelación aprobado.

Para la delimitación de nuevos Sectores, se requerirá la redacción de un Plan Parcial de Ordenación como planeamiento preciso para su desarrollo, siempre y cuando la ordenación detallada no se establezca desde este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 49. Relación de Suelos urbanizables Transitorios. (E)/(P) (según fichas)

49.1. SUO-SR1 (API).

Está localizado al sur del núcleo urbano.

Superficie aproximada de 32.680 m².

Densidad máxima de viviendas: 45 viv/ha.

Usos permitidos y prohibidos, según las Ordenanzas para la Zona 4: Unifamiliar en Hilera.

Condiciones de la Edificación, según las Ordenanzas para la Zona 4: Unifamiliar en Hilera.

Edificabilidad bruta: 0,700 m²t/m²s.

Objetivo: Consolidación y Ordenación de la zona.

Figura de planeamiento: Está en desarrollo y ejecución. P.P.O. aprobado.

Sistema de Gestión: Compensación (promoción privada).

Cesiones: 10% del Ayuntamiento.

Dotaciones:

Espacios Libres, el 10% mínimo de la superficie del Sector.

Equipamientos, 1.368 m².

No se adscribe a este suelo ninguna superficie de Sistemas Generales.

Plazos: Primer cuatrienio.

49.2. SUO-SR3 (UE-14) (API).

Este sector está compuesto por tres unidades de ejecución, de la cual la UE-15 está totalmente ejecutada, recogándose en la planimetría como suelo urbano consolidado en zona 2.

La UE-14 está en desarrollo y ejecución y la UE-16 está sin desarrollar.

Está localizada al sur del municipio.

Figura de planeamiento: Está en desarrollo y ejecución. P.P.O. aprobado.

Plazos: Primer cuatrienio.

DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 14	
UE-14	
SUPERFICIE TOTAL	22.873,44
NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDAS	72
EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA	14.862,95
EDIFICABILIDAD MÁXIMA EQUIP.	580,43
M ² ESPACIOS LIBRES	5.617,22

49.3. SUO-SR3 (UE-16).

Este sector está compuesto por tres unidades de ejecución, de la cual la UE-15 está totalmente ejecutada, recogándose en la planimetría como suelo urbano consolidado en zona 2.

La UE-14 está en desarrollo y ejecución y la UE-16 está sin desarrollar.

DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 16	
UE-16	
SUPERFICIE TOTAL	13.603,66
NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDAS	53
EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA	10.912,72
EDIFICABILIDAD MÁXIMA EQUIP.	1.309,53
M ² ESPACIOS LIBRES	1964,29
M ² EQUIPAMIENTO	1309,53

Sección 2.^a Suelos Urbanizables Ordenados Propuestos

Artículo 50. Definición. (E)

Son los suelos urbanizables ordenados propuestos por este Plan General de Ordenación Urbanística.

Para la delimitación de nuevos Sectores, se requerirá la redacción de un Plan Parcial de Ordenación como planeamiento preciso para su desarrollo, siempre y cuando la ordenación detallada no se establezca desde este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 51. Suelo Urbanizable Ordenado Residencial Las Ánimas (SUO-R1) (E)/(P)

Las personas que ostenten la titularidad de los terrenos y edificaciones deberán cumplir con lo expuesto en el artículo 15 del Decreto 2/2012.

51.1. Condiciones de parcela. (P)

51.1.1. Segregación de parcelas.

Se prohíbe la segregación de parcelas, excepto en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de parcelas que den fachada a dos calles que cumplan las condiciones de parcela mínima edificable.

b) Cuando se realice para agregar a otra finca colindante con el fin de reunir las condiciones de parcela mínima, siempre que el resto resultante cumpla también con las condiciones exigidas.

51.1.2. Agregación de parcelas.

Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares. Sólo se permitirán en los casos de:

a) Cuando se agreguen dos parcelas colindantes siendo al menos una de ellas de superficie menor a la parcela mínima.

b) Cuando se agreguen dos o más parcelas con el fin de poder tener un uso dotacional público.

51.1.3. Parcela mínima edificable.

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

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones:

- Fachada: 18 m.

- Fondo: 30 m.

- Superficie: 1.000 m².

51.1.4. Parcela máxima.

No se limita la parcela máxima.

51.2. Tipo de Ordenación. (E)/(P)

51.2.1. Uso Global: Residencial. (E)

51.2.2. Usos Pormenorizados permitidos: (P)

- Uso Principal: Residencial aislada, categorías Unifamiliar o bifamiliar.

- Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional

- Espacios Libres

Se permiten los siguientes:

- Uso Comercial exclusivamente en planta baja

- Uso de bar, restaurante o similar.

51.2.3. Usos pormenorizados prohibidos: (P)

- Agrícola.

- Terciario.

- Servicios de Infraestructura y Transportes.

- Industria, Categoría 1^a a 6^a.

- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar en línea entre medianeras o en hilera.

- Uso Recreativo como salas de fiesta, discotecas y similares.

51.3. Condiciones de Edificación. (P)

51.3.1. Tipología edificatoria.

Residencial aislada separada de los linderos.

51.3.2. Ocupación.

La edificación podrá ocupar como máximo el 20% de la parcela.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar hasta el 30% de la superficie de la parcela.

51.3.3. Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

En fachada principal el retranqueo será mínimo de 5 m. En el resto de las lindes, el retranqueo mínimo será de 3m, para todos los usos.

Se autoriza la alineación a linderos para construcciones auxiliares, tipo garaje o trasteros, con superficie máxima de 25 m² y de construcción abierta o semiabierta en algunos de sus laterales.

51.3.4. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación viene regulada por:

PB 3,50 m

PA 7,20 m

Esta altura se medirá desde el nivel de acera hasta la cara superior de último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Sobre esta altura no se permitirá ningún elemento que sobresalga del volumen. Bajo rasante se permite Sótano y Semisótano, total o parcialmente enterrado, no computando para la edificabilidad, pero sí para la altura total.

La altura máxima del Cerramiento de fábrica de Parcela será de 2,20 m desde el terreno natural. El resto deberá ser vegetal.

51.3.5. Edificabilidad.

- Vivienda unifamiliar y Equipamiento dotacional: edificabilidad máxima de 0,20 m²/m²s.

51.3.6. Condiciones de las obras permitidas.

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente, en el caso de que ésta sea superior a la establecida.

b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.

c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia, que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

51.3.7. Desarrollo de las Normas.

En caso de solares de superficie superior a 5.000 m², el Ayuntamiento exigirá la redacción de un Estudio de Detalle, en el cual se reordene la totalidad de cada unidad de zona, reajustando las determinaciones siguientes:

a) Redefinición de alineaciones interiores y exteriores de manzana.

b) Redefinición o precisión de alineaciones de viabilidad y rasantes.

c) Redelimitación precisa de los sistemas generales.

d) Alturas reguladoras máximas y número de plantas de la edificación por cada tramo y frente de calle.

e) Condiciones específicas para garantizar la adecuada integración arquitectónica y urbanística entre la nueva edificación y las edificaciones antiguas preexistentes.

f) Previsión y regulación de operaciones específicas de rehabilitación puntual.

Artículo 52. Suelo Urbanizable Ordenado ampliación Las Ánimas (SUO-R2) (E)/(P)

52.1. Definición y delimitación. (E)

Constituyen los ámbitos correspondientes a la nueva tipología a implantar en la zona residencial de ampliación de la urbanización «Las Ánimas», Sector SUO-R2.

52.2. Condiciones de parcela. (P)

52.2.1. Segregación de parcelas.

Se prohíbe la segregación de parcelas, excepto en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de parcelas que den fachada a dos calles que cumplan las condiciones de parcela mínima edificable.

b) Cuando se realice para agregar a otra finca colindante con el fin de reunir las condiciones de parcela mínima, siempre que el resto resultante cumpla también con las condiciones exigidas.

52.2.2. Agregación de parcelas.

Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales, con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares. Sólo se permitirán en los casos de:

a) Cuando se agreguen dos parcelas colindantes siendo al menos una de ellas de superficie menor a la parcela mínima.

b) Cuando se agreguen dos o más parcelas con el fin de poder tener un uso dotacional público.

52.2.3. Parcela mínima edificable.

Las nuevas parcelas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada: 6 m.

- Fondo: 12 m.

- Superficie: 140 m².

52.2.4. Parcela máxima.

Sólo para el uso Industrial o Terciario, la parcela máxima se fija en 500 m².

52.3. Tipo de Ordenación. (E)/(P)

52.3.1. Uso Global: Residencial. (E)

52.3.2. Usos Pormenorizados permitidos: (P)

- Uso Principal: Residencial en hilera, categorías Unifamiliar.

- Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.

- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario

- Industria Categoría 1^a y 2^a, Talleres Artesanales o de Servicio y Almacenes con superficie menor a 250 m².

- Uso Comercial exclusivamente en planta baja.

- Uso de bar, hostelería, restaurante o similar.

52.3.3. Usos pormenorizados prohibidos: (P)

- Agrícola.

- Servicios de Infraestructura y Transportes.

- Industria, Categoría 2ª a 6ª.

- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar aisladas o en hilera.

52.3.4. Usos obligatorios.

- Será obligatorio que cada parcela permita la dotación de un aparcamiento por cada vivienda.

52.4. Condiciones de Edificación. (P)

52.4.1. Tipología edificatoria.

Residencial en hilera con retranqueo obligatorio de tres metros. Se adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificación, incluidos Terciarios e Industriales; excepto los Equipamientos.

52.4.2. Ocupación.

La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la parcela.

Cuando la planta baja se destine a uso terciario se permitirá una ocupación del 80% en esta planta.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

52.4.3. Profundidad edificable.

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda Unifamiliar: hasta el fondo de la parcela.

- Equipamiento Dotacional: hasta el fondo de la parcela.

52.4.4. Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y retranqueará tres metros desde la alineación de vial.

52.4.5. Altura máxima.

La altura máxima viene regulada por:

PB 3,50 m

PA 7,20 m

Esta altura se medirá desde el nivel de acera hasta la cara superior de último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Sobre esta altura únicamente se permitirá lo establecido en el art. 102.d de las Normas Urbanísticas.

Bajo rasante se permite Sótano o semisótano según las determinaciones del art. 89 de las Normas Urbanísticas, no computando para la edificabilidad.

52.4.6. Edificabilidad.

- Vivienda unifamiliar: edificabilidad máxima de 0,80 m²t/m²s.

- Uso terciario: 1,0 m²t/m²s.

52.4.7. Condiciones de las obras permitidas.

Se permiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones:

a) Los edificios sometidos a obras de rehabilitación, reparación, conservación y restauración podrán mantener la edificabilidad existente, en el caso de que ésta sea superior a la establecida.

b) Las obras de ampliación sólo serán posibles en los casos en que no esté agotada la capacidad de edificación de la parcela.

c) Las obras que se vayan a ejecutar por fases deberán presentar la programación de las mismas junto con la solicitud de licencia, que deberá ser autorizada conjuntamente con la concesión de la misma.

52.4.8. Morfología del cerramiento a vial.

- La altura máxima del cerramiento será 1,80 m.

- Presentará una superficie mínima de huecos igual al 30% de su superficie.

52.4.9. Desarrollo de las Normas.

En caso de solares de superficie superior a 500 m², el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle, en el cual se reordene la totalidad de cada unidad de zona, reajustando las determinaciones siguientes:

a) Redefinición de alineaciones interiores y exteriores de manzana.

b) Redefinición o precisión de alineaciones de viabilidad y rasantes.

c) Redelimitación precisa de los sistemas generales.

d) Alturas reguladoras máximas y número de plantas de la edificación por cada tramo y frente de calle.

e) Condiciones específicas para garantizar la adecuada integración arquitectónica y urbanística entre la nueva edificación y las edificaciones antiguas preexistentes.

f) Previsión y regulación de operaciones específicas de rehabilitación puntual.

Artículo 53. Suelo Urbanizable Ordenado Industrial (SUO-I). (E)/(P)

53.1 Definición y delimitación. (E)

Constituye los suelos aledaños al polígono industrial existente, con el objetivo de ampliar la oferta de este tipo de suelo en dicha zona.

53.2 Determinaciones urbanísticas. (P)

Superficie aproximada de 131.436 m².

Figura de Planeamiento: El Sector presenta ordenación pormenorizada.

Objetivo: Ordenar los terrenos de su ámbito y colindantes para la formación de un núcleo compacto, dando continuidad a todos los crecimientos.

53.3. Condiciones de Infraestructuras. (P)

Viaro, anchos mínimos de calzada de 7 m, con zonas de aparcamiento en los dos laterales de 2,5 m y aceras de 1,50 m. Ancho mínimo total de 15 m.

Viaro peatonal, ancho mínimo de 6 m.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad tendrán carácter comunitario, y cubrirán las necesidades del consumo de los distintos usos, según se establece en la legislación sectorial aplicable.

La red de vertido de aguas residuales será separativa, con el fin de no sobrecargar las depuradoras. El vertido de aguas pluviales, será objeto de estudio en su trazado por gravedad, y con los permisos necesarios por la Confederación Hidrográfica.

Dotaciones mínimas: Espacios Libres, el 10% mínimo de la superficie del Sector.

Equipamientos, el 4% de la superficie del Sector.

Cesiones Obligatorias y Gratuitas: serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento los Viales Urbanizados totalmente, Espacios Libres equipados totalmente, y las Infraestructuras de electricidad, saneamiento y agua de la urbanización.

Se le adscribe también 1.500 m² de sistema general viario (SGV-1), para la realización de una semirrotonda que mejore la accesibilidad al polígono industrial.

CAPÍTULO II

Suelos Urbanizables Sectorizados

Artículo 54. Definición. (E)

Son los Suelos Urbanizables Sectorizados propuestos por este Planeamiento, para la previsión del crecimiento de Hinojos, según el Plano de Ordenación.

Su régimen urbanístico será el contenido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002, de 17 de diciembre): Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en estas normas.

Para la delimitación de nuevos Sectores, se requerirá la redacción de un Plan Parcial de Ordenación como planeamiento preciso para su desarrollo, siempre y cuando la ordenación detallada no se establezca desde este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 55. División en Sectores. (E)

El Suelo Sectorizado consta únicamente de un sector, y constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para el Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 56. Condiciones para la redacción de cada Plan Parcial. (P)

56.1. Plazos, Fijación e incumplimiento.

Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Urbanizable serán los que permitan por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, según se detalla en los arts. 34 y 48 de las Normas Urbanísticas.

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

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

- Igualmente, el Ayuntamiento podrá dictar Resolución administrativa expresa de incumplimiento de los deberes urbanísticos, decidiendo sobre la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa.

56.2. Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.

En el supuesto de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o por la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través de su inclusión en el registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en caso de existir éste.

56.3. Costes de Urbanización.

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

56.4. Condiciones de Ordenación y de las Infraestructuras.

En los Planos de Ordenación figura la ordenación general con la situación de los Varios Principales y algunos Equipamientos y Espacios Libres preceptivos. El resto de las parcelas se fijarán de común acuerdo con el Ayuntamiento en la redacción del Plan Parcial. El resto de viarios se considera sólo de forma orientativa.

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial, siendo de orientación las definidas en los planos de Infraestructuras de este Planeamiento.

Artículo 57. Sectores definidos. (E)/(P) (según fichas)

57.1. Suelo Urbanizable Terciario = SUS-TR.

Superficie aproximada de 42.200 m².

Los terrenos incluidos constituyen una única área de reparto de cargas y beneficios.

Figura de Planeamiento: El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de la superficie.

El Plan Parcial deberá mantener el Viario, Dotaciones y Espacios Libres que aparezcan como vinculantes en los Planos de Ordenación del Planeamiento.

Objetivo: Ordenar los terrenos de su ámbito y colindantes para la formación de un núcleo compacto, dando continuidad a todos los crecimientos.

Condiciones de Infraestructuras:

Viario, anchos mínimos de calzada de 6 m, con zonas de aparcamiento en los dos laterales de 2,5 m y aceras de 1,50 m. Ancho mínimo total de 14 m.

Viario peatonal, ancho mínimo de 6 m.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad tendrán carácter comunitario, y cubrirán las necesidades del consumo de los distintos usos, según se establece en la legislación sectorial aplicable.

La red de vertido de aguas residuales será separativa, con el fin de no sobrecargar las depuradoras. El vertido de aguas pluviales, será objeto de estudio en su trazado por gravedad, y con los permisos necesarios por la Confederación Hidrográfica.

Dotaciones mínimas: Espacios Libres, el 10% mínimo de la superficie del Sector.

Equipamientos, el 4% de la superficie del Sector.

Cesiones Obligatorias y Gratuitas: Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento los Viales Urbanizados totalmente, Espacios Libres equipados totalmente, y las Infraestructuras de electricidad, saneamiento y agua de la urbanización.

CAPÍTULO III

Suelos Urbanizables No Sectorizados

Artículo 58. Definición. (E)

Son los Suelo Urbanizables No Sectorizados propuestos por este Planeamiento, para la previsión del crecimiento de Hinojos a largo plazo, según el Plano de Ordenación.

Su régimen urbanístico será el contenido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002, de 17 de diciembre):

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en estas normas.

2. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de las normas urbanísticas.

Artículo 59. División en Sectores. (E)

El Suelo No Sectorizado lo compone cuatro sectores, constituyendo unidades territoriales a desarrollar por un único Plan de Sectorización con usos globales e intensidades diferenciados.

59.1. Suelo Urbanizable No Sectorizado –1= SUNS-1.

Superficie aproximada de 80.431 m².

Objetivo: prever terrenos para un futuro crecimiento del núcleo urbano, evitando la proliferación de edificaciones ilegales que provoquen un impacto visual negativo para el crecimiento natural, y su visión desde la carretera.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para el Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan. Así mismo, los Planes Parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable sectorizado por el Plan General.

Condiciones de Sectorización:

- La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución.

- La superficie mínima de los sectores será de 30.000 m².

- La sectorización irá vinculada, además de lo establecido en el artículo 45 del POTA, a la viabilidad del mismo.

- Uso incompatible: industrial

- El sistema de gestión será el de compensación.

- Será el primer suelo no sectorizado que entre en carga.

59.2. Suelo Urbanizable No Sectorizado –2= SUNS-2.

Superficie aproximada de 46.133 m².

Objetivo: prever terrenos para un futuro crecimiento del núcleo urbano, evitando la proliferación de edificaciones ilegales que provoquen un impacto visual negativo para el crecimiento natural, y su visión desde la carretera.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para el Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan. Así mismo, los Planes Parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable sectorizado por el Plan General.

Condiciones de Sectorización:

- La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución.

- La superficie mínima de los sectores será de 25.000 m².

- La sectorización irá vinculada al cumplimiento de establecido en el artículo 45 del POTA.

- Usos incompatibles: Industrial.

- El sistema de gestión será el de compensación

- La urbanización se ejecutará dejando una vía de borde paralela a la carretera A-474, de tal forma que la visión paisajística sobre dicha zona no contenga traseras de viviendas, potenciando el valor de la zona.

- Será el tercer sector de suelo no sectorizado que entre en carga.

59.3. Suelo Urbanizable No Sectorizado –3= SUNS-3.

Superficie aproximada de 58.963 m².

Objetivo: prever terrenos para un futuro crecimiento del núcleo urbano, evitando la proliferación de edificaciones ilegales que provoquen un impacto visual negativo para el crecimiento natural, y su visión desde la carretera.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para el Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan. Así mismo, los Planes Parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable sectorizado por el Plan General.

Condiciones de Sectorización:

- La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá los distintos sectores de gestión y ejecución.

- La superficie mínima de los sectores será de 20.000 m².

- La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que se inicien las obras de urbanización del SUNS-2, además de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 45 del POTA,

- Usos incompatibles: Industrial.

- El sistema de gestión será el de compensación.
- La urbanización se ejecutará dejando una vía de borde paralela a la carretera A-474, de tal forma que la visión paisajística sobre dicha zona no contenga traseras de viviendas, potenciando el valor de la zona.
- Será el último sector de suelo no sectorizado que entre en carga.

59.4. Suelo Urbanizable No Sectorizado –4 El Gallinero–.

Superficie aproximada de 14.901 m².

Objetivo: Prever terrenos para un futuro crecimiento del núcleo urbano, evitando la proliferación de edificaciones ilegales que provoquen un impacto visual negativo para el crecimiento natural, y su visión desde la carretera.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para el Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley y Reglamentos que la desarrollan. Así mismo, los Planes Parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen suelo urbanizable sectorizado por el Plan General.

Condiciones de Sectorización:

- La ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá un único sector de gestión y ejecución.
- La sectorización irá vinculada al cumplimiento de establecido en el artículo 45 del POT.
- Usos incompatibles: Industrial.
- El sistema de gestión será el de compensación.
- Será el segundo sector de suelo no sectorizado que entre en carga.

TÍTULO III

SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 60. Definición del Suelo No Urbanizable (E)

Este Plan establece la definición de suelo no urbanizable (SNU), basado en el artículo 46 de la LOUA, como los terrenos perteneciente al Termino Municipal de Hinojos por sus valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, cultural, científico o histórico, o por razón del modelo territorial elegido, no quedan incluidos dentro del suelo clasificado por el Plan General como urbano o urbanizable, con objeto de evitarles del proceso urbanizador, a fin de preservar sus características agrarias, pecuaria, forestal, cinegética o análogas de acuerdo con su riqueza productiva.

Además, por tener valores:

1. Ser dominio público natural o estar sujeto a limitaciones o servidumbres públicas.
2. Estar sujeto a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la prevención de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
3. Ser precedero de algún régimen especial de protección por sus valores territorial, natural, ambiental, paisajístico, cultural, científico o histórico, dentro de ese término municipal no contemplado por la legislación sectorial.
4. Entenderse necesario para la protección del litoral, en los casos de municipios con litoral.
5. Ser objeto de prevención y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o por ordenación de usos, en los Planes de Ordenación del Territorio.
6. Ser necesario su prevención por su carácter natural o rural, de acuerdo con sus valores agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, actuales o futuros.
7. Constituir el soporte físico de asentamiento rurales diseminados, constituyendo los hábitat rurales vinculados a actividades agropecuarias (actividades agrícolas y/o ganaderas productivas de materiales para la venta).
8. Ser necesaria su preservación por ser el asentamiento de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos.
9. Preservar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
10. Por razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Artículo 61. Clases de Suelo No Urbanizable. (E)

En los Planos OT 1, OT 2, OT 3, OT 4 y OT 5 se pueden reconocer las diferentes categorías de suelo no urbanizable establecidas (art. 46 LOUA), para el término municipal de Hinojos.

De acuerdo con los valores y condiciones establecidas en el artículo anterior, para el término municipal de Hinojos se distinguen las categorías de suelo reconocidas en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio, Clasificación del suelo y categorías. Usos globales. Sistemas Generales (Planos OT 1, OT 2, OT 3, OT 4 y OT 5) las siguientes:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.(Planos OT 1, OT 2, OT 3, OT 4 y OT 5):

- a) En materia Ambiental.
- Parque Nacional.
 - Parque Natural.
 - Monte Público. Parque periurbano, Los Centenales
 - Vías pecuarias.

b) En materia de aguas, Plano OT 6.

- Cauce.
- Dominio Público Hidráulico.
- Servidumbre.
- Zona inundable (periodo de 500 años).

2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (Planos OT 1, OT 2, OT 3, OT 4 y OT 5).

A) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación Territorial.

- Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana.

Zona A del POTAD.

- Lugar de Interés Comunitario (LIC).

B) Suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Urbanística.

- Corredor Forestal.
- Paisajístico.
- Las Ánimas.
- Yacimiento arqueológico La Alquería.
- Edificaciones Singulares.
- Riesgos naturales, principalmente, causados por la erosión e inundaciones.

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

Artículo 62. Régimen del suelo no urbanizable. (E)

1. Se establecen los actos que pueden realizarse en el suelo no urbanizable que no esté adscrito a la categoría de especial protección.

A) Todas las obras e instalaciones precisas para el normal desarrollo de las actividades precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a lo que es efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, y que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Que no estén prohibidas expresamente por este Plan, Planes Territoriales y Planes Especiales.

Actos precisos para el normal desarrollo de las actividades precisas para la utilización y explotación de la finca:

Normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

En esta categoría de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en este Plan (artículo 52.1.A LOUA).

Estos actos están sujetos a licencia municipal de obra, sin el trámite del Proyecto de Actuación

B) Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos o análogos. Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

C) Actuaciones de Interés Público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, estos actos están sujetos a licencia municipal de obra.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección solo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones, e instalaciones previstas y permitidas por el POTA, este PGOU o Plan Especial,

además deben ser compatibles con el régimen de protección a que esté sometido por los Planes indicados, están sujetos al trámite de aprobación para su autorización de acuerdo con lo regulado anteriormente.

En este Plan se establecerán los usos permitidos y prohibidos, así como las condiciones de implantación.

3. En el suelo no urbanizable donde se deban implantarse o por donde deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional, realizadas con materiales fácilmente desmontables y con uso limitado en el tiempo, que se deberán cesar y desmontar cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna.

Se deberá garantizar la demolición y restauración de los terrenos afectados por estas actuaciones cuando cese su uso por necesidad municipal y/o nacional.

4. Las condiciones que se establezcan en los Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado, adoptando las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizando el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 63. Prestación compensatoria y garantía por el uso del SNU.

Cuando la ordenación urbanística otorgue la potestad de llevar a cabo en el SNU actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria (cría de animales para su venta), forestal o análoga, el promotor podrá materializar estos actos en las condiciones establecidas en el PGOU, mediante la aprobación previa del Plan Especial o Proyecto de Actuación y la obtención de la licencia correspondiente.

Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. El promotor deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento del importe de la inversión para cubrir los gastos que pueden derivar de incumplimientos e infracciones, así como los resultados, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos, cuando se abandonen las instalaciones.

El promotor, con objeto de la compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del SNU, por la implantación de los actos indicado en el párrafo anterior, deberá devengar, con ocasión del otorgamiento de la licencia, al Ayuntamiento la Prestación Compensatoria, por la cuantía del diez por ciento, de la inversión a realiza excluida la correspondiente a maquinaria y equipos,

Artículo 64. Parcelaciones y segregaciones.

Se consideran parcelaciones urbanísticas: en terrenos que tengan el Régimen de SNU, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

También se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de 31 párrafo anterior.

Cualquier acto de parcelación urbanística precisa de licencia urbanística o, en su caso, declaración de su innecesidad.

En ningún caso, se permitirán la realización de parcelación o segregación urbanística en SNU, y siempre que se produzca además una de las condiciones objetivas para la formación de núcleo de población, establecidos en este Plan.

Artículo 65. Concepto de núcleo de población. Condiciones objetivas para la formación. (E)

Constituirá un núcleo de población el conjunto de edificaciones, instalaciones e infraestructuras que generen relaciones de residencia, servicios o equipamientos, que se asienten en un territorio determinado, con dependencia entre ellas.

Son condiciones objetivas, de carácter general, las que dan lugar a la formación de núcleo de población cuando se cumpla algunos de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

1. Segregación y/o parcelación urbanística, entendida como la división de terrenos en dos o más lotes si en ellas concurren las circunstancias del artículo 64.

2. Cambios de usos agrícola, forestal, ganadero o minero por otros usos, salvo en los casos de actuaciones de viviendas unifamiliares aisladas, edificaciones e instalaciones de interés público permitidas por este Plan.

3. Cuando existan más de dos parcelas que compartan acceso rodado (aunque no esté asfaltado), servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad de red, (compañía), agua potable, y alcantarillado.

4. Aunque no se realice edificación, la dotación al SNU de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a usos propios de ese tipo de suelo.

5. La ejecución de obras de urbanización como las instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado, estaciones depuradoras, siempre que no sean para uso agrario o actuaciones puntuales de interés público.

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

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

8. Situación de una edificación a distancia inferior a mil (1.000) m de cualquier núcleo de población, se exceptúa de esta edificación las actuaciones de servicio, dotaciones, equipamientos e infraestructuras públicas declaradas de interés público, siempre que se justifique su emplazamiento en este tipo SNU.

Artículo 66. Medidas para impedir la formación de núcleo de población. (E)

1. La Administración Municipal está obligada a impedir que dentro de su término municipal se ejecuten edificaciones, instalaciones o infraestructuras que posibiliten la formación de núcleo de población.

2. Los Notarios y Registradores no podrán escriturar ni inscribir actos, edificaciones e instalaciones que vayan en contra de lo dispuesto en este Plan. Para ello, se deberán remitir a las Notarías y Registros información de la aprobación del Plan, advirtiéndole su cumplimiento.

3. Los promotores que realizaren dentro del SNU actos que diesen lugar a la formación de núcleo de población serán sancionados en los términos que marca el Reglamento de Disciplina Urbanística.

4. Serán medidas para impedir la formación de núcleo de población, además las que respeten las condiciones objetivas que dan lugar a su formación, el cumplimiento de las condiciones de aislamiento de edificación y cumplimiento de las condiciones morfológicas y tipológicas de la edificación.

Artículo 67. Limitaciones del suelo no urbanizable. (E)

1. No se podrán realizar otras construcciones, edificaciones o instalaciones en el SNU, que las destinadas al uso y explotación de los terrenos donde se implanten, siempre, relacionadas con los usos agrícolas, forestal, ganadero, cinegético o análogo, que guarden relación con la naturaleza y el destino de la finca.

2. Las actuaciones localizadas en el SNU por lo que respecta a viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos o análogos, así como las actuaciones declarables de Interés Público deben ser necesariamente excepcionales.

3. Excepcionalmente y con las condiciones fijadas de procedimiento, se permitirán edificaciones, construcciones e instalaciones declaradas de interés público, que deban de emplazarse en el medio rural, siempre que no exista suelo urbano o urbanizable con posibilidad la implantación de la actuación. Así como se permitirán viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación, siempre que no de lugar a la formación núcleo de población.

4. En ningún caso se permitirán parcelaciones o segregaciones en el SNU, salvo en las condiciones que establece la legislación agrícola o forestal.

5. Las edificaciones, construcciones e instalaciones que se emplacen en el SNU, con carácter general, no podrán formar núcleo de población, debiendo cumplir con las condiciones objetivas indicadas en el artículo 66. Además, deberán cumplir con todas y cada una de las normas reguladas en legislación específica o sectorial aplicables en el suelo donde se implanten.

6. Las actuaciones localizadas en el SNU, que puedan estar afectadas por riesgos naturales (superficies inundables, zonas afectadas por desprendimientos, corrimientos, degradación del suelo, favorecimiento de la erosión, etc.) no serán autorizables.

Artículo 68. Garantía para asegurar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno.

Las actuaciones como actos de segregación, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones, que sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza

del SNU, se deberán controlar por el Plan, de forma que se garantice la restauración ambiental y paisajística de los propios terrenos donde se ubiquen y de su entorno inmediato.

Reglamentariamente se precisarán las condiciones de ordenación de los diferentes actos, indicados en el párrafo anterior, y se definirán los requisitos documentales de los correspondientes proyectos para su autorización.

Artículo 69. Contenido mínimo del documento del Plan Especial o Proyecto de Actuación. (P)

Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en los que los que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

1. Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
2. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorial supramunicipal.
3. Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbana.
4. En todo caso, cuando comprenda una superficie superior a 50 ha.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un proyecto de actuación.

El contenido del Plan Especial o Proyecto de Actuación estará constituido por las siguientes determinaciones:

A. Identificación del promotor:

- Persona física, fotocopia compulsada del DNI:
- Persona jurídica, copia autenticada del documento de constitución de la sociedad, CIF, DNI del representante y acreditación documental de dicha representación:

- Cuando se trate de vivienda unifamiliar debe completarse:

1. Justificación de la dedicación profesional a las actividades agrícolas, forestal o ganadera. En caso de ser la agrícola, por su condición de agricultor profesional o a título principal según la Ley 19/1.995 de 4 de julio. Para las otras actividades, condición análoga. Asimismo, justificación de esta declaración en la documentación relacionada con su explotación, certificados de renta y otros similares.
2. Compromiso del mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.
3. Justificación de la propiedad de los terrenos por parte del solicitante, mediante certificado del Registro de la Propiedad.
4. Justificación de la posibilidad de desarrollar la actividad agrícola, forestal o ganadera, a tiempo total o parcial, teniendo en cuenta la distancia entre el lugar de residencia y la explotación. Certificado de Empadronamiento.

B. Descripción de los terrenos y de la propuesta:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados. Memoria descriptiva y planos de situación y definición de los terrenos vinculados a la actuación referido a los siguientes aspectos:

- Localización en el término municipal.
- Situación respecto del núcleo de población más cercano.
- Edificaciones situadas en un entorno de 1 km y uso de las mismas.
- Vías y accesos existentes.
- Linderos de los terrenos.
- Topografía de los terrenos y del entorno próximo.
- Elementos significativos del paisaje.

- La memoria contendrá una descripción de los distintos aspectos citados, incorporando documentación fotográfica. La cartografía base será al menos el mapa 1:10.000 del Instituto de Cartografía de Andalucía. (ICA).

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos:

- Memoria descriptiva que define los usos actuales de los terrenos y del entorno próximo.
- Las edificaciones que puedan existir en los terrenos

- Nota simple del Registro de la Propiedad referida a la finca de la actuación, certificado y plano catastral, expedido por el correspondiente Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria con descripción al menos de superficie y cultivo.

c) Características socioeconómicas de la actividad:

- Memoria descriptiva de la actividad propuesta en la que, al menos, se señalen los siguientes aspectos: uso principal, descripción de la actividad y los procesos complementarios.

- Recursos Materiales, económicos y humanos para el desarrollo de la misma.
- Repercusión económica y de empleo de la actividad.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia:

- Memoria descriptiva y planos a escala 1:1.000, extraído como mínimo del 1:10.000 del ICA, de los terrenos vinculados a la actuación en el que se reflejen los siguientes aspectos:

- Los viarios y accesos, señalando si existen o son nuevos.

- La topografía existente y tras la actuación.

- El emplazamiento de las edificaciones propuestas dentro de la parcela, con acotación a los linderos de la propiedad.

- Acometida de las infraestructuras que, en su caso, se propongan en el interior y/o exterior a los terrenos, distinguiendo si son existentes o propuestas.

- Tratamiento de la vegetación u otros elementos naturales en su caso.

- Memoria descriptiva y planos o croquis, a escala adecuada, que definan las características básicas (volumen, edificabilidad, superficie ocupada, altura, etc.) de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que constituyan la actuación.

e) Plazo de inicio y terminación de las obras, con determinaciones, en su caso de las fases en que se divida la ejecución. Memoria, y planos en su caso, que determine los plazos referidos y los de las fases en las que pueda estar dividida la actuación o actuaciones propuestas.

f) En el caso de vivienda unifamiliar debe completarse con los siguientes requisitos:

1. Relacionados con la naturaleza y características de los terrenos y las características de la edificación:

- Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal o ganadero, y estar destinados a alguno de estos usos justificar el mantenimiento del mismo.

- La aptitud de la zona y el uso actual de los terrenos debe justificarse mediante el certificado de la administración competente en las materias agraria, forestal o ganadero (Consejería de Agricultura, Cámara Agraria, Catastro de rústicas, etc). El mantenimiento del uso se justificará en el Proyecto de Actuación, mediante el estudio y propuesta de la explotación acreditado por técnico competente.

- La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.

- Los terrenos deben tener una superficie de dimensiones suficientes que justifique el desarrollo de la actividad agrícola, forestal o ganadera y la necesidad de una vivienda vinculada a ese destino. Por lo tanto, en ningún caso puede tratarse de la parcela mínima que señala la normativa agraria, dado que ésta es a los únicos efectos de explotación. Tampoco se trataría de las dimensiones de explotaciones de carácter habitual, dado que éstas no precisarían la existencia de una vivienda vinculada para su normal explotación.

- La edificación debe tener una superficie edificada máxima y ajustada al tipo y dimensiones de la explotación al que se vincule.

- Se justificará que la localización de la edificación en la finca no dificultará su correcta explotación.

C. Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública e interés social de su objeto, justificación de la utilidad pública o el interés social propuesta: 1. Por venir derivada de legislación o normativa sectorial, 2. Por su consideración así en el planeamiento territorial o urbanístico, por razón de oportunidad concreta, etc.

b) Viabilidad económica financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos legitimadora de la actividad. Evaluación económica de la inversión y de la financiación de la propia actividad o en relación o con otras con las que esté relacionada económicamente o empresarialmente.

- Análisis de la evolución económica de la actividad.

- Determinación de las perspectivas temporales y, en su caso, plazos de la actividad a implantar.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanística territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

- Memoria justificativa de los extremos anteriores y de la imposibilidad o conveniencia de su ubicación concreta en otra clase de suelo distinto del no urbanizable.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

- Descripción, mediante memoria y planos y otra documentación gráfica de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación en los terrenos (clase y categoría del suelo; usos previstos, admisibles y prohibidos; condiciones de superficie de parcela; características e intensidad, u otra definición de la edificación que pueda realizarse, separación de linderos; distancias a los núcleos urbanos, a otras edificaciones, o a vías de comunicación u otra infraestructura, etc.).

- Justificación del cumplimiento de las determinaciones anteriores.

e) Compatibilidad con las determinaciones sectoriales. Descripción y justificación de la compatibilidad de la propuesta con el régimen derivado de las legislaciones o normativas sectoriales que sean de aplicación para el uso y tipo de actividad

g) No inducción a la formación de nuevos asentamientos. Memoria justificativa sobre la no inducción de nuevos asentamientos teniendo en cuenta las determinaciones concretas que pueda establecer para ello el planeamiento urbanístico de aplicación y, en cuanto a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, entendiéndose como tales los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo no urbanizable (art. 52.6.a LOUA). En este sentido, debe tenerse especial atención, entre otros, a la segregación de terrenos; a la apertura o realización de nuevos viales; a la situación y distancia de la edificación respecto de otras existentes en el entorno o núcleo urbano y a la realización de nuevas infraestructuras o a compartir las existentes.

D. Obligaciones (asumidas por el promotor de la actividad):

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

Estos deberes se establecen en el artículo 51.1.A de la Ley LOUA. En resumen son el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con el plan y las distintas normativas de aplicación.

b) Pago de las prestaciones compensatorias en suelo no urbanizable y constitución de la garantía, en su caso.

- En el momento de la solicitud de la autorización debe aportarse el compromiso del pago de la prestación compensatoria y de la constitución de la garantía. El abono de la prestación o la constitución de la garantía se producirá tras la concesión de la licencia municipal de obra que se la actuación administrativa que habilita el inicio de la ejecución.

- La cuantía de la prestación compensatoria es de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos, gestionándose por el Municipio. La Ley prevé la posibilidad de que éstos, mediante ordenanzas, pueda establecer cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación de la actividad. En caso de que no se haya aprobado ordenanza municipal que regule el asunto deberá tener la tramitación prevista en la legislación de régimen local, lo que conlleva información pública; asimismo, la regulación estará justificada y atenderá, al menos, a los tipos de actividad y a las condiciones de implantación de ésta. El destino de la prestación será el Patrimonio Municipal de Suelo. Los actos que realicen las administraciones públicas, en el ejercicio de sus competencias y no en otras actividades, están exentas de este abono.

- El propietario deberá asimismo, asegurar la prestación de la garantía por cuantía mínima del diez por ciento de la inversión que requiera la materialización de la actuación, para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultados, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

c) Solicitud de la licencia urbanística municipal en plazo.

- La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía señala, como novedad, un plazo de caducidad de la autorización de actuación de utilidad pública en suelo no urbanizable. Se concreta en que debe solicitarse la licencia de obra en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de la obtención de licencia previa.

E. Otras determinaciones (que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos).

- Este apartado incluye aspectos de distinta índole dependiendo del tipo de actividad y de las características de los terrenos donde se proponga la actuación. Al menos hay que considerar las determinaciones de la legislación sectorial al respecto.

- Debe tenerse en cuenta que la Ley establece que cuando la actuación tenga la condición, además, de actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/94, 11 de enero, de Ordenación del Territorio que prevé la implantación de la actuación de interés público en suelo no urbanizable, deberá especificarse las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el art. 31 de la citada ley. Todo ello a los efectos de la emisión del preceptivo informe prevenido en el art. 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquellos.

- Además deberán contener los informes realizados por técnicos competentes en las materias correspondientes (económico, financiero, agrícola, forestal, cinegético, turístico, etc.) con objeto de justificar el contenido del documento.

CAPÍTULO II

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (Sectorial)

Artículo 70. Determinaciones Generales. (E)

En los planos de clasificación del suelo no urbanizable OT 1, 2, 3, 4 y 5 se puede reconocer las tipologías de calificaciones propuestas para esta clasificación del SNU. Se ha tenido en cuenta toda la legislación sectorial: derivadas de Legislación Ambiental, Parque Nacional, Parque Natural, Vías Pecuarias, y Legislación Forestal. Las afecciones al dominio público y zonas de servidumbre de Aguas, Zona inundable Plano OT 5 (período de 500 años) y Vías de Comunicación, que afectan al Termino Municipal de Hinojos.

Los usos permitidos y contemplados por este Plan, en lo que respecta a esta categoría de suelo especialmente protegido y que se describen en los artículos de este Plan, son los únicos que se puede llevar a cabo, deben ser compatible con el régimen de protección a que está sometido por la Legislación sectorial. Están sometidos a su aprobación y, en su caso, a licencia municipal, dependiendo de que se trate de actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, a viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación de la finca o a Actuaciones de Interés Público, teniéndose que regular necesariamente en este Plan, estos dos últimos supuestos, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

En este Suelo encontramos:

Sección I. Derivadas de la Protección Ambiental

Artículo 71. Espacio Natural de Doñana. (E)

Los Planes Rectores de Uso y Gestión del Parque Nacional y Natural, así como el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural, siguen vigentes en tanto no se aprueben los nuevos Planes del Espacio Natural de Doñana.

Según el Decreto 48/2004, de abril, por el que se aprueba el PRUG del Parque Nacional de Doñana, modificado en su disposición final primera por el Decreto 97/2005, de abril, por el que se establece la ordenación del Parque Natural y Nacional de Doñana; Hinojos cuenta con la figura de «Parque Nacional de Doñana», en una superficie aproximada de 9.815,47 ha.

Según el Decreto 97/2005, de abril, por el que se establece la ordenación del Parque Natural y Nacional de Doñana en los Anexo I, PORN del Parque Natural y Anexo II, PRUG del Parque Natural; en el término municipal se encuentra la figura de «Parque Natural de Doñana», con una superficie aproximada de 13.246,35 ha.

Estos espacios vienen recogidos en el art. 82 del POTAD, siendo los usos permitidos los recogidos en la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 72. Montes de Dominio Público. (E)

Según el art. 1 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, se definen como:

«A los efectos de la presente Ley, los montes o terrenos forestales son elementos integrantes para la ordenación del territorio, que comprenden toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas.

Se entenderán, igualmente, incluidos dentro del concepto legal de montes los enclaves forestales en terrenos agrícolas y aquellos otros que, aun no reuniendo los requisitos señalados anteriormente, queden adscritos a la finalidad de su transformación futura en forestal, en aplicación de las previsiones contenidas en la presente Ley y en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales que se aprueben al amparo de la misma.

No tendrán la consideración legal de terrenos forestales:

Los dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior.

Los suelos clasificados legalmente como urbanos y urbanizables programados o aptos para urbanizar.

Las superficies dedicadas a cultivos de plantas ornamentales y viveros forestales.

En el término municipal de Hinojos, nos encontramos con los siguientes montes:

- Las Paradejas: 159,3 ha.
- El Molino: 30,1 ha.
- Los Propios: 2.266,8 ha en la zona norte y 1.685,4 ha dentro del Parque Natural.*
- La Sepultura: 38,1 ha.
- Marisma Gallega: 1.793,8 ha.

La normativa de afección es:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003.
- Ley 52/1968, de 27 de julio, de Montes.
- Ley 2/92, de 15 de junio Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Los usos así como las condiciones de implantación serán los permitidos y regulados por la legislación específica.

El Plan General asumirá las determinaciones del Plan Local de Emergencia por incendios forestales, vigente en el momento actual y los sucesivos que puedan sobrevenir con motivo de su revisión periódica.

La planificación de desarrollo deberá igualmente incorporar las determinaciones de dichos Planes Locales.

* En estos montes públicos están incluidos el parque periurbano Los Centenales, Camping Arrayan, Área Recreativa el Merendero y Sendero del Arrayán con las siguientes determinaciones.

Usos Permitidos:

- Uso turístico y aquellos por y para el desarrollo de actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los mismos.
- Uso forestal.

* Aquellas edificaciones e instalaciones de uso público estarán sujetos a lo especificado en el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Espacio Natural de Doñana, el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) y la ley forestal que se encuentren vigentes.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Artículo 73. Vías Pecuarias. (E)

En el plano de clasificación del suelo no urbanizable OT 1, 2, 3, 4 y 5 se puede reconocer las tipologías de calificaciones propuestas para esta clasificación del SNU. Se ha tenido en cuenta toda la legislación sectorial: derivadas de las afecciones a la ocupación de las diferentes categorías de "vías pecuarias" que afectan al Termino Municipal de Hinojos.

Los usos permitidos y contemplados por este Plan, en lo que respecta a esta categoría de suelo especialmente protegido y que se describen en este artículo, son los únicos que se puede llevar a cabo y deben ser compatible con el régimen de protección a que está sometido por la Legislación .Decreto 155/98, de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

La Vías Pecuarias del término están sometidas con carácter general a las condiciones de protección y las limitaciones de uso de la siguiente planificación sectorial:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los usos así como las condiciones de implantación, serán los permitidos y regulados por la legislación específica.

Las vías pecuarias deslindadas dentro de éste término municipal son:

NOMBRE	ANCHO LEGAL	LONGITUD APROX.	DESLINDE
Vereda de Hinojos	20,00 m	13.550 m	Desde urbano a Villamanrique
Vereda de Benafique	20,00 m	6.300 m	No
Vereda del Carril del Lobo	20,00 m	6.973 m	No
Vereda del Camino de Sevilla y Rocío	20,00 m	15.677 m	Sí

Esta última Vía está afectada además por la Legislación de la Orden del 10 de enero, por el que regula el tránsito de los vehículos a motor en las Veredas «Camino de Sevilla y Rocío» y de «La Rocina» en el Parque Natural y Parque Nacional de Doñana.

Sección II. Derivadas del Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre

Artículo 74. Determinaciones Generales. (E)

En el plano de clasificación del suelo no urbanizable OT 6, se puede reconocer las tipologías de calificaciones propuestas para esta clasificación del SNU. Se ha tenido en cuenta toda la legislación sectorial: derivadas de las afecciones al dominio público y zonas de servidumbre de Aguas y afecciones que afectan al Terminio Municipal de Hinojos.

Las Normativas de aplicación son:

- Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por el R.D. 606/2003, de 23 de mayo).
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1988, de 24 de julio).
- Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2005, de 5 de julio).
- Plan Hidrológico del Guadiana (R.D. 1664/1998, de 24 de julio).

La Ley del Estado establece el dominio público hidráulico en su art 2, como «constituye el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

- a) Las aguas continentales tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

En la zona de Dominio Público se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas.

Los usos así como las condiciones de implantación, serán los permitidos y regulados por la legislación específica.

En su art. 6 establece la denominación de «Riberas», como «Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a:

- a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, regulado por el Reglamento del DPH (R.D. 849/86, de 11 de abril, arts. 6 al 8 del Reglamento). Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización de la Agencia Andaluza del Agua.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, debiéndose obtener autorización previa del Organismo de la Cuenca, para las siguientes actuaciones (arts. 6, 9 y 78 al 82 del Reglamento):
 - Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
 - Extracciones de áridos.
 - Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
 - Otro Uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

La planificación de desarrollo incluirá en la zona de policía afectadas, la zona o zonas donde se concentre preferentemente el flujo de las aguas, en las que sólo podrán ser autorizadas, por la Consejería competente en materia de aguas, aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de las vías de intenso desagüe.

c) Los cauces incluidos en el término municipal son los del Arroyo de Pilas, del Algarbe, de la Cañada Mayor, La Mayor, del Partido, y de la Palmosa. Los Caños son los de Caño Pescador, Molino, del Guadiamar, de las Zarzas y Madre de las Marismas del Rocío.

Áreas Inundables.

Estas zonas están reguladas por los artículos 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en Aguas Superficiales. Se deberá obtener concesión administrativa, otorgada por el Organismo de la Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (arts. 122 al 125 del Rgtº).

Estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y restauraciones hidrológicas que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias. Las infraestructuras programadas no incrementarán artificialmente aguas arriba la llanura de inundación de los ríos, debiendo contar con la valoración de riesgos potenciales incluidas las medidas de prevención y corrección adecuadas. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de período de retorno.

Se deberá obtener concesión administrativa, otorgada por el Organismo de la Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (arts. 122 al 125 del Rgtº).

En las zonas inundables no definidas, se delimita una banda de protección cautelar y clasificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial, de zona inundable, de 100 m a cada lado, medidos horizontalmente a partir del límite del cauce, en la que sólo estarán permitidos los usos agrícolas no intensivos, forestales y naturalísticos (art. 103 POTAD) y será reajustado con el correspondiente Estudio de Inundabilidad.

Las zonas inundables serán compatibles con los espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de recreo, siempre al aire libre sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. En ellos se podrá realizar plantaciones de arbolado y jardinería.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deberán cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuir la capacidad de evacuación de los caudales de avenida.
- No incrementar la superficie de la zona inundable.
- No producir afecciones a terceros.
- No agravar los riesgos derivados de las inundaciones.
- Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación.

Queda prohibida la alteración del relieve natural del terreno creando zonas susceptibles de inundación.

Aguas Subterráneas.

Se deberá obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de la Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a los 7.000 m³/año, o realizar comunicación para volúmenes inferiores (arts. 184 al 188 del Rgtº y del 84 al 88 del mismo).

Depuración de Vertidos.

Se deberá obtener autorización precisa del Organismo de la Cuenca para efectuar vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico.

Embalses y su entorno.

Se deberá obtener autorización previa o informe favorable del Organismo de la Cuenca para efectuar actuaciones compatibles con el Uso y Explotación del Embalse (artº 96 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, arts. 50 al 77 del Rgtº y arts. 58 del Plan Hidrológico).

CAPÍTULO III

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística

Artículo 75. Determinaciones Generales. (E)

En el plano de clasificación del suelo no urbanizable OT 1, 2, 3, 4 y 5 se puede reconocer las tipologías de calificaciones propuestas para esta clasificación del SNU. Se ha tenido en cuenta los Planes de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana POTAD, y Lugares de Interés Comunitario (LIC), que afecta al Termino Municipal de Hinojos El Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) queda derogado por el Plan POTAD y Edificaciones Singulares en el T.M. de Hinojos.

En este tipo de suelo se incluyen también los delimitados por el propio planeamiento, que en virtud de sus características naturales, ambientales, territoriales o culturales, son susceptibles de proteger.

Se pueden reconocer las tipologías que a continuación se describen por:

Sección I. Derivados de los Planes de Ordenación del Territorio

Artículo 76. Determinaciones Generales. (E)

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía POTA es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

Por una parte está el POTA para todo el territorio Autonómico y por otra los Planes Subregionales, que en unos casos están redactados y en otros se encuentran en proceso de redacción. Serán de aplicación los que actualmente estén aprobados definitivamente por la Administración Autonómica, este es el caso del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD), que le afecta a todo el Término Municipal de Hinojos.

La legislación de aplicación, que regulan estos planes es: Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Decreto 83/1995, de 28 de marzo, por el que se acuerda su formulación y el Decreto 103/1999, de 4 de mayo, por el que se aprueba las Bases y Estrategia del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y Decreto 341/2003, de 9 de diciembre, del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana y se crea la Comisión de seguimiento.

Artículo 77. Tipos de Calificaciones. (E)

En los Planos OT 1, 2, 3, 4 y 5 se muestra la zonificación del POTAD que le afecta al término municipal de Hinojos, por lo que respecta a la Zona A, considerada la única Especialmente Protegida por ese Plan.

Zona A, zona de protección de recursos naturales. En la misma se incluyen los Espacios Naturales Protegidos y los demás espacios de uso forestal no incluidos en los posteriores.

El artículo 45 del POTAD: Prohíbe la transformación del uso forestal y la implantación de nuevos usos agrícolas, así mismo se prohíbe la autorización de actuaciones declarables de Interés Público. En caso de desafecciones del uso acuícola solo se permitirá el uso forestal o ganadero extensivo.

El artículo 62 del POTAD: Las edificaciones aisladas existentes en la zona A podrán ser acondicionadas como casas rurales para uso turístico, sin que ello comporte un incremento de su edificabilidad superior al 10%.

Artículo 78. Usos y condiciones de implantación. (E)

Tanto los usos como las condiciones de implantación son las reguladas por la Legislación Sectorial que regula esta protección.

- Edificaciones singulares de Doñana (Casa de la Cañada Mayor, de la Pichiricha, Chozas Nueva y Chozas de Solimán, Palacio del Rey y Hacienda Torrecuadro).

Además de las restricciones correspondientes establecidas en las presentes Normas, referente a los Edificios y Espacios Protegidos, se establece un perímetro de protección de las edificaciones, de forma que sólo se permiten los usos compatibles con las características morfológicas de las edificaciones en cuestión. Este perímetro comprende un radio de 200 m alrededor de la edificación.

Artículo 79. Lugar de importancia Comunitaria. (E)

Según el artículo 48 del POTAD «las áreas que sean incorporadas a los Espacios Naturales Protegidos o calificadas como Lugares de Interés Comunitario pasarán a formar parte de la zona A».

En Hinojos se localizan los siguientes Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) además del Espacio Natural de Doñana:

Doñana Norte y Oeste: Con una superficie en el término de 3106,34 ha (2003). Abarca Los Propios de Hinojos y el extremo norte (Dehesa Garruchena), a excepción de las zonas cultivadas en el interior del mismo.

Dehesa de Torrecuadros y Arroyo de Pilas: Con una superficie de 452,37 ha (2003). Se extiende desde el cortijo de Torrecuadros, entre las carreteras A-474 y A-481, hasta el arroyo de Pilas, incluido además en el Parque Natural.

La normativa de afección es:

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

- Ley 41/1997, de 5 de noviembre, sobre espacios naturales protegidos, protección de animales y plantas. Modifica la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la flora y fauna silvestres.

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- Ley de Inventario de Espacios Naturales de Andalucía (Ley 2/1989, de 18 de julio).

- Directiva Hábitat, 95/43/CEE, traspuesta al ordenamiento jurídico interno mediante. Real Decreto 1997/1995.

Los usos serán los regulados por la legislación específica.