

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 14 de noviembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, por la que se da publicidad a la Resolución de 24 de septiembre de 2013, por la que se subsana, inscribe y publica el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de El Cerro del Andévalo.

Para general conocimiento se hace público el acuerdo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, en su sesión ordinaria de fecha 20 de marzo del 2013, adoptó en relación al Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de El Cerro del Andévalo.

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 26 de septiembre del 2013 y con el número de registro 5810 ha procedido al depósito del Instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

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

- Resolución de la Delegada Territorial de Huelva de fecha 24 de septiembre del 2013, por la que se Subsana, Inscribe y Pública el Plan General de Ordenación Urbanística, del término municipal de El Cerro del Andévalo (Anexo I).
- Texto Unitario del Plan General de Ordenación Urbanística, del término municipal de El Cerro del Andévalo (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL CERRO DEL ANDÉVALO. CP-057/2010

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Huelva tiene atribuidas por el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y Decreto 345/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

Segundo. El PGOU de El Cerro del Andévalo fue objeto de aprobación definitiva parcial con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada el 20 de marzo de 2013, supeditándose, en su caso, la publicación y registro de la parte aprobada a la subsanación de las deficiencias en los términos expuestos en la Resolución. Asimismo, se consideró necesario la elaboración por parte de la Corporación Municipal de un texto unitario omnicomprensivo donde se refundan los contenidos aprobados definitivamente y subsanados junto con aquellos otros que fueron objeto de suspensión, una vez rectificadas en los términos igualmente expuestos por la Comisión Provincial.

Tercero. Con fechas de recepción en el registro de entrada de esta Delegación de 8 de julio y 8 de agosto de 2013, el Ayuntamiento de El Cerro del Andévalo presenta documentación técnica aprobada por Acuerdo Plenario de fecha 24 de junio de 2013, a efectos de la subsanación de deficiencias de los contenidos aprobados definitiva pero condicionadamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de marzo de 2013.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación presentada por el Ayuntamiento de El Cerro del Andévalo en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de marzo de 2013, se emitió informe Técnico favorable de fecha 23 de septiembre de 2013 que a continuación se transcribe: «(...) Adecuación de la documentación presentada a la Resolución de fecha 20 de marzo de 2013. Como se ha indicado con anterioridad, el Ayuntamiento de El Cerro de Andévalo ha elaborado y aprobado un documento técnico de los contenidos del PGOUM aprobados definitivamente por la CPOTU, cuya publicación y registro, no obstante, quedó condicionada a la subsanación de determinadas deficiencias.

Con posterioridad, el Ayuntamiento cumplimentará el Acuerdo de la CPOTU de fecha 20.3.2013, elaborando un documento que será nuevamente elevado a la Comisión Provincial para el levantamiento de las suspensiones acordadas en dicha sesión.

La estructura del documento aprobado por el Ayuntamiento para subsanación del condicionado previo a su publicación y registro, se concreta en la rectificación de contenidos siguiendo la literalidad de la Resolución y en la indicación de los ámbitos y contenidos objeto de suspensión por parte de la CPOTU.

Tanto en la Memoria de Ordenación, como en el articulado de las Normas Urbanísticas, adicionalmente donde corresponde, se incluye el siguiente texto (...).

Analizada la documentación, se verifica la subsanación de deficiencias y su ajuste al contenido de la Resolución de 20.3.2013 en lo concerniente a las determinaciones aprobadas definitiva pero condicionadamente, no existiendo, en consecuencia, inconvenientes técnicos para proceder a su publicación y posterior registro. En cuanto a las determinaciones objeto de suspensión por la misma Comisión, al no elaborarse en esta fase propuesta alguna por parte de la Corporación Municipal, se procederá a la elaboración y tramitación de un documento de Cumplimiento de Resolución que, tras su debida tramitación municipal, se elevará nuevamente a la CPOTU para su aprobación definitiva (...).»

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 14.2 a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y Decreto 345/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

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

R E S U E L V E

Primero. Declarar subsanados los contenidos del PGOU de El Cerro del Andévalo que resultaron aprobados definitivamente por la CPOTU, conforme al informe técnico mencionado en el antecedente de hecho cuarto, así como instar la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados.

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Notifíquese la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, y contra la que cabe interponer recurso de alzada ante el titular de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente o ante esta

Delegada Territorial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

ANEXO II

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Naturaleza jurídica.

El documento del que forman parte estas Normas Urbanísticas es parte de un Plan General de Ordenación Urbanística, concretamente las determinaciones que no han sido suspendidas por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 20 de marzo de 2013, todo ello de acuerdo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Para las determinaciones suspendidas se está reelaborando otro documento que se refundirá a éste una vez obtenga la aprobación de la citada Comisión.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El Plan General de Ordenación Urbanística afecta a todo el término municipal de El Cerro de Andévalo, si bien en este documento no se entra, por la resolución citada en el artículo anterior, en las determinaciones sobre el suelo no urbanizable.

Artículo 3. Vigencia y circunstancias de revisión. Modificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Reclasificación puntual de suelos.

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

- Cambios de detalle de alineaciones.
- Cambios de ordenanzas de la edificación.

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

Artículo 4. Ordenación estructural, Ordenación pormenorizada, Normativa de carácter diferido.

1. En virtud a lo establecido en el art. 10.1 de la LOUA y como paso necesario para definir la competencia en la aprobación de las innovaciones de planeamiento, se definen claramente las determinaciones de carácter estructural para el municipio de El Cerro de Andévalo, que serán:

- Las relacionadas con la clasificación del suelo y sus categorías.
- Las relativas al suelo no urbanizable de Especial Protección.
- Las medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos.
- Las regulaciones de los elementos calificados como sistemas generales.
- Determinación de usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y sector del suelo urbano.
- Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de

protección pública.

- Las determinaciones encaminadas a la protección de los demás espacios de interés plasmados en el Anexo de Inventario de Elementos Protegidos.

- El régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

2. Los artículos de estas Normas Urbanísticas cuyas determinaciones tengan el carácter de Estructural se señalan con las iniciales (OE) en el título del artículo. De este modo queda perfectamente claro la administración competente en caso de posible innovación del documento respecto a ese tipo de determinaciones.

3. En estas Normas Urbanísticas se incluyen asimismo todas las determinaciones que hacen posible la ordenación pormenorizada, tanto preceptiva como la potestativa que se ha decidido incluir.

4. Existe otro tipo de determinaciones recogidas en estas Normas Urbanísticas que provienen de manera directa de la aplicación de legislación vigente; es lo que denominamos Normativa de carácter diferido, que junto a los otros dos tipos de determinaciones hacen posible la ordenación completa de los aspectos urbanísticos del municipio.

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

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

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

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

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

2. En virtud de la resolución de la CPOTU, se han suspendido las determinaciones propuestas en la redacción de este PGOU en suelo no urbanizable. Por tanto, sobre esta clase de suelo y hasta no completar el expediente, siguen vigentes las determinaciones del planeamiento anterior.

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

El municipio de El Cerro de Andévalo está afectado por el siguiente planeamiento y disposiciones de distinto rango:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, y publicado en BOJA de 29 de diciembre de 2006.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Elementos Protegidos de la Provincia de Huelva, aprobado por Orden de 7 de julio de 1986 y publicado en BOJA núm. 66, de 3 de abril de 2007.

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

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

Artículo 7. Contenido documental y normas de interpretación.

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

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

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

- Las Normas Urbanísticas son los documentos normativos del Plan General de Ordenación Urbanística, complementándose en sus determinaciones con los planos de ordenación.

- Los Planos de carácter informativo.

- Los Planos de ordenación, compuestos por dos juegos, los de ordenación estructural y los de ordenación completa; en éstos últimos se grafía tanto la ordenación estructural como la ordenación pormenorizada.

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

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

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

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

CAPÍTULO II

Terminología de conceptos

Artículo 8. Definiciones.

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

A

Agregación de Parcelas:

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

Alineación:

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

Alineación Actual:

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

Alineación Oficial:

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

Alineación Interior:

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

Altura de la Edificación:

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

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

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

Altura Libre de Planta:

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

Altura de Planta:

Distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Ancho de Calle:

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

Azotea:

Cubierta plana visitable.

C

Cuerpo Saliente:

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

- a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que tengan cerrados todos sus lados excepto su frente con cerramientos fijos; abiertos, aquellos cuerpos volados tales como balcones y terrazas, que mantienen sin cerrar al menos dos de los lados de su planta a partir de una altura de 1,20 metros.
- b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada.
- c) En la edificación ordenada según alineaciones viarias se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En el resto de plantas se limita su vuelo en función de la calle y de las condiciones de carácter estético.
- d) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los cuerpos salientes, que computarán a efectos de la ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad; con excepción de cuerpos salientes abiertos, o de la parte abierta de los semicerrados, que no contabilizarán en cuanto a edificabilidad, ni ocupación. En caso de que se defina la edificación aislada alineada a calle, regirán las condiciones de fachada definidas en el apartado anterior.

Cerramiento:

Elemento de división situado sobre los linderos de una parcela.

E

Edificabilidad:

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

Edificación Auxiliar:

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

Edificación Principal:

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

Eje de Calle:

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

Elementos Salientes:

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

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

Espacio Libre de Parcela:

Superficie de parcela excluida de la edificación.

F

Fachada:

Lindero con un espacio público.

Fondo Edificable:

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

L

Lindes o Linderos:

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

M

Manzana:

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

Medianeras:

Plano de la edificación común con una construcción colindante.

O

Ocupación:

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

P

Parcela:

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

Parcela Mínima Edificable:

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

Patio:

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

Planta:

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

Planta Baja:

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

Planta de Piso:

Planta por encima de la planta baja.

Planta Sótano:

Planta por debajo de la planta baja.

Proyecto de Obras:

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

Proyecto de Urbanización:

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

R

Rasante:

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

Rasante Oficial:

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

Remates:

Ver «Elementos Salientes».

Retranqueo:

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

S

Segregación de Parcelas:

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

Sector:

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

Solar:

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

- a) Dar frente a una vía pública perteneciente a la red viaria recogida en el Plano de Delimitación.
- b) Disponer de abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, calzada pavimentada y encintado de acera.

Sótano:

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

Superficie Construida:

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

Superficie Edificable:

Superficie susceptible de ser edificada.

Superficie Edificada:

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

T

Terraza:

Ver «Elementos Salientes».

U

Unidad Ejecución:

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

Uso:

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

Z

Zona:

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

Artículo 9. Interpretación.

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

CAPÍTULO III

Regulación del régimen de fuera de ordenación

Sección I. El régimen de asimilado al fuera de ordenación

Las determinaciones de esta sección han sido suspendidas por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de marzo de 2013.

Sección II. El Régimen legal de fuera de Ordenación

Artículo 10. Situación legal de fuera de Ordenación.

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

2. Sobre estas construcciones o edificaciones e instalaciones se aplicarán las siguientes reglas:

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

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

Artículo 11. Edificaciones existentes.

De conformidad con la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo «Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular».

Artículo 12. Concesión de licencia de ocupación o utilización.

En virtud de lo establecido en el art. 7.4 del Decreto 2/2012 «Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos».

TÍTULO I

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN JURÍDICO

CAPÍTULO I

Clasificación y categorización del suelo

Artículo 13. Régimen general.

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

Artículo 14. Clasificación del suelo (OE).

1. El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal en tres clases de suelo: suelo urbano,

suelo urbanizable y suelo no urbanizable, si bien la clasificación de este último, como ya se ha comentado, está en suspenso.

2. El suelo urbano ocupa una extensión de 61,82 hectáreas, se agrupa en dos ámbitos; el del núcleo urbano de El Cerro, donde posee una extensión de 53,82 hectáreas y el núcleo de Los Montes de San Benito, con una superficie de 8,00 hectáreas.

3. El suelo urbanizable se localiza en la zona conocida de la Romería de San Benito Abad, con una extensión de 14,26 hectáreas.

4. La clasificación de los suelos se muestra de manera gráfica en los planos anexos de ordenación estructural.

Artículo 15. Categorización del suelo urbano (OE).

1. Las categorías de suelo urbano en el municipio de El Cerro de Andévalo, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA son las denominadas suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

2. El suelo urbano consolidado posee tres bolsas; dos en el núcleo de El Cerro y una en la aldea de Los Montes de San Benito, ocupando en total una superficie de 51,34 hectáreas.

3. El suelo urbano no consolidado, de acuerdo al artículo citado, está conformado por los suelos donde se carece de urbanización consolidada. Existe en los dos núcleos urbanos, ocupando en El Cerro una extensión de 9,51 hectáreas, estando conformados por los terrenos que delimitan las doce Áreas de Reforma Interior propuestas más tres bolsas de suelo sin necesidad de acudir a planeamiento de desarrollo para su consolidación. En la aldea de Los Montes de San Benito, el suelo urbano no consolidado ocupa una extensión de 0,69 hectáreas y está delimitado por dos ámbitos de desarrollo propuestos.

4. La categorización del suelo urbano puede apreciarse en los planos adjuntos referidos a la ordenación estructural.

Artículo 16. Categorización del Suelo Urbanizable (OE).

El suelo urbanizable sólo presenta una categoría dentro de este Plan General. Se trata de suelo urbanizable ordenado, se localiza en la zona de la Romería de San Benito Abad y ocupa una extensión de 14,26 hectáreas. Al igual que los otros ámbitos, puede apreciarse gráficamente en los planos anexos.

Artículo 17. Categorización del Suelo No Urbanizable (OE).

Las determinaciones de este artículo han sido suspendidas por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de marzo de 2013. Por tanto, para esta clase de suelo se mantienen en vigor las determinaciones establecidas en los documentos denominados Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de El Cerro de Andévalo y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Cerro de Andévalo.

Artículo 18. Subcategorización del Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

Las determinaciones de este artículo han sido suspendidas por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de marzo de 2013. Por tanto, para esta clase de suelo se mantienen en vigor las determinaciones establecidas en los documentos denominados Plan General de Ordenación Urbanística.

Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de El Cerro de Andévalo y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Cerro de Andévalo.

CAPÍTULO II

Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Derechos y deberes

Artículo 19. Derechos y obligaciones de los propietarios.

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

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

- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

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

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

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

De conformidad con la legislación vigente, el propietario del suelo lo es asimismo del subsuelo, sin menoscabo de la limitación exigible por razones de Dominio Público de aguas u otros recursos naturales, como por ejemplo, los mineros. Se establecen las siguientes determinaciones sobre el subsuelo:

- El subsuelo deberá dedicarse a uso de aparcamiento, almacenes o dependencias de instalaciones, y nunca a espacios vivideros o lugares de trabajo. A efectos de cómputo de aprovechamiento, si el subsuelo no se segrega de la parcela que ocupa el suelo, el aprovechamiento se considerará nulo. En el caso contrario, permitido por el art. 17 del R.D.L. 2/2008, del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de segregación del subsuelo, éste computará con valor 0,3, siendo la unidad de referencia el uso residencial tipología adosada (el mayoritario en el municipio).

- El subsuelo localizado bajo Dominio Público (calles, plazas, parques, etc.), gozará asimismo de tal consideración, quedando claro que las cesiones de espacios públicos en los suelos no consolidados ceden igualmente y de manera gratuita el subsuelo.

- El subsuelo bajo Dominio Público podrá pasar a bien patrimonial sólo motivadamente, y para un destino demandado por la comunidad, como por ejemplo, para la concesión o enajenación de plazas de aparcamiento, trasteros o elementos similares, que redunden en beneficio de la comunidad resolviendo un problema de interés general.

Artículo 20. Derechos de los propietarios de Suelo Urbano.

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

SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

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

Con Ordenación Pormenorizada:

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

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

Sin Ordenación Pormenorizada:

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

Además la LOUA establece que sólo pueden autorizarse en ellos:

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

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

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

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

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

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

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

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

Para ambos casos se permitirá:

- Podrán autorizarse obras de edificación en parcelas que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Firmeza administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la UE.
- Ejecución de parte de las obras de urbanización en el momento de solicitar la licencia, de forma que resulte previsible que al terminar la edificación, la parcela tenga condición de solar.
- Adquisición de la condición de solar al final del proceso.
- La concesión de licencia se condiciona a la presentación de aval que garantice la urbanización pendiente, y posibilite la posterior ejecución subsidiaria municipal.
- Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de no ocupación ni utilización del edificio hasta finalizar completamente la urbanización y el funcionamiento efectivo de los servicios. Este compromiso de no utilización ni ocupación debe consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros.
- Se prohíbe la concesión de licencia de primera ocupación hasta finalizar la urbanización.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

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

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

- Podrán autorizarse obras de edificación con los siguientes requisitos:

- Esté hecha la cesión de suelo correspondiente al municipio y la adquisición, en su caso, de los excesos de aprovechamiento.
- Compromiso expreso de ejecutar simultáneamente la urbanización y del efectivo funcionamiento de los servicios. Este compromiso de urbanización comprende además de las obras que afecten a las vías a que de frente la parcela, todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias que fueran necesarias, hasta el enlace con las redes existentes, e incluso el refuerzo de éstas si fuera preciso.
- Compromiso expreso de no ocupar ni utilizar el edificio hasta finalizar totalmente la urbanización. Este compromiso de no utilización ni ocupación debe consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros.
- Compromiso expreso de formalizar y materializar las cesiones pendientes.

- No licencia de ocupación hasta finalizar la urbanización.
- Aval en cuantía suficiente para cubrir el coste de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 21. Deberes de los propietarios de Suelo Urbano.

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

SUELO URBANO CONSOLIDADO

- Completar a su costa la urbanización si el terreno no tuviera aún la condición de solar, con carácter previo o simultáneo a las obras de edificación.
- Edificar los solares en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.
- Destinar la edificación al uso definido en el plan.
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo.
- Realizar la construcción conforme a la ordenación urbanística, y conservar y en su caso rehabilitar, para que la edificación realizada mantenga las condiciones para autorizar su ocupación.
- En el suelo urbano consolidado no existen deberes de cesión. No hay obligación de ceder al Ayuntamiento parte del aprovechamiento, ni el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes o dotaciones públicas de carácter local, ni los terrenos necesarios para la ejecución de los sistemas generales. Si fuera preciso que el Ayuntamiento obtuviese esos terrenos para la ejecución de actuaciones de interés general, tendrá que adquirirlos necesariamente negociando con los propietarios afectados o acudiendo a la expropiación forzosa.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

Con Ordenación Pormenorizada:

- Cuando el sistema de ejecución sea privado el propietario tiene el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento y en la legislación aplicable.
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- Proceder a la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos previstos por el sistema de actuación establecido, con anterioridad a la ejecución material.
- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores, y si fuera necesario, su ampliación o refuerzo.
- Los propietarios están obligados a ceder gratuitamente a la Administración municipal:
 - Los terrenos destinados a viales, aparcamientos, espacios libres, dotaciones y sistemas generales adscritos.
 - Los terrenos ya urbanizados donde se localice el 10% del Aprovechamiento Medio que corresponde a la Administración. Esta cesión puede sustituirse en los supuestos previstos y mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico.
 - Los terrenos correspondientes al exceso de aprovechamiento. Estos excesos se destinarán a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y dotaciones locales o con aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación.
- Realizar la edificación en las condiciones exigidas por el planeamiento, una vez que el suelo tenga la condición de solar. Así como rehabilitarla y conservarla para que mantenga las condiciones requeridas para obtener la autorización para su ocupación.
- Con carácter general no es posible la realización de la edificación o la implantación de usos antes de la terminación de la urbanización (excepto los de carácter provisional). Sin embargo puede autorizarse la urbanización y edificación vinculada siempre que se cumplan los requisitos previstos para el suelo urbano no consolidado

Sin Ordenación Pormenorizada:

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

- Cuando el sistema de ejecución sea privado el propietario tiene el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento y en la legislación aplicable.
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- Proceder a la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos previstos por el sistema de actuación establecido, con anterioridad a la ejecución material.
- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores, y si fuera necesario, su ampliación o refuerzo.
- Los propietarios están obligados a ceder gratuitamente a la Administración municipal:
 - Los terrenos destinados a viales, aparcamientos, espacios libres, dotaciones y sistemas generales adscritos.
 - Los terrenos ya urbanizados donde se localice el 10% del Aprovechamiento Objetivo que corresponde a la Administración. Esta cesión puede sustituirse en los supuestos previstos y mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico.
 - Los terrenos correspondientes al exceso de aprovechamiento. Estos excesos se destinarán a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y dotaciones locales o con aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación.
- Realizar la edificación en las condiciones exigidas por el planeamiento, una vez que el suelo tenga la condición de solar. Así como rehabilitarla y conservarla para que mantenga las condiciones requeridas para obtener la autorización para su ocupación.

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

Artículo 22. Derechos de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones de este artículo han sido suspendidas por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de marzo de 2013. Por tanto, para esta clase de suelo se mantienen en vigor las determinaciones establecidas en los documentos denominados Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de El Cerro de Andévalo y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Cerro de Andévalo.

Artículo 23. Deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones de este artículo han sido suspendidas por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de marzo de 2013. Por tanto, para esta clase de suelo se mantienen en vigor las determinaciones establecidas en los documentos denominados Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de El Cerro de Andévalo y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Cerro de Andévalo.

Artículo 24. Derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable.

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

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

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

Además la LOUA establece que sólo pueden autorizarse en ellos:

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

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

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

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

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

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

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

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

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

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

- Competir, en unión con los restantes propietarios afectados, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta formulada por no propietario.
- Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones acordadas libremente con el adjudicatario de la misma.
- En el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, ceder los terrenos voluntariamente por su valor o justiprecio.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

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

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

Artículo 25. Deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable.

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

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

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

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

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

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

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO II

NORMAS COMUNES A LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales sobre los Usos del Suelo

Sección I. Usos Globales y Usos Pormenorizados

Artículo 26. Usos Globales.

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

Artículo 27. Usos Pormenorizados.

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

Artículo 28. Uso Global agropecuario.

1. Comprende este uso global aquellas actividades que mantienen su estrecha relación con el territorio natural históricamente existente. Dentro de este uso global podemos encontrar actividades matizadas en estos tres ámbitos:

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

- Actividades ganaderas. Están íntimamente unidas a las agrícolas ya que es otro uso característico del aprovechamiento del medio donde se desarrolla. Dentro de las actividades relacionadas con este uso estarían las siguientes: vaquerías, granjas, picaderos, etc.

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

Artículo 29. Uso Global residencial.

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

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

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

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

d) Vivienda Plurifamiliar. Edificio compuesto por varias viviendas que comparten espacios comunes de servicios auxiliares: portales, escaleras, distribuciones comunes, lavaderos-tendederos, etc.

2. Toda vivienda estará compuesta de los siguientes espacios:

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

3. Todas las viviendas tendrán, al menos, una estancia dando a espacio público. Asimismo, todas cumplirán las condiciones higiénicas mínimas exigidas en el Título IV, Capítulo II, Sección II, «Sobre el Uso Residencial: Condiciones Higiénicas».

Artículo 30. Uso global industrial.

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

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

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

b) Se entienden por Almacenes las edificaciones y actividades relativas al depósito de mercancías mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida la venta al por menor. Pueden llevar incluidas actividades u operaciones secundarias de transformación parcial de productos almacenados. Dentro de la realidad edificada del municipio aparece como una tipología muy presente el Aparcamiento-Almacén, como lugar en el que además de las actividades comentadas en este apartado se guarda el vehículo, habitualmente sólo uno.

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

3. Categorías de las edificaciones industriales.

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

a) Primera Categoría.

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

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

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

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

- Que no genere residuos incompatibles con el uso residencial.

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

- Talleres de carpintería y cerrajería.

- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.

- Panaderías, pastelerías.

- Talleres de géneros de punto y textiles.

- Imprentas y artes gráficas.

- Almacenes de abonos y piensos.

- Industrias de transformación de la madera.

b) Segunda Categoría.

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

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

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

c) Tercera Categoría.

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

Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/2007, (GICA), serán consideradas como de Tercera Categoría.

4. A efectos de permisividad, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y los Reglamentos para su desarrollo y ejecución.

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

Artículo 31. Uso Global Terciario.

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

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

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

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

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

e) Aparcamientos (si bien este uso puede considerarse, según los casos, Dotacional).

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

Artículo 32. Uso Global dotacional.

El Uso Dotacional es aquél que sirve para proveer a las personas de los elementos que hagan posibles actividades que bien sean de primera necesidad o de otras menos importantes. Dentro de este uso global se puede hacer una clasificación tradicional de usos pormenorizados, pero otra clasificación podría hacer referencia a la posibilidad de que el uso dotacional sea de carácter público o privado, dividiéndose este último en uso lucrativo o uso no lucrativo. Dentro de este uso global cabe destacar el Recinto Romero de San Benito Abad, lugar de interés de la mayoría de la población cerreña. Ya definimos aquí que el uso global de ese recinto va a ser Dotacional, de carácter privado, no lucrativo.

También se incluyen entre los usos dotacionales los alojamientos protegidos a los que se refiere el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda

y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio.

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

Por último se define un equipamiento genérico (denominado polivalente en este mismo documento), con capacidad para alojar cualquiera de los usos dotacionales contemplados en este plan y que podrá ser adscrito a uno u otro en función de las necesidades del municipio sin necesidad de innovar el plan.

Artículo 33. Uso global Turístico.

Se entiende por uso Turístico el constituido por un complejo de instalaciones dispuestas para el disfrute de estancias de tiempo limitado, de vacaciones, donde el carácter y la organización del espacio están determinados por las actividades y el modo de vida propios de los que se han de alojar temporalmente. El uso turístico incluye única y exclusivamente las categorías reguladas por la legislación sectorial turística.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados.

- Alojamientos turísticos: Se entiende por alojamiento turístico los establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, los inmuebles de uso turístico con el régimen de aprovechamiento por turnos, los campamentos de turismo y las casas rurales declaradas como tales por la administración turística.

- Equipamientos turísticos: Se entiende por equipamiento turístico las instalaciones destinadas al desarrollo de actividades comerciales, de restauración, ocio, recreo y deportivas orientadas específicamente al turista y a la población estacional.

Sección II. Compatibilidad de Usos.

Artículo 34. Compatibilidades con el Uso Global residencial.

En las zonas calificadas como uso global residencial se permite la instalación de los siguientes usos no residenciales, siempre que se cumpla la legislación vigente que los regule y sin menoscabo de lo establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos contemplados en las presentes Normas Urbanísticas.

1. USOS PERMITIDOS:

a. Industrial:

Pequeña industria, Talleres artesanales y Talleres artísticos.

Mantenimiento del automóvil.

b. Servicios Terciarios.

c. Dotaciones Públicas o Privadas.

d. Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

2. USOS CONDICIONADOS:

a. Industrial:

Se permitirán almacenes sin uso de potencia motriz única y exclusivamente cuando presten servicios de utilidad a la población de la zona y a las actividades que se admiten, siempre que no estén incluidas en el apartado siguiente.

3. USOS PROHIBIDOS.

a. Industrial:

Carpinterías metálicas y cerrajerías.

Talleres de lacado y barnizado de muebles.

No se permitirán los residuos animales o vegetales que pueden sufrir proceso de fermentación o descomposición ni los de trapos, ropas y desechos. Tampoco los de cualquier sustancia que pueda producir olores o vapores nocivos o molestos, polvo o suciedad en las paredes exteriores.

No se permitirán los Almacenes de sustancias explosivas.

No se permitirán todas aquellas actividades en las que la carga ponderada de fuego pueda ser superior a 200 Mcal./m².

En todo caso se podrán prohibir los almacenes de paquetería o de productos, cuya distribución genere un movimiento de vehículos en labores de carga y descarga, que pueda crear conflicto en la zona.

Artículo 35. Compatibilidades con el Uso Global industrial.

En las parcelas calificadas en planos de ordenación como uso global Industrial se permite este uso exceptuando las industrias Extractivas, que queda expresamente prohibidas salvo en Suelo No Urbanizable. Así mismo se permiten los siguientes usos pormenorizados no industriales, que por sus características son compatibles con la industria o surgen como actividades anexas a ella.

1. USOS PERMITIDOS.

a. Servicios Terciarios:

- Comercio.
- Oficinas.
- Hostelería.
- Locales de reunión y ocio.
- Aparcamientos.

b. Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Estos usos se permiten siempre dentro de las limitaciones que la legislación vigente en cada materia y las ordenanzas municipales les impongan.

Excepcionalmente se podrán autorizar otros usos, cuando así se recoja en las ordenanzas particulares de la zona.

2. USOS PROHIBIDOS.

Quedan prohibidos todos los usos que no estén expresamente recogidos en el apartado anterior.

Artículo 36. Compatibilidades con el Uso Global Terciario.

En las parcelas calificadas en planos de ordenación, como uso global Terciario se permiten la instalación de todos los usos pormenorizados pertenecientes a este uso global.

Así mismo se permiten los siguientes usos pormenorizados no Terciarios, que por sus características son compatibles con ellos:

1. USOS PERMITIDOS.

a. Industrial:

- Pequeña industria.
- Talleres domésticos y artesanales y Talleres Artísticos.
- Mantenimiento del automóvil.

b. Equipamientos y Servicios Públicos o Privados.

c. Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

2. USOS PROHIBIDOS.

Quedan prohibidos todos los usos que no estén expresamente recogidos en el apartado anterior.

Artículo 37. Compatibilidades con el Uso Global dotacional.

El uso global Dotacional, grafiado en planos de ordenación, comprende los usos pormenorizados definidos en este Título.

Se prohíbe el cambio de uso de Equipamiento en las parcelas calificadas como equipamiento:

Deportivo, Espacios Libres y Zonas Verdes, Docente, y Servicios de Interés Público y Social.

Sobre estas parcelas sólo podrán ser autorizados por el Excmo. Ayuntamiento aquellos cambios de uso que supongan un mayor servicio público.

En las parcelas calificadas como Espacios Libres o Zonas verdes, se podrá permitir por el Ayuntamiento la inclusión de Servicios Urbanos Básicos, kioscos y edificaciones de apoyo como cafeterías cuya ocupación de suelo sea inferior al 5%.

Cuadro Resumen de Usos.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO (O TOPOLOGÍA)
AGROPECUARIO	- Producción Agrícola - Producción ganadera y avícola - Servicultura y servicios forestales
RESIDENCIAL	- Residencial Adosado Unifamiliar - Residencial Adosado Bifamiliar - Residencial Aislado - Residencial Plurifamiliar

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO (O TOPOLOGÍA)
INDUSTRIAL	<ul style="list-style-type: none"> - Talleres Industriales - Almacenes - Industrias - Mantenimiento del Automóvil
TERCIARIO	<ul style="list-style-type: none"> - Comercio - Oficinas - Hostelería, Hospedaje - Locales de reunión y ocio - Aparcamientos
DOTACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> - Espacios libres - Docente - Social - Sanitario - Asistencial - Cultural - Administrativo Público - Servicios Urbanos - Comercial (Mercado de Abastos) - Casas Peña (Vinculadas a la Romería de San Benito) - Alojamientos Protegidos - Equipamiento genérico <p>INFRAESTRUCTURAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viario - Infraestructuras Urbanas Básicas - Estaciones de Servicio
TURÍSTICO	<ul style="list-style-type: none"> - Alojamientos Turísticos - Equipamientos Turísticos

CAPÍTULO II

Disposiciones sobre los sistemas generales y locales

Artículo 39. Determinación de los sistemas generales (OE).

1. Se identifica como ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística a aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integran la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes, entendiéndose con ello que, independientemente del uso actual, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

2. Los sistemas generales estipulados según el párrafo anterior se desglosan en los siguientes puntos.

3. Sistemas generales de índole territorial. Están conformados por los siguientes apartados:

- Sistema general de comunicaciones: carreteras existentes en el término municipal, esto es las de titularidad autonómica denominadas A-495, A-496 y A-475 y provincial con código HU-7104, HU-6101, HU-6102, HU-5101, HU- 6100 (esta de trazado reformado), HU-6401, HU-6402 y HU-5402. Red ferroviaria Huelva-Zafra a su paso por el término municipal.

- Sistema general de abastecimiento: formado por los colectores generales territoriales y los dispositivos de almacenaje, depuración y bombeo señalados en los planos adjuntos.

- Sistema general de saneamiento: formado por los emisarios existentes en el entorno urbano de El Cerro así como los proyectados emisarios hasta la futura depuradora. Conformando también este apartado la depuradora propuesta para el núcleo urbano de Montes de San Benito, así como los emisarios desde la aldea y desde el recinto romero de San Benito Abad.

- Sistema general de infraestructura eléctrica: formada por la red de líneas de alta-media tensión existentes en el término municipal.

4. Sistemas generales de índole urbana. Conformados a su vez por los siguientes apartados:

- Sistema general viario. En el núcleo de El Cerro conformado por la travesía de la carretera provincial HU-5101 y las calles Nueva, La Vega, El Pozo, Cabezo, Aroche, Padre Domínguez, Fuente, calleja Grande y calle Chica. El del núcleo de Los Montes de San Benito, conformado por la travesía de la carretera HU-6401.
- Sistema general de espacios libres.

Núcleo de El Cerro:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES				
IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	ESTADO	CLASIFICACIÓN SUELO
SSGG-EL-C1	Plaza de España	653,00	Existente	Urbano
SSGG-EL-C2	Plaza del Cristo	1.208,00	Existente	Urbano
SSGG-EL-C3	Parque Municipal	6.822,00	Existente	Urbano
SSGG-EL-C4	Jardines del camino Cementerio	1.579,00	Existente	Urbano
SSGG-EL-C5	Cabezo de la Horca	3.180,00	Existente	Urbano
SSGG-EL-C6	Avda. Constitución-Norte	808,00	Existente	Urbano
SSGG-EL-C7	Avda. Constitución-Sur	1.208,00	Existente	Urbano
TOTAL SISTEMA GENERAL DE ESP. LIBRES		15.458,00		

El cómputo total de la superficie destinada a sistemas generales de espacio libres en el núcleo de El Cerro asciende a 15.458 metros cuadrados, obteniéndose así una ratio sobre la población estimada futura (que para el núcleo de El Cerro es de 3.006 personas) de 5,15 metros cuadrados de espacios libres por habitante.

Núcleo de Montes de San Benito:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES				
IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	ESTADO	CLASIFICACIÓN SUELO
SSGG-EL-MSB1	Plaza prol. Calle Nueva	1.529,00	Existente	Urbano
SSGG-EL-MSB2	Parque zona norte	1.509,00	Propuesto (Obtenido)	Urbano
SSGG-EL-MSB3	Parque zona sur	1.161,00	Propuesto (Obtenido)	No Urbanizable
TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES		4.199,00		

El cómputo total de la superficie destinada a sistemas generales de espacio libres para la aldea de Montes de San Benito asciende a 4.199 metros cuadrados, obteniéndose así una ratio sobre la población estimada futura (que para el núcleo de los Montes de San Benito es de 347 personas) de 12,10 metros cuadrados por habitante.

Ámbito de la romería de San Benito:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES				
IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	ESTADO	CLASIFICACIÓN SUELO
SSGG-EL-R1	Vereda de San Benito	6.257,00	Obtención directa por ministerio de Ley	Urbanizable
TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES		6.257,00		

Sumando todo el sistema general de espacios libres obtenemos un total de 25.914 m², que repercutidos sobre los 3.353 habitantes potenciales estimados en este Plan, resulta una ratio de 7,73 m²/habitante.

- Sistema general de equipamientos.

Núcleo de El Cerro:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS					
IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m ²)	ESTADO	CLASIFICACIÓN SUELO
SSGG-EQ-C1	Ayuntamiento	Administrativo	845,00	Existente	Urbano
SSGG-EQ-C2	Colegio	Docente	8.248,00	Existente	Urbano

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m ²)	ESTADO	CLASIFICACIÓN SUELO
SSGG-EQ-C3	Centro de Salud	Sanitario	1.513,00	Existente	Urbano
SSGG-EQ-C4	Complejo Deportivo	Deportivo	15.254,00	Existente	Urbano
SSGG-EQ-C5	Cementerio	Asistencial	2.798,00	Existente	Urbano
SSGG-EQ-C6	Centro Cultural	Cultural	154,00	Existente	Urbano
TOTAL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS			28.812,00		

Núcleo de Montes de San Benito:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS					
IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m ²)	ESTADO	CLASIFICACIÓN SUELO
SSGG-EQ-MSB1	Ayuntamiento	Administrativo	122,00	Existente	Urbano
SSGG-EQ-MSB2	Centro Cultural	Cultural	363,00	Existente	Urbano
SSGG-EQ-MSB3	Centro de Salud	Sanitario	88,00	Existente	Urbano
SSGG-EQ-MSB4	Colegio	Docente	1.460,00	Existente	Urbano
SSGG-EQ-MSB5	Complejo Deportivo	Deportivo	2.039,00	Existente	No Urbanizable
SSGG-EQ-MSB6	Cementerio	Asistencial	462,00	Existente	No Urbanizable
TOTAL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS			4.534,00		

- Sistema general de infraestructuras. Conformadas en cada casco urbano por la red general de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.

5. Los sistemas generales pueden apreciarse de manera gráfica en los planos denominados de ordenación estructural.

6. El resto de los equipamientos representados en los planos adjuntos tienen la condición de sistemas locales, a todos los efectos señalados en la vigente legislación urbanística.

CAPÍTULO III

Normas de procedimiento

Sección I. Normas sobre información urbanística

Artículo 40. Publicidad de los documentos.

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

Artículo 41. Información escrita. Cédula urbanística.

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

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

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

Sección II. Normas de intervención en el Uso del Suelo y la Edificación.

Artículo 42. Competencias.

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

Artículo 43. Intervención municipal.

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

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

Sección III. Tipos de obras y licencias**Artículo 44. Definición de los tipos de obra.**

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

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

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

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

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

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

La reforma podrá suponer:

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

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

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

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

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

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

- Apertura de huecos de paso de luz o ventilación en muros estructurales interiores, siempre que se justifique el mantenimiento de las características que contribuyen a la definición del tipo edificatorio o los valores históricos del edificio.

- Adaptación de huecos (apertura, ampliación o cegado total o parcial), en fachadas exteriores, siempre que ello no suponga destrucción de elementos de valor del ornato de la edificación, o desfiguración de sus mecanismos de composición. Tal intervención podrá permitirse en los edificios señalados en forma expresa en el Inventario. Los huecos mantendrán los ejes existentes en el edificio, o sus mecanismos de composición. Asimismo, se mantendrá la inactividad o transparencia, según sea el uso de la fachada en cuestión. La altura de los dinteles deberá guardar relación con la de los huecos existentes en la planta. La solera de los huecos en

planta baja podrá descender al nivel del portal de la edificación. El elemento de cerramiento y su carpintería se situará en el interior del hueco a una distancia del paramento de fachada no inferior a la de las carpinterías de los huecos de fachada existentes menos profundos, ni alcanzar una profundidad superior a la del muro de fachada menos 10 cm.

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

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

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

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

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

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

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

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

La reestructuración del edificio podrá suponer:

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

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

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

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

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

- Adaptación o sustitución en parte de fachadas posteriores interiores de parcela o manzana, que no sean apreciables desde el exterior y siempre que no exista protección expresa sobre ellos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 45. Licencias y autorizaciones.

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

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

3. Edificios en terrenos de dominio público. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en este Plan General se realizasen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 46. Procedimiento.

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

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

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

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

a) Para cualquier actuación y con carácter general.

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

b) Licencias de parcelación.

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

c) Licencias de urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del R.P., haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo. Tal y como establece el art. 169.1.c) de la Ley 7/2002, los Proyectos de Urbanización dimanados del planeamiento están eximidos de licencia.

d) Licencias de edificación: Obras mayores.

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

Son obras mayores las relacionadas con:

- Obras de construcción y edificación.
- Obras de ampliación de edificios.
- Obras de modificación, reforma o rehabilitación que afecten a la estructura de los edificios.
- Obras de modificación del aspecto exterior de los edificios.
- Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

- Obras de instalaciones de edificios.
- Obras de demolición de edificios.

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

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala este Plan para que pueda ser edificada.
- Que se hayan concedido previamente licencia de parcelación en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

e) Licencias de edificación: Obras menores.

Se denominan obras menores aquellas, sujetas a licencia, que no necesitan proyecto arquitectónico, y que no supongan modificaciones estructurales ni de aspectos exteriores de los edificios. Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en este Plan General.

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

En estos casos la solicitud deberá ir acompañada de:

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

f) Primera ocupación.

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

g) Obras provisionales.

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

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

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

h) Obras por fases.

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

i) Cambio de Uso Pormenorizado.

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

j) Licencias de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en la Ley 7/2007, de la Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

Artículo 47. Caducidad y prórroga de las licencias.

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

- a) Al año de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas.
- b) Cuando transcurridos más de tres años, no estuvieran terminadas las obras.

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

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

Requisitos generales para la concesión de licencias de obras en edificios protegidos por esta Normativa urbanística.

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

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

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

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

Las construcciones en lugares inmediatos a aquellas protegidas, que puedan alterar las relaciones de los edificios inventariados con su entorno (modificación de perspectivas tradicionales, etc.) tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo que se refiere a altura, disposición de volúmenes y medianeras, tratamiento de cubierta, composición de fachadas, etc.

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

Cuadro Resumen: Licencias

TIPO DE LICENCIA	A. DE PARCELACIÓN
CONCESIÓN	A.1 PARCELACIÓN
DOCUMENTACIÓN	- Proyecto de parcelación o declaración de innecesariedad
PROHIBIDO	- Cualquier tipo de construcción
PERMITIDO	- Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas.
CONCESIÓN	A.2 REPARCELACIÓN
DOCUMENTACIÓN	- Proyecto de parcelación o declaración de innecesariedad
PROHIBIDO	- Cualquier tipo de construcción
PERMITIDO	- Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas.
CONCESIÓN	A.3 AGREGACIÓN DE PARCELAS
DOCUMENTACIÓN	- Informe o declaración de innecesariedad
PROHIBIDO	- Cualquier tipo de construcción
PERMITIDO	- Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas.
CONCESIÓN	A.4 SEGREGACIÓN DE PARCELAS
DOCUMENTACIÓN	- Informe o declaración de innecesariedad
PROHIBIDO	- Cualquier tipo de construcción
PERMITIDO	- Deslinde, amojonamiento o división material de parcelas
TIPO DE LICENCIA	B. DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
CONCESIÓN	B.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN
DOCUMENTACIÓN	- Proyecto de urbanización o declaración de innecesariedad
PROHIBIDO	- Obras ordinarias de conservación y mantenimiento que no tengan que ver con el desarrollo integral del planeamiento. - Obras de edificación de cualquier tipo. - Construcción de instalaciones especiales.

TIPO DE LICENCIA	B. DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
PERMITIDO	<ul style="list-style-type: none"> - Obras de desarrollo integral del planeamiento, excavaciones y movimiento de tierras, pavimentación de viario. - Red de distribución de agua potable y gas, de riego o hidrantes, de evacuación de aguas pluviales y residuales, de distribución de energía eléctrica. - Alumbrado público, canalizaciones de telecomunicaciones - Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres

TIPO DE LICENCIA	C. DE OBRAS DE EDIFICACIÓN
CONCESIÓN	C.1 OBRAS MAYORES/C.1.1 NUEVA PLANTA
DOCUMENTACIÓN	- Proyecto de edificación visado por colegio profesional correspondiente
PROHIBIDO	<ul style="list-style-type: none"> - Obra o instalación no prevista en el proyecto. Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente. - Implantación de actividad. Demolición parcial o total
PERMITIDO	<ul style="list-style-type: none"> - Obra de edificación de nueva planta. - Aparcamiento subterráneo.

CONCESIÓN	C.1 OBRAS MAYORES/ C.1.2 CONSTRUCCIÓN DE NAVE
DOCUMENTACIÓN	- Proyecto técnico visado por colegio profesional independiente
PROHIBIDO	<ul style="list-style-type: none"> - Obra o instalación no prevista en el proyecto. Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente. - Implantación de actividad. Demolición parcial o total.
PERMITIDO	- Obra de construcción de nave

CONCESIÓN	C.1 OBRAS MAYORES/ C.1.3 CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO
DOCUMENTACIÓN	- Proyecto de edificación visado por colegio profesional correspondiente
PROHIBIDO	<ul style="list-style-type: none"> - Obras que modifiquen, amplíen o reduzcan el volumen o superficie del edificio. - Obras que modifiquen formalmente el edificio, huecos, cornisas o elementos definitorios del edificio, obra o instalación, no prevista en el proyecto. - Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente. - Obras que modifiquen la distribución interior o compartimiento. - Implantación de actividad. Demolición parcial o total.
PERMITIDO	<ul style="list-style-type: none"> · Obras de construcción con las limitaciones previstas. · Modificación y sustitución de materiales, siempre que no desvirtúen la configuración del edificio, previa autorización del Ayuntamiento. · Obras que afecten a elementos estructurales y de cimentación.

CONCESIÓN	C.1 OBRAS MAYORES/ C.1.4 RESTAURACIÓN
DOCUMENTACIÓN	- Proyecto de edificación visado por colegio profesional correspondiente
PROHIBIDO	<ul style="list-style-type: none"> - Obras que desvirtúen los elementos protegidos del edificio o sus características morfológicas. - Obras de ampliación, reducción o modificación sobre el edificio existente. - Obra o instalación no prevista en el proyecto. - Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente. - Implantación de actividad. Demolición parcial o total.
PERMITIDO	<ul style="list-style-type: none"> - Obras de construcción de edificación con características formales idénticas al edificio existente, con respeto a los elementos protegidos. - Modificación y sustitución de materiales, siempre que no desvirtúen la configuración del edificio, previa autorización del Ayuntamiento.

CONCESIÓN	C.1 OBRAS MAYORES/ C.1.5 REHABILITACIÓN O REFORMA
DOCUMENTACIÓN	- Proyecto de edificación visado por colegio profesional correspondiente
PROHIBIDO	<ul style="list-style-type: none"> - Obra de nueva planta. - Obra o instalación no prevista en el proyecto. - Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente. - Implantación de actividad. Demolición parcial o total.

CONCESIÓN	C.1 OBRAS MAYORES/ C.1.5 REHABILITACIÓN O REFORMA
PERMITIDO	- Obra de rehabilitación de edificio existente, manteniendo las características formales y morfológicas o elementos protegidos.

CONCESIÓN	C.1 OBRAS MAYORES/ C.1.6 AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN
DOCUMENTACIÓN	- Proyecto de edificación visado por colegio profesional correspondiente
PROHIBIDO	- Obra de nueva planta. - Obra o instalación no prevista en el proyecto. - Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente - Implantación de actividad. Demolición total.
PERMITIDO	- Obras de construcción que amplíen o reduzcan una edificación existente. - Obras que afecten formal o volumétricamente a la construcción existente. - Obras que modifiquen la distribución interior de la edificación.

CONCESIÓN	C.1 OBRAS MAYORES/ C.1.7 ADAPTACIÓN DE LOCALES
DOCUMENTACIÓN	- Proyecto de edificación visado por colegio profesional correspondiente
PROHIBIDO	- Obras que modifiquen, amplíen o reduzcan el volumen o superficie del edificio. - Obras que no se integren en el entorno, formal o estéticamente. - Implantación de actividad.
PERMITIDO	- Modulación de huecos, modificación de la distribución interior. - Obras que afecten a instalaciones. - Obras de decoración, modificación y sustitución de materiales, siempre que no desvirtúen la configuración del edificio.

CONCESIÓN	C.1 OBRAS MAYORES/ C.1.8 DEMOLICIÓN
DOCUMENTACIÓN	- Proyecto de demolición visado por colegio profesional correspondiente
PROHIBIDO	- Cualquier tipo de construcción
PERMITIDO	- Demolición de construcción, total o parcial.

CONCESIÓN	C.2 OBRAS MENORES
DOCUMENTACIÓN	- Plano de situación - Presupuesto y croquis de la actuación
PROHIBIDO	- Obras que afecten a la cimentación, estructura, modulación de fachada, fachada, modulación interior, instalaciones que necesitan apeos, que necesiten andamiaje, que no se integren en el entorno, formal o estéticamente. - Implantación de actividad. - Demolición parcial o total.
PERMITIDO	- Pintura de fachada, sustitución de materiales, conservación, reparación o adecentamiento de edificaciones. - Colocación de rejas, postes, rótulos, banderas, anuncios luminosos, marquesinas y toldos en la vía pública, puertas, persianas, pozo, fosa séptica o vado en la acera. - Colocación de prefabricada, valla, jardín, anuncio... - Ocupación provisional de vía pública no amparada en licencia.

TIPO DE LICENCIA	D. DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES
CONCESIÓN	D.1 ACTIVIDADES E INSTALACIONES
DOCUMENTACIÓN	- Proyecto técnico o certificado técnico de innecesariedad
PROHIBIDO	- Cualquier tipo de obra, salvo las incluidas en la licencia.
PERMITIDO	- Actividad, colocación de instalaciones. - Ocupación de terrenos por instalaciones desmontables y actos comunitarios al aire libre.

TIPO DE LICENCIA	E. DE PRIMERA OCUPACIÓN
CONCESIÓN	E.1 PRIMERA OCUPACIÓN

DOCUMETACIÓN	- Certificado fin de obras
PROHIBIDO	- Obra o instalación no prevista en el proyecto. - Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente
PERMITIDO	- Ocupación de la edificación.

TIPO DE LICENCIA	F. DE OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL
CONCESIÓN	F.1 OBRAS DE CARÁCTER PROVISIONAL
DOCUMENTACIÓN	- Certificado técnico
PROHIBIDO	- Obra o instalación no prevista en el proyecto. - Obras que no se integren en el entorno formal o estéticamente
PERMITIDO	- Exclusiva ocupación de la edificación objeto de licencia.

TIPO DE LICENCIA	G. DE MODIFICACIÓN DE USOS
CONCESIÓN	G.1 MODIFICACIÓN DE USO
DOCUMENTACIÓN	- Proyecto técnico
PROHIBIDO	- Cualquier uso o actuación no recogida en la licencia
PERMITIDO	- Modificación de uso pormenorizado.

Sección IV. Control e inspección de obras y recepción de urbanizaciones

Artículo 51. Mantenimiento y conservación.

1. Ordenes de ejecución.

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

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

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

2. Situación legal de ruina urbanística.

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

El procedimiento para su declaración será el previsto en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, y en aquellos aspectos no regulados por el mismo, en lo dispuesto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística Estatal.

Artículo 52. Inspección urbanística.

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

CAPÍTULO IV

Normas de protección

Sección I. Alcance y contenido

Artículo 53. Alcance y contenido.

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

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

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

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

Sección II. Normas de protección del medio ambiente

Artículo 54. Control de los vertidos líquidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 55. Control de los residuos sólidos urbanos.

La gestión de los residuos sólidos generados en el término municipal de El Cerro de Andévalo seguirá las directrices marcadas por el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos de Andalucía, Decreto 218/1999, de 26 de octubre. Al amparo de este documento se aprueba en Consejo de Gobierno de 2 de noviembre de 2010 el Plan de Director de Gestión de Residuos no Peligrosos de Andalucía 2010-2019, donde se establece para esa comarca la tramitación en la evacuación y control de los desechos.

Por otra parte, existe desde 2005 un Plan Provincial de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, elaborado por la Diputación de Huelva, en el que se marcan las actuaciones a desarrollar en ese sentido.

Artículo 56. Control de residuos tóxicos y peligrosos que puedan generar las actividades industriales.

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

- Ley 20/86, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/88, de 20 de julio, Reglamento que desarrolla la Ley anterior.
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.

Artículo 57. Control de la ocupación, contaminación y alteración de la estabilidad del suelo.

Deberán adoptarse las normas que sobre protección de suelo establecen la normativa medioambiental vigente.

Artículo 58. Control de impacto sobre el medio biótico.

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

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

Artículo 59. Control de impacto sobre la salud.

1. La red de conducción del saneamiento cumplirá lo establecido en la normativa sectorial vigente en cuanto a «Control de los Vertidos Líquidos».

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

3. En el aspecto de ruidos y de conformidad con la legislación afecta en vigor, esto es, la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía, y más concretamente sobre el tema en cuestión, la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley anterior, establecemos, se han establecido en el presente Plan General, en virtud de los artículos 5 y 13 del Real Decreto citado, una zonificación acústica que se refleja en planos. Así, se han establecido una serie de áreas acústicas sobre el ámbito de actuación propuesta, que se denominan tal y como establece el Anexo V del Real Decreto comentado. Se define en el artículo 14.2 del Real Decreto citado que los índices de ruido para el área acústica definida deben ser los extraídos de la tabla adjunta menos 5 decibelios.

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_n	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

En este sentido, el Ayuntamiento realizará periódicamente un Estudio de Ruidos para garantizar el cumplimiento de los niveles sonoros indicados con anterioridad en las zonas afectadas.

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

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

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

Artículo 60. Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras.

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

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

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

- Emisión de gases, polvo y ruidos.
- Gestión de residuos.
- Infraestructura de abastecimiento y saneamiento de aguas, con control estricto de los vertidos.
- Alineaciones, cerramientos y uso de espacios libres proyectados en las parcelas.
- Uso debido de las parcelas, según normativa a aplicar.

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

Sección III. Normas de protección del Patrimonio.

Artículo 61. Ámbito.

1. Las normas de esta Sección son de aplicación a los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, en los términos que la actual legislación andaluza en la materia los define. De manera particular, estas disposiciones se aplicarán a los inmuebles, parajes naturales, paisajes y espacios de interés citados, así como otros que sean incluidos en Inventarios de los definidos en la vigente Ley del Suelo Andaluza.

2. Además de las determinaciones establecidas en este Plan General, son de aplicación la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía y el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de actividades Arqueológicas.

Artículo 62. Ayudas al Patrimonio.

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

El Ayuntamiento y los demás Organismos Públicos con competencias en materia de protección del patrimonio Histórico-Artístico y Arquitectónico deberán aportar su más amplia colaboración en materia de subvenciones para la conservación y mejora de los elementos y espacios a proteger.

En este sentido será de aplicación el art. 14 Ley de Patrimonio Histórico Andaluz en lo relativo a las obligaciones de los propietarios de bienes protegidos por legislación específica, el art. 91 de la misma en materia de subvenciones y el art. 4 en lo relacionado con la cooperación entre Administraciones.

Artículo 63. Inventario de elementos catalogados y su modificación.

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

La ubicación de los elementos urbanos aparece grafiado en el plano 06, anexo de este documento.

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

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

La modificación del Catálogo requerirá informe de la Consejería de Cultura en cumplimiento de lo establecido en art. 29.5 de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz.

Artículo 64. Clasificación del Patrimonio y carácter de las determinaciones.

Clasificamos los elementos integrantes del patrimonio de El Cerro de Andévalo de dos maneras distintas. Por un lado, se hace una distinción entre elementos patrimoniales integrantes de la Ordenación Estructural, en virtud del art. 10.1.A.g de la LOUA y los que no alcanzan esa condición y se les aplica el art. 10.2.A.e del citado texto legal.

Pero por otro lado distinguimos entre ciertas categorías según el tipo de elemento patrimonial y según la típica clasificación tenida en cuenta por la legislación sectorial sobre patrimonio.

Asimismo, en función del valor del Bien a proteger, estas Normas Urbanísticas establecen unos grados de Protección para preservar lo sustancial de los elementos inventariados.

Artículo 65. Protección del Patrimonio de carácter estructural (OE).

Se incluyen en esta sección aquellos elementos patrimoniales declarados por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía como Bienes de Interés Cultural. Se establecen dos tipos de Elementos.

a) PATRIMONIO INMUEBLE.

Bienes inmueble declarado BIC. Grado I: Protección monumental.

Iglesia Parroquial Santa María de Gracia.

b) PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Yacimientos catalogados como BIC por Administración Autonómica: Protección integral.

- El Cerquillo.

Todas las determinaciones particulares sobre estos elementos pueden apreciarse de manera detallada en el Inventario Anexo.

Artículo 66. Protección del Patrimonio de carácter no estructural.

Se incluyen en este artículo aquellos elementos patrimoniales que no están declarados como BIC por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, pero que o bien están inventariados por este organismo o bien el Ayuntamiento ha considerado oportuno preservar algunas de sus características. Se establecen las siguientes tipologías.

a) Patrimonio Inmueble. De Interés Histórico Arquitectónico.

Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado II. Protección parcial.

- Convento.

- Edificio del Ayuntamiento de El Cerro.

- Ermita de San Benito Abad.

- Ermita de la Trinidad.

- Ermita de Ntra. Sra. de los Dolores.

Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado III. Protección ambiental-

- Varias fachadas de viviendas del núcleo de EL Cerro de Andévalo (aparecen todas descritas en inventario Anexo).

En Inventario anexo se marcan las determinaciones particulares de cada uno de los elementos a proteger.

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

APARTADO A. PATRIMONIO INMUEBLE

Artículo 67. Protección del Patrimonio Inmueble. Determinaciones generales.

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

1. PROTECCIÓN DEL PERFIL URBANO.

Se deberá cuidar singularmente el perfil característico de los núcleos urbanos existentes, en especial las visiones desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto al tratamiento

de las edificaciones en las zonas de borde. Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

2. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIONES

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

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

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

Artículo 68. Protección del entorno de la iglesia parroquial Santa María de Gracia.

Mediante el Decreto 148/2007, de 8.5.2007, fue declarada BIC la Iglesia Parroquial Santa María de Gracia, lo que lleva aparejada la delimitación de su entorno de protección.

En este apartado, el Plan General determina el siguiente contenido normativo de Protección y Conservación del Entorno BIC, así como la eliminación de la contaminación visual del mismo, dando cumplimiento al art. 19 de la LPHA L14/2007, de 26 de noviembre.

1. Ámbito de aplicación

Las ordenanzas de protección serán de aplicación en todas las parcelas incluidas en el Entorno del BIC de la Iglesia Parroquial Santa María de Gracia, ámbito reflejado en los planos adjuntos.

En todos los edificios serán de aplicación las ordenanzas generales de este Plan General salvo en los contenidos aquí expresamente regulados.

2. Deberes de las personas titulares de los inmuebles incluidos en el entorno del BIC (acorde al art. 14 de LPHA)

a) Las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de inmuebles incluidos dentro del Entorno del BIC, se hallen o no catalogados, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de los valores del entorno en el que se incluyen.

b) Cumplir con las estipulaciones formuladas en esta ordenanza, en cuanto a la ordenación de los inmuebles afectados.

3. Medidas de control de la contaminación visual o perceptiva (acorde al art. 19 de LPHA).

a) Se entiende por contaminación visual o perceptiva, a los efectos de la presente ordenanza, aquella intervención, uso o acción en el entorno de protección del BIC, que degrade los valores del mismo y toda interferencia que impida o distorsione su contemplación.

b) Para eliminar la contaminación visual existente y realizar una mejora del entorno urbano del BIC se determinan las siguientes medidas:

1. Deberán evitarse las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción.
2. Controlar y evitar en la medida de lo posible, las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos en las inmediaciones del BIC.
3. Eliminar y prohibir las instalaciones de mobiliario de telecomunicación.
4. Eliminar y controlar los rótulos, señales y publicidad exterior, que contribuyan a la distorsión del BIC.
5. Controlar la colocación de mobiliario urbano dentro del ámbito del Bien.
6. Prohibir la ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

4. Las personas o entidades titulares de instalaciones o elementos a los que se refiere este artículo estarán obligadas a cumplir las anteriores estipulaciones en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del PGOU.

5. Criterios de conservación, restauración y rehabilitación, de los bienes catalogados por el Plan.

Los bienes inmuebles catalogados, en sus diferentes categorías, deberán cumplir con lo estipulado en las presentes normas y además tener en cuenta las directrices en que se desarrollan en este artículo.

6. Medidas concretas de protección de la imagen del entorno.

a) Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas del BIC.

b) La colocación de elementos publicitarios en el entorno del BIC deberá estar en consonancia con el ámbito en el que se inserta, evitando la colocación de carteles luminosos o elementos publicitarios que sobresalgan de la fachada. Se tendrá en cuenta además lo dispuesto en las ordenanzas reguladoras del art. 162 «Rótulos y Anuncios Comerciales».

c) Se prohíbe expresamente la colocación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas de los inmuebles incluidos en el entorno.

d) Las Instalaciones de paneles solares para producción de agua caliente sanitaria a las que se refiere el CTE deberán ubicarse en crujías interiores de las edificaciones y no serán visibles desde los espacios públicos del entorno del BIC, admitiéndose no obstante su total integración en los faldones de cubierta de las fachadas que asomen a los mismos. Si por condiciones de soleamiento u orientación esto no fuera posible en condiciones aceptables de rendimiento energético, previa justificación al respecto, las edificaciones afectadas podrán quedar excluidas de contar con dicha instalación.

e) Se obligará al enterrado del cableado eléctrico y/o de otras infraestructuras en el caso de intervención en cualquier edificación dentro del entorno del BIC.

f) El mobiliario urbano a colocar será del mismo tipo y características formales en todo el entorno de protección. Asimismo, se colocarán siempre elementos que no sean de colores llamativos ni formas extravagantes, y la ubicación de éstos se estudiará de manera detallada para elegir la colocación que menos interfiera la visualización del BIC. Esta misma medida se seguirá para la colocación de la señalización urbana, que será la mínima posible a colocar.

g) La instalación de elementos de recogida de residuos urbanos se ubicará en zonas que no intercedan en la visual del BIC desde cualquier punto del viario del entorno delimitado.

h) Las fachadas de las edificaciones incluidas en el entorno de protección estarán pintadas en color blanco, salvo contada excepción que se justifique por la existencia de algún aspecto morfológico que haga recomendable la introducción de algún otro color o textura.

i) El viario incluido en el entorno de protección tendrá terminación de la zona rodada en empedrado o adoquinado, según proceda y se determine justificadamente.

7. Requerimientos precisos para el otorgamiento de licencia en el ámbito del entorno de protección definido, acorde a lo señalado en los art. 28.2 y 33 LPHA. Así, en los apartados tercero, cuarto y sexto de este último artículo se establece que:

«(...)

3) Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueren pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

4) La Consejería competente en materia de patrimonio histórico dispondrá de un plazo de tres meses, contados a partir de la recepción de toda la documentación exigida reglamentariamente, para resolver sobre la solicitud de autorización.

La autorización se entenderá caducada si transcurriera un año sin haberse iniciado las actuaciones para las que fue solicitada, sin perjuicio de que su vigencia pueda prorrogarse, a solicitud de la persona interesada, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicial.

(...)

6) La solicitud de autorización o la comunicación, establecidas, respectivamente, en los apartados 3 y 5 de este artículo, deberán acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II, correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.»

Artículo 69. Niveles de protección para los edificios inventariados.

1. Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I. Protección Monumental (OE)

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

2. Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II. Protección Parcial

Incluye aquellos edificios de especial calidad para los que el Plan determina la protección de sus características esenciales, tales como su volumetría y fachada, los elementos de composición y ornato que se

señalan en el Inventario, además de la estructura y organización interior básica del edificio (escaleras, forjados, sistema de accesos, salas, patios, etc.)

3. Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado III. Protección Ambiental

Supone la existencia de algún elemento de caracteres compositivos de especial interés desde el punto de vista de su diseño o de su significado cultural, señalándose la oportunidad de subrayar su presencia, para que sirvan de referencia a actuaciones de rehabilitación de elementos de nivel ambiental de tipo histórico asimilable. Aquellos edificios para los que en el curso de la gestión del Plan se aporte nueva información sobre sus contenidos que así lo aconseje podrán ser reclasificados dentro del nivel de protección parcial.

4. Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado IV. Protección Cautelar

Comprende aquellos espacios singulares y significativos que la Consejería de Cultura ha estimado inventariar y que están en estudio ante un posible proceso de Declaración de Bien de Interés Cultural o de inclusión en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz. Por ello se establece que, cualquier intervención que se plantee sobre estos bienes, se elevará a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía para que se elabore un informe que sirva de base a las posibles intervenciones a autorizar por parte del Ayuntamiento. Este informe será de carácter consultivo.

Artículo 70. Intervenciones en los edificios inventariados.

En los edificios inventariados se podrán hacer las siguientes obras:

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

Cada tipo de obra se define en el articulado de este documento.

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

APARTADO B. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 71. Protección del patrimonio arqueológico. Determinaciones generales.

En virtud de lo señalado en el artículo 47 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, «Forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en las aguas interiores, en el mar territorial o en la plataforma continental. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de la humanidad y sus orígenes y antecedentes.»

Artículo 72. Niveles de protección para los elementos inventariados.

1. Se establece la Protección Integral para los elementos inscritos o incoados en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz. Este nivel de protección conlleva lo siguiente:

- Será de aplicación sobre los ámbitos definidos para estos elementos toda la normativa sobre Patrimonio Histórico existente, tanto la Estatal como la Autonómica.

- Además de todas esas determinaciones y, cuando no entren en colisión con éstas, le serán de aplicación todas las determinaciones fijadas para la protección cautelar, recogidas en este mismo artículo.

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

Artículo 73. Nuevos yacimientos arqueológicos.

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

2. El procedimiento a seguir, en el caso de aparición de nuevos restos arqueológicos, se establece en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

APARTADO C. PATRIMONIO ETNOLÓGICO

Las determinaciones de este apartado han sido suspendidas por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de marzo de 2013.

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

Artículo 74. Suelos afectados.

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

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

Artículo 75. Suelo afectado por la protección de carreteras.

I. LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

- Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/94 de 2 de septiembre.
- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1988.

II. CARACTERIZACIÓN.

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

- Autopistas, autovías y vías rápidas, 100 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.
- Otras carreteras, 50 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

III. VÍAS DE COMUNICACIÓN. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

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

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

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

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

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

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

IV. ZONAS AFECTADAS.

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

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

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

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

V. USOS DE CADA UNA DE LAS ZONAS.

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

b) Zonas de afección:

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

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

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

Artículo 76. Suelo afectado por la servidumbre de líneas de energía eléctrica.

I. LEGISLACIÓN ESPECÍFICA:

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

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

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

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

II. ZONAS AFECTADAS Y USOS:

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

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

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

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

- Edificios o construcciones.

- Sobre puntos accesibles a las personas: $3,3 + U/100$ m, con un mínimo de 5 metros
- Sobre puntos no accesibles a las personas: $3,3 + U/100$ m, con un mínimo de 4 metros
- U = Tensión compuesta en kV.

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

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

Artículo 77. Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos.

I. LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

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

- Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

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

- Ley 29/1985, Ley de Aguas

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

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

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

II. CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES.

a) Definiciones.

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

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

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

b) Régimen de utilización y uso del suelo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

- Las extracciones de áridos.

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

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

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

Se respetará la precisión que establece el art. 43.5 del Plan Hidrológico del Guadiana II respecto a la expansión y ordenación urbana en zonas inundables, definidas de acuerdo con el art. 14 del reglamento, como las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en avenidas con periodo de retorno de 500 años.

III. PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS.

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

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

IV. VERTIDOS LÍQUIDOS.

a) Condiciones Generales.

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

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

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

b) Condiciones particulares:

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

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

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

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

V. ABASTECIMIENTO CON AGUAS PÚBLICAS.

Será preceptivo obtener concesión administrativa otorgada por el organismo de cuenca para el abastecimiento de aguas públicas superficiales (arts. 122 al 125) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (arts. 184 al 188 del Reglamento), así como realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior a 7.000 m³/año (art. 84 al 88 del Reglamento).

VI. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DEFINIDOS EN LEGISLACIÓN DE AGUAS.

Se delimita el Dominio Público Hidráulico, la zona de servidumbre (5 metros a partir de la línea de Dominio Público Hidráulico) y la zona de policía (100 metros a partir de la línea de Dominio Público Hidráulico) de los cauces que se citan a continuación:

- Barranco Tejarejo, que discurre libre al este en el núcleo de Montes de San Benito.
- Arroyo innominado, ubicado al oeste y al sur en el núcleo de Montes de San Benito. En el tramo del cauce que discurre al oeste existe un sector en el cual ha sido anulado por la construcción de un camino sobre el mismo, sin obra de paso, continuando posteriormente libre por una finca particular, no estando en ningún momento definido el trazado del cauce. Es por ello que será necesario definir el trazado del cauce original, y eliminar los obstáculos que si interpongan en el mismo.
- Arroyo innominado, que discurre soterrado bajo el núcleo de Montes de San Benito, atravesándolo de norte a sur.

La delimitación del Dominio Público Hidráulico, de la zona de servidumbre y de la zona de policía de los arroyos se ha plasmado en la planimetría del proyecto de Plan General (incluso en el tramo del arroyo innominado que actualmente discurre soterrado bajo el núcleo urbano de Montes de San Benito).

Debemos reflejar también que por el recinto de la Romería de San Benito discurren varias escorrentías de aguas pluviales, en las que no se podrá hacer labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las mismas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas. Así se refleja en las fichas de desarrollo de los ámbitos comentados.

VII. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

En relación a las nuevas infraestructuras de abastecimiento promovidas por la Agencia Andaluza del Agua dentro de la actuación denominada «Estación de Tratamiento de Agua Potable de El Andévalo», y con ello el nuevo volumen de agua a utilizar para abastecimiento del municipio, deberá incorporarse a la concesión Administrativa de la Mancomunidad de Servicios de la Provincia de Huelva (MAS).

Para las nuevas infraestructuras de saneamiento, promovidas por la Agencia Andaluza del Agua, dentro de los proyectos «EDAR y agrupación de vertidos de El Cerro de Andévalo, Calañas, La Zarza y El Perrunal» y «Proyecto de depuración de aguas residuales urbanas de núcleos de Montes de San Benito y Sotiel-Coronada» se deberá obtener, de manera previa a que comience la actividad, autorización de vertido de las aguas residuales depuradas al Dominio Público Hidráulico.

En el caso de que los planes de desarrollo contemplados en este documento para cada uno de los ámbitos definidos modifíquese o ampliase determinaciones de este Plan General en cuanto a consumo de recursos hídricos, deberán ser presentados al organismo autonómico competente para la emisión del correspondiente informe sectorial.

Artículo 78. Suelo afectado por la legislación sobre protección del medio ambiente.

Las determinaciones de este artículo han sido suspendidas por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de marzo de 2013.

Artículo 79. Suelo afectado por la protección de redes de infraestructuras subterráneas.

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

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

TÍTULO III

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Las determinaciones de este Título han sido suspendidas por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de marzo de 2013. Por tanto, para esta clase de suelo se mantienen en vigor las determinaciones establecidas en los documentos denominados Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de El Cerro de Andévalo y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Cerro de Andévalo.

TÍTULO IV

NORMAS PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección I. Ámbito de aplicación

Artículo 80. Ámbito de aplicación.

Constituyen Suelo urbano los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación de Suelo Urbano, grafiada a tal efecto en los planos de ordenación anexos.

Sección II. Desarrollo de la ordenación en Suelo Urbano

Artículo 81. Desarrollo de la ordenación.

1. El desarrollo de la ordenación del Suelo Urbano Consolidado no requerirá de ninguna otra figura de planeamiento inferior a este Plan General.

2. En el Suelo Urbano No Consolidado, en aquellas zonas definidas como Áreas de Reforma Interior (ARI), será necesaria la redacción de planeamiento de desarrollo para la completa definición de la ordenación pormenorizada. En este caso, todas se ordenan mediante Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

3. Existen tres ámbitos categorizados como Suelo Urbano No Consolidado donde no se ha definido un Área de Reforma Interior. En estos ámbitos no será necesaria la redacción de planeamiento de desarrollo, definiendo las presentes Normas Urbanísticas su ordenación pormenorizada. En esas tres zonas se fija una realineación del parcelario. Esos terrenos, que pasarán a la red viaria existente, se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita, tal y como establece la LOUA en el caso de cesión de dotaciones en suelos urbanos no consolidados, si bien sobre ellos no serán de aplicación, pues no lo exige así el artículo 17 de la LOUA, la cesión de dotaciones. Asimismo, se entiende que estas tres bolsas son muy pequeñas, que tienen casi todos sus servicios y que aplicarles la cesión del 10% del aprovechamiento, cuando están en muy similares condiciones con respecto al suelo urbano consolidado limítrofe, quebraría la máxima del urbanismo, que no es otra que el justo reparto de cargas y beneficios.

Por ello, se entiende que se dan las condiciones análogas a las descritas en el artículo 105 de la LOUA para compensar a estos propietarios con una cantidad similar al referido diez por ciento de cesión de aprovechamiento lucrativo.

Artículo 82. Edificaciones existentes.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General podrán estar dentro de la ordenación proyectada o considerarse fuera de ordenación, según se ajusten o no a las normas urbanísticas establecidas.

2. Sobre las edificaciones consideradas dentro de la ordenación se podrán realizar, previa licencia oportuna, toda clase de obras de consolidación, mejora, reparación o cualquier otra que no contravenga las determinaciones establecidas.

3. Las edificaciones consideradas fuera de ordenación, bien sea por estar afectadas por nuevas alineaciones o por no cumplir las directrices establecidas en las presentes ordenanzas, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo III del Título Preliminar de estas Normas Urbanísticas.

4. En caso de procederse a la demolición total o parcial de cualquier edificación, las que se fueran a construir se ajustará a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

Artículo 83. Nuevas edificaciones.

1. Las nuevas edificaciones deberán ubicarse en los solares que cumplan lo establecido para la consideración como tal. Estas consideraciones aparecen descritas en las definiciones establecidas en el Capítulo II del Título Preliminar.

2. A las nuevas edificaciones en Suelo Urbano le serán de aplicación todos los preceptos establecidos en el Título IV de las presentes Ordenanzas. Para el caso particular de las edificaciones afectadas por la zona de servidumbre de cauces delimitadas en el ámbito de los Montes de San Benito, se ha definido una realineación de la edificación marcada en planos, dejando libre la citada zona de servidumbre, si bien se podrá edificar sobre ella

de manera excepcional siguiendo las determinaciones contenidas en el art. 108 de estas Normas Urbanísticas y las prescripciones que imponga el órgano competente sobre cauces públicos. Los espacios privados delimitados dentro de la zona de servidumbre podrán cerrarse, si así lo permite el citado órgano competente, siempre y cuando no contravenga lo especificado en el art. 7.a) del Reglamento del Dominio público Hidráulico. Estos cerramientos serán del tipo especificado para la zona de ordenanza cuatro (definido en art. 179.1 de estas Normas Urbanísticas).

Artículo 84. Nuevas parcelaciones.

Las nuevas parcelaciones deberán ajustarse a las dimensiones establecidas para cada zona de ordenanzas de Suelo Urbano establecida. Para la edificación sobre ellas, las parcelas deberán convertirse en solares, de acuerdo con la definición contenida en el Capítulo II del Título Preliminar.

Artículo 85. Estudios de detalle.

1. En ámbitos de suelo urbano reducido se podrán realizar modificaciones en la disposición de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y en la localización de las dotaciones públicas, así como reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, siempre que no queden en ningún caso medianeras al descubierto ni exista en ello perjuicio a terceros. Para la realización de lo anterior habrá que redactarse y aprobarse el correspondiente Estudio de Detalle, con el alcance y contenidos marcados en el art. 15 de la LOUA y sin que en ningún caso se sobrepase la edificabilidad establecida al aplicar las presentes Normas urbanísticas.

2. Excepcionalmente, se podrán redactar Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado para la ordenación de las parcelas catastrales existentes que ocupen fondos importantes de manzana, aperturando viarios secundarios interiores se uso privativo a los que podrán abrirse las fachadas de la nuevas edificaciones. En estos casos, el volumen a ordenar no podrá superar los parámetros de edificabilidad y densidad de la zona en la que se encuentre la parcela, no permitiéndose la ampliación del ámbito del Estudio de Detalle más allá de la parcela catastral afectada existente en el momento de la aprobación de este Plan General. Las secciones totales de dichos viarios secundarios no podrán inferiores a los de las vías públicas a las que acometen.

Sección III. Usos. Tipologías edificatorias. Zonificación

Artículo 86. Usos permitidos.

Se entienden como Usos globales aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio. Los Usos permitidos son:

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso dotacional.

Se definen como Usos Pormenorizados a aquellos en los que se dividen los Usos Globales, al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad. Los usos pormenorizados compatibles están definidos en el Capítulo I del Título II de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 87. Áreas y edificaciones de usos mixtos.

1. Se permitirá la cohabitación de usos en un área o edificación de acuerdo a las condiciones particulares para cada zona determinada.

2. Con independencia de las condiciones particulares referidas al uso dominante, a cada uno de los otros usos le serán de aplicación las condiciones generales correspondientes.

Artículo 88. Zonificación (OE).

Atendiendo a la estructura urbana y a los usos globales, se ha establecido una zonificación. Las Normas Urbanísticas específicas para cada una de las zonas propuestas se determinan en el Capítulo II de este mismo Título.

Sección IV: Normas de urbanización y conservación

Artículo 89. Proyecto de urbanización.

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

2. El objeto del Proyecto de Urbanización será integral. Comprenderá las obras de vialidad, saneamiento, instalaciones de las redes de suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, jardinería, así como otras análogas que se estimen necesarias en el ámbito a urbanizar.

3. La tramitación de los Proyectos de Urbanización así como su contenido y documentación se llevará a cabo según prescripciones recogidas en la Ley del Suelo Andaluza, así como en el Reglamento de Planeamiento vigente.

Artículo 90. Proyecto de obras.

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

2. El objeto del Proyecto de Obras será la ejecución de determinadas obras de urbanización.

3. La documentación de un Proyecto de Obras es la señalada en la Ley de Régimen Local. La tramitación se rige, asimismo, por la citada legislación.

Artículo 91. Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbano.

1. Para el otorgamiento de licencias de edificación en suelo urbano, la parcela correspondiente deberá contar con accesos pavimentados, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.

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

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

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

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

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

Artículo 92. Supresión de barreras físicas.

En la medida de lo posible, se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas. Todas estas actuaciones tendrán como marco legal el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía D. 293/2009, de 7.7.09, de la Consejería de la Presidencia (BOJA 21.7.09); la Ley 1/1999, de 31.3.99 de la Presidencia (BOJA 17.4.99), y la Ley de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU) (Ley 51/2003, de 2.12.2006, de la Jefatura del Estado. BOE de 3.12.2003), así como la Orden VIV/561/2010, M.º de Vivienda (BOE de 11.3.10), que regula las Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 93. Conservación del trazado y características del viario.

1. Con carácter general en el casco consolidado se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones propuestas. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado. Cuando el trazado original del casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad, se adoptarán medidas tendentes a la sustitución de las condiciones originales.

2. En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos (empedrados, enmorrillados, encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, etc.)

3. Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

Artículo 94. Nuevos viales.

1. La dimensión mínima de calzada será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) en el caso de vía de un sólo sentido de circulación. Para el caso de viario con doble sentido, la dimensión mínima de cada carril será de tres metros (3 m).

2. Los aparcamientos adosados a viario tendrán una dimensión rectangular mínima de 2,20 m por 4,50 m. Los reservados para minusválidos tendrán dimensión rectangular mínima de 3,60 x 5,00 m.

3. La calle mínima dispondrá de una calzada para tránsito rodado más una zona de aparcamientos adosada a ésta, más dos Acerados con la anchura mínima determinada en el apartado 6 de este artículo. Por tanto, la anchura mínima de una calle de nueva creación será de nueve metros y setenta centímetros (9,70 m).

4. Tanto los viales como aparcamientos se ejecutarán con material de terminación que se integre en la imagen general del ámbito urbano. El cálculo de la sección se realizará conforme a las previsiones de intensidad de tránsito y a las características del suelo.

5. Para el tránsito peatonal se dispondrá de Acerados anexos al viario rodado, así como calles peatonales.

6. La dimensión de los Acerados será como mínimo de dos metros (2,00 m). Llevarán arbolado con una separación entre éstos de cada diez metros como máximo. El cálculo de los pavimentos deberá garantizar la estabilidad así como la resistencia necesaria.

7. El pavimento a usar para Acerados será antideslizante, de fácil limpieza y que tenga garantizada su reposición en el tiempo.

8. En el caso de que por dimensión de la vía no se pueda conseguir un Acerado de 2,00 m, se formalizará la vía como paramento continuo y uso tanto rodado como peatonal.

9. En los viarios se incorporarán todos los elementos que se consideren necesarios para la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas, cumplimentando siempre toda la legislación en vigor a este respecto.

Artículo 95. Normas generales para tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

1. Tanto en los edificios de nueva planta como en los existentes no se permitirán nuevos tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose proceder gradualmente al enterramiento de la totalidad del cableado aéreo existente en el Casco Urbano.

2. Para las instalaciones de captación (antenas TV/FM, parabólicas, etc.) deberá obtenerse previamente la autorización municipal con el fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno.

3. Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar en todo caso con elementos de panelación integradores y no discordantes.

4. Se prohíbe expresamente la colocación de aparatos de aire acondicionado o climatización en fachada. Las torres de refrigeración deberán ser colocadas de manera que no desentonen en el conjunto.

Artículo 96. Alcantarillado.

1. La red de alcantarillado canaliza las acciones provenientes del exterior, teniendo en cuenta:

a) Las aguas pluviales que, atravesando el ámbito de actuación, provengan de otras áreas.

b) Las aguas residuales que provengan de otras áreas edificadas y que conecten con la red que se proyecta.

2. La red de alcantarillado, siempre que existan cauces próximos donde se puedan evacuar, se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales.

3. La base de cálculo se realizará según criterio justificado del servicio municipal y en su defecto considerando que existe una intensidad de lluvia de 150 l/seg./ha. El diámetro mínimo de los colectores será de 300 mm.

4. Los coeficientes de escorrentía se han de adecuar a los diferentes tratamientos superficiales.

5. Los imbornales se colocarán como máximo a 50 metros unos de otros; su fabricación deberá garantizar la recepción de arenas y lodos, sin impedir su correcto funcionamiento. Se garantizará el cierre hidráulico de las acometidas de imbornales en el caso de redes unitarias.

6. Los pozos de resalto, registro, etc., se colocarán siempre que exista conexión a la red de desagüe domiciliario o de imbornales, conexiones de redes, cambios de dirección o de pendientes. Su ejecución deberá garantizar el normal discurrir de las aguas, debiendo dimensionarse de forma que resista las solicitaciones derivadas de los asientos diferenciales previsibles, golpes de ariete, etc. Se deberá garantizar la estanqueidad de estos elementos.

7. Las acometidas domiciliarias e imbornales se conectarán siempre a un pozo. Se dispondrá de una arqueta de registro por cada acometida domiciliaria situándola en el Acerado.

8. Las tuberías de saneamiento (aguas pluviales y residuales) existentes en el núcleo de El Cerro del Andévalo deberán ser continuadas desde cada punto de vertido actual hasta su unión con los puntos en los que se iniciarán las redes previstas en el proyecto «EDAR y concentración de vertidos en El Cerro del Andévalo», promovido por la Agencia Andaluza del Agua, pero aún no aprobado. Además, en el sector denominado como ARI-10, al lado del cementerio municipal, se han producido daños por el temporal de intensas lluvias del pasado invierno 2009/2010, debido a la insuficiente capacidad de la red de recogida de pluviales actualmente existente,

rompiendo incluso tramos de la tubería de saneamiento que discurren ya fuera de suelo urbano/urbanizable. Dichas redes de saneamiento deberán ser reparadas, y continuadas hasta su punto de unión con la futura red de saneamiento prevista en el proyecto «EDAR y concentración de vertidos en El Cerro del Andévalo».

Artículo 97. Abastecimiento de agua y riego.

1. Los nuevos recursos a fin de abastecer los nuevos desarrollos se adecuarán a lo establecido en el Plan Hidrológico de la Demarcación, a las asignaciones de recursos por Unidades de Demanda Urbana que correspondan y a los incrementos previstos en los mismos según los horizontes contemplados.

2. De conformidad con el artículo 4.20 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, los usos del agua se clasifican en:

a) Usos domésticos: la utilización del agua para atender necesidades primarias de la vida en inmuebles destinados a vivienda siempre que en ellos no se realice actividad industrial, comercial o profesional de ningún tipo.

b) Usos agrarios, industriales y otros usos en actividades económicas: la utilización del agua en el proceso de producción de bienes y servicios correspondientes a dichas actividades.

c) Uso urbano: el uso del agua si su distribución o vertido se realiza a través de redes municipales o supramunicipales. Asimismo, tendrán este carácter los usos del agua en urbanizaciones y demás núcleos de población, cuando su distribución se lleve a cabo a través de redes privadas.

d) Usos urbanos en actividades económicas de alto consumo; aquellos que en cómputo anual signifiquen un uso superior a 100.000 metros cúbicos.

3. La base de cálculo para el suministro de agua a las edificaciones se realizará de acuerdo con lo establecido en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Tinto, Odiel y Piedras, a las asignación de recursos por Unidades de Demanda que le corresponden y a los incrementos previstos en los mismos según los horizontes contemplados y según criterios de la compañía suministradora:

a) La dotación mínima para usos domésticos por persona y día no será nunca superior a los 180 litros.

b) Las dotaciones brutas máximas para usos urbanos, incluidos los domésticos, en actividades de bajo consumo no podrán superar los 250 litros

En su defecto, se tendrán en cuenta las siguientes dotaciones:

- La dotación mínima por local comercial será de 0,02 l/seg./m².

- La dotación del área deportiva no será nunca inferior a 60 m³/día.

4. Se recomienda como criterio de diseño y ejecución, la aplicación de lo dispuesto en la NTE-ISA. Se considerará en el cálculo la posible repercusión sobre otras áreas de la población.

5. En todo caso deberá garantizarse el mantenimiento racional de la instalación.

6. Se proyectarán los refuerzos, ampliaciones o mejoras de la red municipal de manera que la implantación de los nuevos consumos no perjudiquen a los existentes.

7. Para los nuevos crecimientos previstos se tenderá a la utilización de redes separativas de aguas potables y no potables.

8. El planeamiento de desarrollo contendrá medidas para disminuir los consumos generados y al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua

9. Asimismo, deberá prever la posibilidad de incorporar nuevas fuentes de recursos alternativos, como el reciclado, para riego u otros usos admisibles

Artículo 98. Suministro de energía eléctrica.

1. La base de cálculo para el dimensionado de la red de baja tensión que dote de suministro a las edificaciones localizadas en el ámbito del Plan General, se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y criterios justificados de la Compañía Suministradora.

2. Se exigirá que todas las instalaciones de baja tensión nuevas sean subterráneas, sustituyéndose paulatinamente para cada obra nueva las líneas grapadas a fachada existentes por líneas entubadas bajo acerado.

3. Se definirán los elementos complementarios protectores de la instalación, cajas de empalme y derivación, arquetas, registros de tuberías y cruces de calzadas, así como cualquier otro dispositivo o mecanismo necesario.

Artículo 99. Alumbrado público.

1. Las bases de cálculo para el alumbrado público en las vías de tráfico rodado serán las que se definen en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o las que establezca la compañía Suministradora. En su defecto se establecerá:

a) Para las vías de conexión definidas como Sistemas Generales en el ámbito urbano:

- Nivel de iluminación de la calzada: 2 candelas por m².

- Nivel de iluminación: 30 lux.

- Factor de uniformidad media de iluminación: 0,35

- Índice de limitación del deslumbramiento: mínimo de 6.

b) Resto de vías:

- Nivel de iluminación de la calzada: 1 candela por m².

- Nivel de iluminación: 15 lux.

- Factor de uniformidad media de iluminación: 0,25

- Índice de limitación del deslumbramiento: mínimo de 5.

2. La disposición de los báculos será bilateral, en ambos tipos de vías, bien pareada o al tresbolillo, excepto en casos que por reducida dimensión y otras causas que estimen oportuno los servicios técnicos municipales, podrán ser de tipo mural.

3. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

a) Los cambios de un tipo de vía a otro sean graduados.

b) Los cruces, cambios de curvatura y rasantes queden perfectamente iluminados.

4. Las áreas destinadas al tráfico de peatones tendrán un nivel de iluminación mínimo de 10 lux. Con un factor de uniformidad de 0,25.

5. La red discurrirá siempre enterrada.

6. Los cuadros de mando irán provistos de todas las protecciones previstas en la Reglamentación de Baja Tensión, con circuito de encendido manual y además un alojamiento para el reloj de discriminación horaria.

7. La alimentación desde el cuadro de mando a los distintos receptores serán de dos líneas (de 4 hilos) independientes; una para el circuito permanente y otra para el circuito reducido.

8. La puesta a tierra de farolas y báculos del alumbrado público, irá acompañada de una arqueta para el circuito eléctrico y alojamiento de pica de tierra, de 40 x 40 cm de dimensión y tapa de fundición rotulada como alumbrado público.

9. Todos los circuitos irán protegidos por canalizaciones de diámetro 65 mm. Los pasos de calles irán con canalizaciones de diámetro 110 mm, con arquetas de 60x60 cm de dimensión y tapa de fundición rotulada como alumbrado público.

Artículo 100. Red de telefonía.

En la redacción de los Proyectos de Urbanización y los oportunos Proyectos de Obras se contemplará el trazado de la red de telefonía subterránea, para lo que se solicitará de la Compañía Suministradora todos los datos precisos para su construcción, debiendo reflejar en el proyecto las dimensiones de redes, arquetas y armarios necesarios, así como todos los detalles constructivos para su correcta ejecución.

Artículo 101. Conservación de los espacios libres.

1. Los espacios libres privados deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendándose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

2. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

3. Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y éstos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

Artículo 102. Jardinería, arbolado y vegetación.

1. El Proyecto de Urbanización y los oportunos Proyectos de Obras deberán contener un estudio detallado de las especies vegetales que hayan de implantarse.

2. Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo, en las zonas que se indiquen en la ordenación.

3. Se deberá recurrir preferentemente a especies arbóreas, no siendo conveniente utilizar aquellas que precisen de cuidados excesivos y atenciones constantes. Las especies arbóreas que se utilicen tendrán un porte tal que, como mínimo, sea el de un cuarto de su desarrollo adulto; y se deberá tener prevista la colocación de tutores.

4. El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambio de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quién podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

5. Se cuidará especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

Artículo 103. Mobiliario urbano.

1. La calidad de los elementos que compongan el mobiliario urbano deberá responder a cotas de confort, resistencia y durabilidad.
2. Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno.
3. Los Proyectos de Urbanización contendrán todos aquellos elementos de amueblamiento urbano que complementen los espacios públicos.
4. En el diseño o elección de los elementos de amueblamiento urbano, sobre todo los de juego de niños, se deberá tener en cuenta los materiales y su morfología para evitar el peligro de accidentes en sus usuarios. El Ayuntamiento podrá vetar los que por su experiencia considere inadecuados.

Artículo 104. Rótulos y anuncios comerciales.

1. Para estos elementos se tendrá especial cuidado, a fin de que no lesionen la estética ambiental, pudiendo el Excmo. Ayuntamiento exigir al propietario del establecimiento comercial la presentación de un croquis de los rótulos o anuncios a colocar.
 2. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se observarán las siguientes restricciones:
 - a) Sobre los edificios, muros, vallas y cercas inventariadas o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
 - b) Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. En especial los rótulos y anuncios comerciales no podrán, generalmente, ser perpendiculares al plano de fachada.
 - c) En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.
 - d) No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
 - e) La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas Urbanísticas quedará desde la entrada en vigor de las mismas como «fuera de ordenación» y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
 - f) El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

Artículo 105. Señalización.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones inventariadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Artículo 106. Cerramientos de solares.

1. Los solares no edificados deberán cerrarse con una valla de material resistente, de 2 m de altura como mínimo, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.
2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.
3. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cerrarlos en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Artículo 107. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas condiciones de protección.

Sección V. Disposiciones sobre intervención en el mercado del suelo

Artículo 108. Reserva de suelo para actuaciones de vivienda protegida (OE).

En virtud de la legislación vigente sobre la materia, se ha reservado suelo en cada una de las Áreas de Reforma Interior con uso global residencial propuestas, contabilizándose una reserva global de 17.338,10 m² de suelo para tal fin y, estimándose un total de 138 viviendas de protección oficial a construir en el periodo de vigencia del presente Plan General. En las fichas de cada una de las Áreas de Reforma Interior propuestas se cuantifica la reserva establecida.

Artículo 109. Áreas de tanteo y retracto propuestas.

1. En virtud del cumplimiento de uno de los objetivos del Plan General, que no es otro que asegurar la correcta conexión mediante el sistema general viario de la zona central con las zonas norte y sur del casco urbano del núcleo de El Cerro, se delimitan cuatro zonas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

2. Las cuatro zonas son las señaladas en el plano núm. 6.1 adjunto, y su objetivo es ensanchar esas calles hasta conseguir una sección de espacio público para el viario mayor del actualmente existente.

3. En virtud de lo señalado en el art. 78 de la LOUA, se determina que se incluyen en estos ámbitos las parcelas reseñadas en el apartado quinto de este artículo.

4. Se fija el plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en virtud del art. 78 de la LOUA, en diez (10) años.

5. De conformidad con el art. 79.2 de la LOUA, se describen a continuación los bienes afectados en las dos áreas de tanteo y retracto propuestas:

- Bienes afectados en calleja Chica: edificaciones existentes y parcelas con referencia catastral 17854-6; 19856-1; 17853-6,7; 19850-1,70,71.

- Bienes afectados en calleja Grande: edificaciones existentes y parcelas con referencia catastral 16865-25,26,27; 16850-37; 17853-1,2,11,13; 17854-1,2.

- Bienes afectados en calle Hospital: edificación existente y parcela con referencia catastral 17862-20.

- Bienes afectados en calle Barrio, esquina C/ Antonio Machado: edificación existente y parcela con referencia catastral 19856-37.

6. En el citado plano 6.1 se fija la alineación del viario propuesta. Para el caso que el Ayuntamiento adquiera alguna de las propiedades señaladas en este artículo, podrá modificar la alineación propuesta fijada sobre esas propiedades, ajustándolas mediante la redacción de un obligatorio y oportuno Estudio de Detalle.

CAPÍTULO II

Disposiciones relativas a las distintas zonas. Usos y tipologías

En este capítulo se van a desarrollar las ordenanzas que se aplicarán a la edificación en Suelo Urbano en cada uno de los dos núcleos de población existentes. Estas determinaciones estarán supeditadas a aquellas que fija el Inventario de Protección anexo a estas Normas Urbanísticas.

Sección I. Determinaciones generales

Artículo 110. Composición y estética de la edificación.

1. Todas las edificaciones a construir, así como las reformas de las existentes, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno. Para ello, se deberán emplear materiales y técnicas constructivas adaptables al carácter tradicional de la construcción. Asimismo, la escala, tamaño y proporciones de huecos deberán armonizar con el resto de las edificaciones.

2. Esta adecuación ambiental no debe suponer el abandono de expresiones arquitectónicas de nuestro tiempo, así como el rechazo de tecnologías actuales. En este sentido y en aras de permitir arquitecturas de calidad y significado interés, ya sea para la construcción de edificaciones singulares o de uso doméstico, se contempla la posibilidad de alterar algunas de las condiciones de la edificación no constitutivas de derecho (disposición de huecos, materiales...). Para ello, la actuación deberá ser merecedora de consideración por constituir una aportación interesante a la arquitectura en el marco de la sensibilidad contemporánea. Este tipo de actuación deberá llevar informe favorable por parte de Arquitecto Superior, bien sea técnico municipal, adscrito a la Diputación de Huelva o a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 111. Ejecución de varias edificaciones.

Si se ejecutan varias edificaciones dentro de un mismo proyecto, la fachada resultante se adecuará a la discontinuidad formal que las edificaciones existentes presentan en todo el conjunto urbano. A fin de evitar la atonía formal de posibles actuaciones, sólo se podrán repetir un número máximo de dos fachadas contiguas.

Artículo 112. Sobre el Uso Dotacional. Sistemas de espacios libres de uso y dominio público.

Se permiten edificaciones de carácter complementario, tales como kioscos, aseos, etc., cuya superficie unitaria no podrá superar los veinte (20) m² y una altura máxima de Cuatro (4) m. En ningún caso podrán, en su conjunto, superar el coeficiente de edificabilidad de 0,1 m²/m² aplicado a la totalidad del equipamiento.

Ningún uso Dotacional, ya sea de titularidad pública o privada, podrá cambiar de uso sin que por parte de la Corporación se autorice a dicho cambio. La autorización se otorgará en el caso en que se demuestre lo innecesario de la dotación o la existencia de otra que viene a sustituir a la que elimina, cumpliéndose además toda la tramitación señalada en la legislación vigente y en especial, la petición de los informes vinculantes de los organismos competentes.

Artículo 113. Sobre el Uso Dotacional. Docente y social.

Sobre el uso global Dotacional y más concretamente sobre el uso pormenorizado Docente o Social y siempre que la actuación sea como consecuencia de una promoción y destino públicos, se tendrá absoluta libertad en cuanto a condiciones de parcelación y edificación, tanto en criterios estructurales como de composición y estética. La única determinación que sobre estas edificaciones se señala desde esta normativa en redacción es que deberán integrarse ambientalmente dentro de la estructura urbana donde se asienten.

Sección II. Usos Globales. Zonas de ordenanzas según uso y tipología

Artículo 114. Usos Globales. Densidades y edificabilidades globales (OE).

1. El Plan General de Ordenación Urbanística establece, según lo exigido en el artículo 10.1 de la LOUA, la determinación de usos densidades y edificabilidades globales para el suelo urbano.

2. Se establecen como Usos Globales en el suelo urbano los siguientes:

- USO GLOBAL RESIDENCIAL
- USO GLOBAL INDUSTRIAL
- USO GLOBAL DOTACIONAL

3. En virtud de la disposición normativa comentada se han delimitado las siguientes zonas (con sus respectivos densidades y edificabilidades globales), que se recogen en las tablas adjuntas, para los ámbitos respectivos del núcleo de El Cerro y el de Montes de San Benito:

Núcleo de El Cerro:

ZONA	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. LUCRATIVA GLOBAL (m ² /m ²)
Z.1	CASCO HISTÓRICO	RESIDENCIAL	50 viv./Ha	0,686
Z.2	RESIDENCIAL INTENSIVO	RESIDENCIAL	60 viv./Ha	0,85
Z.3	CIUDAD JARDÍN	RESIDENCIAL	40 viv./Ha	0,6
Z.4	RESIDENCIAL ENSANCHE	RESIDENCIAL	48 viv./Ha	0,691
Z.5	DOTACIONAL	DOTACIONAL	-	-
Z.6	ENSANCHE C/ PREDOMINIO VPO	RESIDENCIAL	66 viv./Ha	0,768
Z.7	INDUSTRIAL SERVICIOS	INDUSTRIAL	25 nave/Ha	0,5
Z.8	INDUSTRIAL AISLADO	INDUSTRIAL	-	0,48

Núcleo de Los Montes de San Benito:

ZONA	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. LUCRATIVA GLOBAL (m ² /m ²)
MSB.1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	28 viv./Ha	0,686
MSB.2	RESIDENCIAL VPO	RESIDENCIAL	45 viv./Ha	0,85

4. Las diferentes zonas establecidas se muestran de manera gráfica en los planos adjuntos denominados de ordenación estructural.

Artículo 115. Usos pormenorizados permitidos.

1. Los posibles usos pormenorizados permitidos son aquellos definidos en el Capítulo II del Título I de estas Normas Urbanísticas.

2. En cada una de las zonas de ordenanzas definidas en el siguiente artículo se especificará el uso pormenorizado predominante así como los usos compatibles permitidos.

Artículo 116. Zonas de ordenanzas en el Suelo Urbano.

1. En los núcleos urbanos existentes se delimitan diversas zonas de ordenanzas, a fin de definir todos los parámetros urbanísticos para poder ejecutar el planeamiento de manera directa. Las zonas de ordenanzas aparecen grafiadas en los planos de ordenación completa núm. 06.

2. En función del uso global permitido, se establecen las siguientes zonas de ordenanzas:

- USO GLOBAL RESIDENCIAL:

Zona de ordenanza 1. Residencial adosado en manzana cerrada

Zona de ordenanza 2. Residencial Adosado en Arrabal

Zona de Ordenanza 3. Residencial Plurifamiliar

Zona de Ordenanza 4. Residencial Aislado

Zona de Ordenanza 5. Residencial Mixto

Zona de Ordenanza 6. Residencial Adosado en hilera

Zona de Ordenanza 7: Residencial Adosado con Antejardín.

- USO GLOBAL INDUSTRIAL:

Zona de Ordenanza 8. Industrial Aparcamiento Almacén

Zona de Ordenanza 9. Industrial Mixto

Zona de Ordenanza 10. Industrial

APARTADO 1. ZONAS DE ORDENANZAS CON USO GLOBAL RESIDENCIAL

Artículo 117. Sobre la ordenación de la zona de ordenanzas 5.

En esta zona de ordenanzas, denominada mixta, para su intervención en ella sobre actos de parcelación, cambio de uso o edificación de obra mayor, deberá redactarse previamente a cualquiera de las intervenciones comentadas Estudio de Detalle, donde se fijará la ordenación propuesta y se tendrá que decidir si se pasa a zona de ordenanzas 1 o 4, las dos únicas opciones permitidas en estas Normas Urbanísticas.

CONDICIONES DE USO

Artículo 118. Uso Global. Usos compatibles. Tipologías.

El Uso Global de todas las zonas de este Apartado es el Residencial. El uso pormenorizado principal varía según las zonas de ordenanzas. Así, en las zonas de ordenanzas 1 y 2 será el residencial de tipología Unifamiliar o Bifamiliar. El uso bifamiliar estará permitido sólo en estas zonas y cuando cada vivienda disponga de una superficie mínima de 75 m². En la zona de ordenanzas 3 el uso pormenorizado principal será el residencial plurifamiliar. En las zonas de ordenanzas 4 a 7 será el unifamiliar.

Los Usos Compatibles en las zonas de ordenanzas 1, 2 y 3 son los de Terciario, Industrial de 1ª Categoría y Dotacional, en todas las categorías pormenorizadas en estas Normas Urbanísticas.

En las zonas de ordenanzas 4, 6 y 7 los Usos Compatibles son el Terciario y el Dotacional, en todas las categorías pormenorizadas en estas Normas Urbanísticas.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Artículo 119. Condiciones de parcelación.

A efectos de determinar la parcela mínima, se establecen las siguientes consideraciones:

1. Para las parcelas recogidas en el Catastro a la entrada en vigor de este Plan General, se considera parcela mínima la registrada por ese Organismo.

2. En el caso de nuevas parcelaciones o en el de agregaciones y segregaciones de parcelas existentes, se considera parcela mínima la siguiente:

Zonas de ordenanzas 1 a 3: aquella cuya superficie sea igual a 75 m². Asimismo, la parcela mínima deberá disponer de frente mínimo de 6 metros y 8 metros de profundidad. En la parcela podrá inscribirse un círculo de diámetro 5 metros.

Zona de ordenanzas 4: Para la zona se considera parcela mínima 300 m². Para esta zona se fija un frente mínimo de parcela de 12 metros.

En las zonas de ordenanzas 6 y 7 no se permite la segregación de parcelas, siendo parcela mínima la existente a día de hoy. Se exceptúa a las manzanas con referencia catastral 17845 y 18837, en las que las condiciones de parcela mínima son iguales que para la zona de ordenanzas 1.

Artículo 120. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

1. Las agregaciones de parcelas quedan limitadas a la agrupación con sólo una de las parcelas colindantes. La suma de las dos longitudes de fachada nunca será superior a tres (3) veces la de la más pequeña.
2. En segregación de parcelas se asegurará que las parcelas resultantes tengan fachada a vía pública. Asimismo, se respetarán las condiciones de parcela mínima y de alineación a vial.
3. Tanto en agregaciones como en segregaciones de parcelas, como criterio general, se permitirán aquellas que conserven la estructura urbana consolidada de la zona en que se asiente la actuación. En especial para las zonas de ordenanzas 6 y 7 si se produce agregación de parcelas se mantendrá la imagen exterior que tan marcadamente señala la tipología constructiva en estas zonas.

Artículo 121. Cerramiento de parcelas.

1. Los cerramientos de parcelas (definidos así en el plano 06 cuando se refiere a alturas de la edificación) se realizarán con muros de altura no inferior a 2,00 metros medidos desde la rasante de la vía pública. Para la zona de ordenanzas 4, cuando la edificación se localice exenta, los cerramientos de parcelas se realizarán con muros opacos de altura no superior a 1,30 metros, terminados en piedra de la zona o enfoscados y pintados en blanco, según el ambiente en el que se asiente, y a partir de esa altura la separación será con cerramiento de rejas y especies vegetales.
2. En la zona de ordenanzas 2 los muros tendrán terminación en piedra o pintados en color blanco. Sólo se permitirá el hueco de acceso y, en los casos necesarios, los mechinales correspondientes, dando siempre el cerramiento la imagen de predominio absoluto de macizo sobre hueco.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 122. Condiciones de alineación.

La edificación deberá alinearse según se determina de manera gráfica en el plano núm. 07 referido a la ordenación completa.

En las zonas de ordenanzas 1 a 3 y 6 y 7: La edificación se alinea a vial, tal y como establece el plano de referencia.

No obstante, para estas zonas, las edificaciones que poseen patio dando frente a espacio público y la ordenación establece alineación a fachada, en una futura actuación se podrá tanto respetar la alineación actual como consolidar la alineación oficial.

En la zona de ordenanzas 4 la edificación se retranquea de la alineación de fachada un mínimo de tres (3) metros y al resto de linderos un mínimo de un metro y medio (1,50) metros.

Artículo 123. Edificabilidad. Fondo edificable.

En la zona de ordenanzas 4 se podrá edificar como máximo 300 m² construidos por parcela.

En el resto de las zonas de ordenanzas, para el uso residencial, la edificación principal tendrá un fondo mínimo edificable de 4 metros y un fondo máximo de 14 metros, con un margen de dos metros a edificar si con ello se adecua la edificación a las colindantes. El resto de parcela tendrá la consideración de espacio libre privado. En el caso de parcelas históricas que no posean frente mínimo de 6 metros a vial, la construcción podrá tener un fondo máximo edificable de 20 metros.

En las zonas de ordenanzas 1, 2, 3, para los usos compatibles, en planta baja se fija un fondo mínimo de 4 metros, quedando libre el fondo máximo edificable. Las plantas altas tendrán el mismo fondo edificable que para el uso residencial.

Para las zonas de ordenanzas 1 y 2, en el caso de solares de esquina, y respetando los fondos edificables señalados en este Artículo, se permitirá la existencia de espacio libre privado alineado a vial secundario. Este espacio deberá mostrar al vial referido cerramiento de altura no inferior a la planta baja construida.

Artículo 124. Ocupación.

Para la zona de ordenanzas 4 la ocupación de las parcelas será como máximo del 50%.

En el resto de zonas de ordenanzas, la ocupación será la resultante de aplicar los fondos edificables permitidos.

Artículo 125. Sobre la edificación de Uso Residencial. Condiciones higiénicas.

Para el Uso Residencial en las zonas citadas, se consideran condiciones higiénicas la mayoría de las recogidas en el número 15 de las Normas Subsidiarias Provinciales, así como las determinaciones recogidas en las Ordenanzas núms. 16, 17 y 18 de la Regulación sobre «Viviendas de Protección Oficial».

A continuación se redactan estas disposiciones:

- Las habitaciones vivideras, podrán ventilar a patios internos de parcela, siempre que estos posean unas dimensiones tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.
 - Los baños, aseos y pasillos, podrán ventilar a patios interiores de parcela donde pueda inscribirse un círculo de 2 metros de diámetro.
 - No se permiten viviendas interiores con luces exclusivas a patios de parcela ni de manzana.
 - Las estancias deberán poseer las dimensiones mínimas exigidas por las Viviendas de Protección Oficial incluyendo las presentes Normas como de obligado cumplimiento lo dispuesto en las Ordenanzas núm. 16 «Superficie de iluminación y ventilación», la Ordenanza núm. 17 «Superficies mínimas de las habitaciones» y Ordenanza núm. 18 «Retretes y aseos».
 - Las escaleras de acceso a viviendas poseerán una anchura mínima de 1 metros y, la altura máxima de tabica será de 18,5 cm, la mínima de huella 27 cm, y el número máximo de peldaños por tramo de 16.
- Además de éstas, se establece que las viviendas tendrán al menos una estancia con hueco de luces a la alineación de fachada.

En los aspectos no considerados se requerirán los criterios contenidos en la Ordenanza núm. 19 de la Vivienda de Protección Oficial.

En lo no contemplado, se atenderá a la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944 del Ministerio de la Gobernación.

Artículo 126. Edificaciones auxiliares.

Para las zonas de ordenanzas 1, 2, 6 y 7, cuando el espacio libre privado en una parcela sea superior a 3 metros en la dimensión perpendicular a fachada, se admitirá la construcción de una edificación auxiliar. Sobre esta edificación auxiliar se establecen las siguientes determinaciones:

Altura: La altura máxima será la misma que la de la planta baja de la edificación principal.

Disposición: La disposición en el espacio libre privado podrá variar atendiendo a la dimensión perpendicular a fachada de ese espacio libre.

Tendremos que:

1. Dimensión menor de cinco metros. En ese caso, la edificación auxiliar deberá adosarse a la edificación principal, debiendo separarse como mínimo 3 metros de un lindero lateral de la parcela.
2. Dimensión mayor de cinco metros. En este caso, la edificación podrá o disponerse según el apartado anterior o bien separarse de la edificación principal y constituir un cuerpo auxiliar independiente. En este segundo caso, la citada construcción auxiliar deberá apartarse un mínimo de cinco metros de la edificación principal.

Uso: El uso de la edificación auxiliar vendrá condicionado tanto por la zonificación como por la dimensión del espacio libre privado.

Zonas 1, 6, 7: El uso será como prolongación del uso de la planta baja o como almacén. En ningún caso se admitirán usos ganaderos.

Zona 2: Atendiendo a la disposición del cuerpo auxiliar tendremos:

- Adosado a la edificación principal. El mismo uso que para la zona 1.
- Separado una distancia mayor de 5 metros de la edificación principal. En ese caso se permite el uso como gallinero o corral de carácter no industrial.

Superficie máxima construida: Será igual al espacio libre resultante.

Artículo 127. Altura máxima. Altura de edificación. Altura de pisos.

1. La altura de la edificación máxima permitida viene recogida genérica y gráficamente en el plano núm. 06, referido a la ordenación completa.

2. La altura máxima de cornisa para la edificación es la siguiente:

- Una planta 4 m.
- Dos plantas 7 m.

3. En la zona de ordenanzas 4 se permiten dos plantas de altura.

4. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,60 metros.

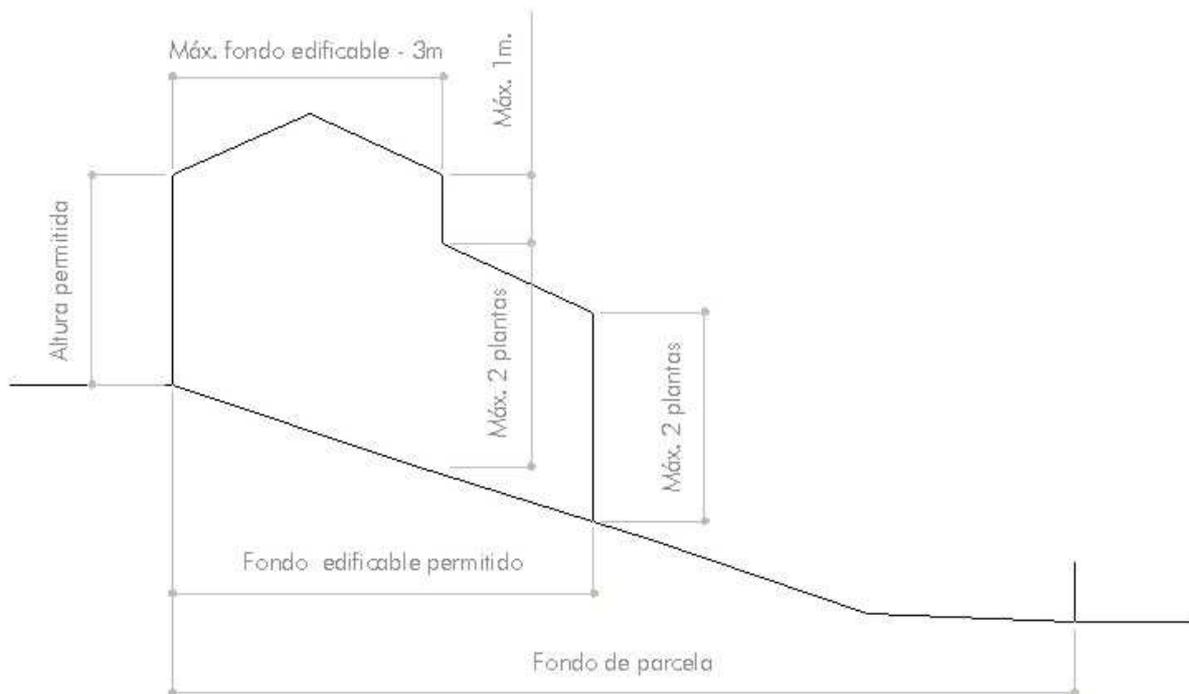
5. La altura libre mínima de la planta alta será de 2,60 metros.

6. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta. El uso de este espacio no podrá ser el propio de estancias destinadas al uso Residencial. Asimismo, el uso de este espacio estará siempre vinculado a la planta

inmediatamente inferior, no permitiéndose segregación de este volumen con respecto a la susodicha planta inferior.

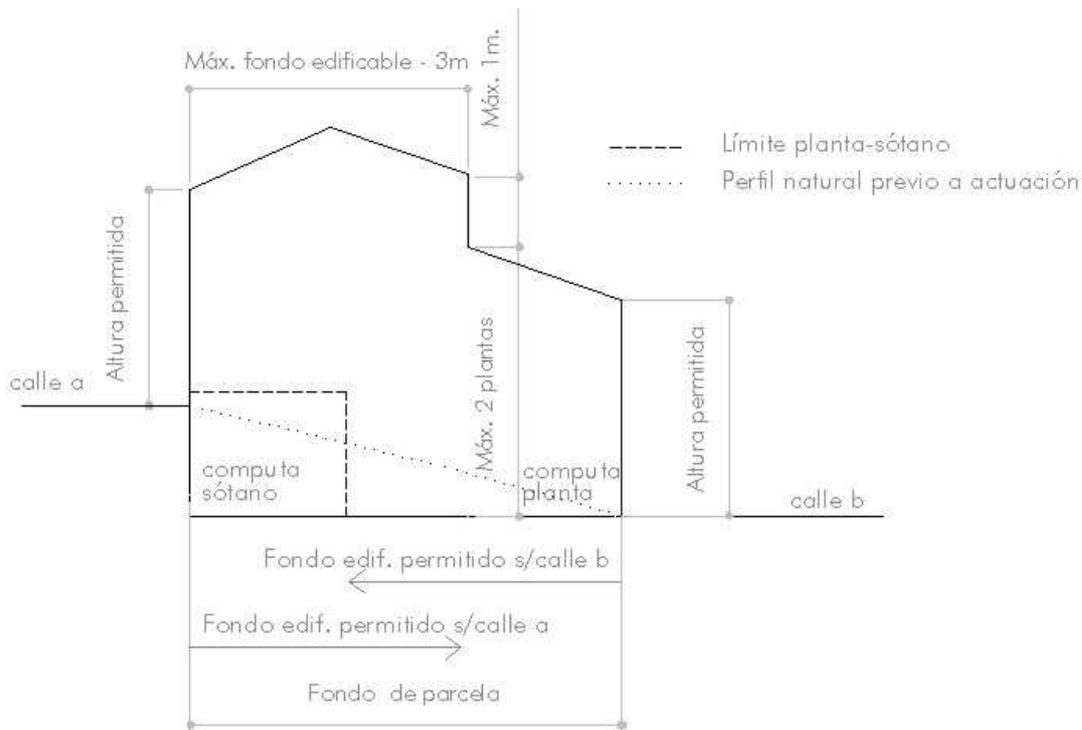
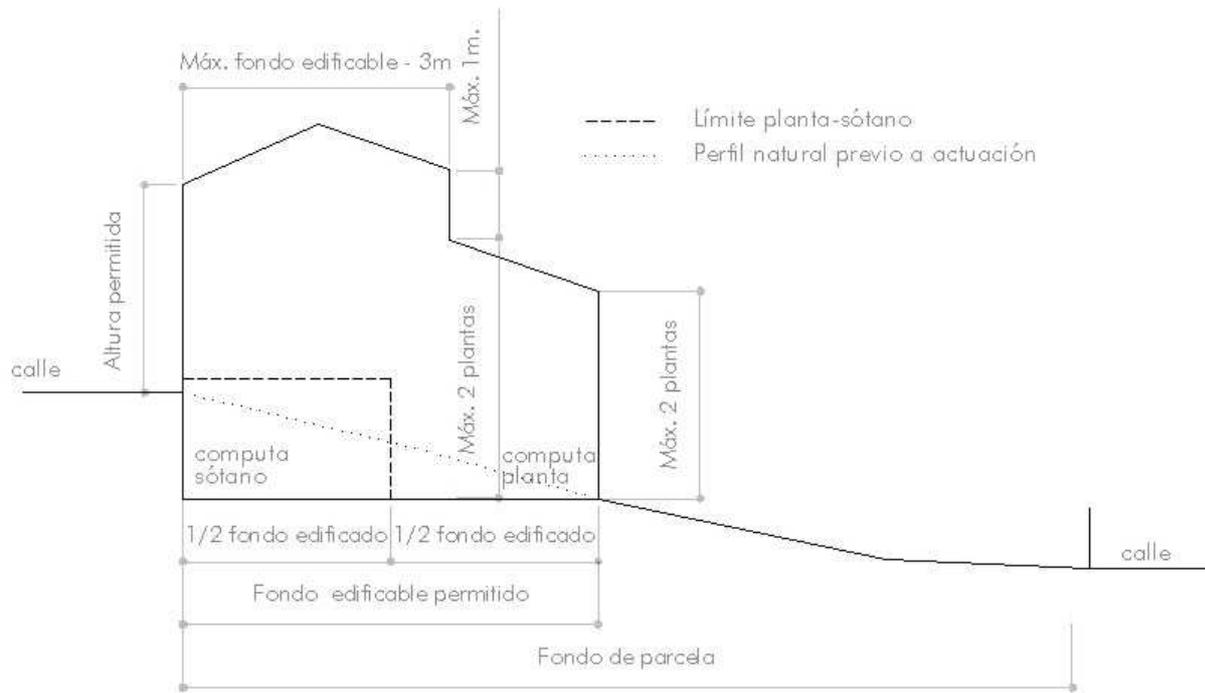
7. Como criterio general y siempre como consecuencia de la adaptación al entorno, las alturas máximas fijadas podrán sufrir ligera variación, tanto por exceso como por defecto. Esta discrecionalidad quedará a criterio de la autoridad municipal, pero siempre fundada sobre informes técnicos pertinentes.

8. En el caso de solares en pendiente, se permitirá el retranqueo de la edificación tal y como se muestra en el gráfico adjunto:



Artículo 128. Sótanos. Semisótanos.

1. Se podrá edificar una planta de sótano o semisótano.
2. En estos sótanos no se permitirá el uso de viviendas, terciario o equipamientos.
3. La altura libre mínima del sótano será 2,20 metros. La altura máxima será de 3,00 metros.
4. Los semisótanos podrán elevar sobre la rasante del terreno la altura necesaria que posibilite la adecuación de la edificación a las condiciones topográficas de la parcela y a la rasante del viario. En el eje de la fachada la altura máxima de la cota de solería de planta baja no será superior a 0,80 metros.
5. Los sótanos serán de propiedad privada, a efectos de la obligada determinación sobre propiedad definida en el art. 49 de la LOUA y sin menoscabo de que cualquier hallazgo arqueológico de interés limite su contenido urbanístico y su aprovechamiento, que en principio, es privado. El aprovechamiento del subsuelo no computará a efectos de edificabilidad.
6. El cómputo de superficies construidas a considerar como sótano o planta en caso de solares en pendiente o dando a dos calles se especifica gráficamente en los gráficos siguientes. No obstante y como se refleja en el art. 7 referido a normas de interpretación, en caso de duda se optará por la solución que menos edificabilidad permita.



Artículo 129. Cubiertas.

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

- a) Las dos primeras crujías contadas desde la fachada deberán cubrirse con cubierta inclinada.
- b) El faldón de primera crujía verterá en dirección al viario.
- c) La altura máxima de cumbre será de 2,75 metros sobre la cara superior del último forjado.

Asimismo, se establece una pendiente máxima del 35%. Como criterio general y siempre como consecuencia de la adaptación al entorno, las alturas máximas fijadas podrán sufrir variación, tanto por exceso como por defecto. Esta discrecionalidad quedará a criterio de la autoridad municipal, pero siempre fundada sobre informes técnicos pertinentes.

Artículo 130. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

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

2. Todas las construcciones mencionadas en el párrafo anterior se retranquearán un mínimo de 3 metros de la línea de fachada. Asimismo, se podrán prohibir estas construcciones siempre que perjudiquen al entorno ambiental y visual.

Artículo 131. Materiales de fachada.

1. Los materiales utilizados en fachada tomarán como referencia los utilizados en el conjunto ambiental al que pertenecen, y habrán de justificar la elección de materiales y colores en función de su entorno.

2. El acabado de fachada será enlucido o pintado en blanco. La utilización de un color distinto deberá justificarse con relación a un conjunto ambiental.

3. Se admite la diferenciación del zócalo a nivel de relieve o bien revocado y pintado en colores oscuros y apagados.

4. Se permiten los enfoscados; los recercados que se realicen en los huecos serán del mismo material. Se prohíben los aplacados de cualquier tipo, ya sean éstos azulejos, piedra artificial o gres. Se permitirá el aplacado de los zócalos previa autorización expresa de la Corporación del material a emplear, y siempre que los materiales y colores no sean ajenos a la tradición arquitectónica del lugar.

Artículo 132. Huecos en fachada. Carpintería exterior. Cerrajería.

1. La proporción de hueco sobre macizo en fachada no superará el 40%.

- Los huecos se dispondrán según composición rítmica de ejes verticales.

- La separación del hueco a la medianera será como mínimo 1 vez la dimensión del hueco, menos los huecos de acceso a la edificación.

- La proporción del hueco tendrá una dominante vertical, siendo siempre su altura superior a su anchura.

2. La carpintería exterior será preferentemente de madera, pintada en tonos oscuros. Para las ventanas, se podrá usar como carpintería tanto la madera como el aluminio, con terminación de lacado imitando a madera o color verde apagado, pero nunca en color blanco.

3. Se admite la cerrajería de rejas en ventanas, puertas y balcones. Éstas serán metálicas y pintadas en colores oscuros. Se situarán en el plano de fachada o sobresaliendo levemente de él.

Artículo 133. Cuerpos y elementos salientes.

1. Cuerpos salientes. Sólo se admitirán como cuerpos salientes los balcones, situados en planta alta.

El vuelo de estos balcones no superará nunca el 10% del ancho de la calle ni sobrepasará los 60 cm.

El piso del balcón no superará los 15 cms. de espesor.

En ningún caso el balcón estará cerrado por su perímetro, salvo los elementos de protección.

2. Elementos salientes. Los elementos salientes, en general, podrán volar un máximo de 30 cm sobre el plano de fachada.

Artículo 134. Medianeras.

1. Las medianeras y traseras que se observan desde la vía pública deberán ser tratados dignamente, llegándose como mínimo al pintado de las mismas.

2. Las cubiertas estarán acabadas en teja cerámica curva de tipo árabe o similar.

3. No se dejarán medianerías vistas, debiendo su tratamiento ser similar al de las fachadas. Asimismo se deberán ocultar los desmontes que pudieran realizarse en las laderas, y el perfil de la edificación podrá adecuarse a la pendiente preexistente.

Sección V. Resumen de las condiciones de uso, de parcelación y de edificación

Artículo 135. Cuadro resumen: Regulación de usos para cada zona de ordenanza.

Los usos permitidos y, por tanto, compatibles en cada zona se regulan de manera genérica en los siguientes cuadros.

ZONA	USOS GLOBAL RESIDENCIAL									
	RESIDENCIAL				INDUSTRIAL	TERCIARIO	DOTACIONAL (EQUIPAMIENTOS)			
	TIPOLOGÍA UNIF. ADOSADO	TIPOLOGÍA BIF. ADOSADO	TIPOLOGÍA UNIF. AISLADO	TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR			SELDUP	DOCENTE	SOCIAL	APARC
1	SI	SI	NO	NO	*	SI	SI	SI	SI	SI

ZONA	USOS GLOBAL RESIDENCIAL									
	RESIDENCIAL				INDUSTRIAL	TERCIARIO	DOTACIONAL (EQUIPAMIENTOS)			
	TIPOLOGÍA UNIF. ADOSADO	TIPOLOGÍA BIF. ADOSADO	TIPOLOGÍA UNIF. AISLADO	TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR			SELDUP	DOCENTE	SOCIAL	APARC
2	SI	SI	NO	NO	*	SI	SI	SI	SI	SI
3	NO	NO	NO	SI	*	SI	SI	SI	SI	SI
4	NO	NO	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI
7	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI

(*) Se permite el industrial de primera categoría.

ZONA	USOS GLOBAL INDUSTRIAL								
	INDUSTRIAL			RESIDENCIAL	TERCIARIO	DOTACIONAL (EQUIPAMIENTOS)			
	1ª CATEG.	2ª CATEG.	3ª CATEG.			SELDUP	DOCENTE	SOCIAL	APARC
8	SI	NO	NO	(*)	NO	NO	NO	NO	SI
9	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI
10	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI

(*) Depende de la manzana en cuestión, según art. 195.

Artículo 136. Cuadro resumen: Regulación de condiciones para cada zona de Ordenanzas dentro del Uso Global residencial.

CONDICIONES ZONIFICACIÓN	USOS		PARCELACIÓN			EDIFICACIÓN				
	PREDOMINANTES	COMPATIBLES	FRENTE MÍNIMO	PROFUNDIDAD MÍNIMA	PARCELA MÍNIMA	ALINEACIÓN	PROFUNDIDAD MÍNIMA/MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	SEPARACIÓN A LINDEROS	EDIFICACIÓN AUXILIAR
1	RESIDENCIAL ADOSADO MAN. LINEAL	INDUSTRIAL 1.ª CAT TERCIARIO DOTACIONAL	6 M	8 M	75 M ²	EN PLANOS	4 M/14 M	EN PLANOS	NO	SI
2	RESIDENCIAL ADOSADO ARRABAL	INDUSTRIAL 1.ª CAT TERCIARIO DOTACIONAL	6 M	8 M	75 M ²	EN PLANOS	4 M/14 M	EN PLANOS	NO	SI
3	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	INDUSTRIAL 1.ª CAT TERCIARIO DOTACIONAL	6 M	8 M	75 M ²	EN PLANOS	4 M/14 M	TRES PLANTAS	NO	NO
4	RESIDENCIAL AISLADO	TERCIARIO DOTACIONAL	12 M	-	300 M ²	VARIABLE	NO	DOS PLANTAS	FAC. 3 M MED. 1,5 M	CONDICIONADA
5	RESIDENCIAL MIXTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	RESIDENCIAL ADOSADO	TERCIARIO DOTACIONAL	EXISTENTE			EN PLANOS	4 M/14 M	2 PLANTAS	EN PLANOS	SI
7	RESIDENCIAL ADOSADO	TERCIARIO DOTACIONAL	EXISTENTE			EN PLANOS	4 M/14 M	2 PLANTAS	EN PLANOS	SI

APARTADO 2. ZONAS DE ORDENANZAS CON USO GLOBAL INDUSTRIAL

CONDICIONES DE USO

Artículo 137. Uso principal. Usos compatibles. Tipologías.

1. El Uso Global de las zonas referidas en este apartado será el Industrial. Como uso pormenorizado principal en las zonas de ordenanzas 9 y 10 podemos citar que será el industrial intensivo de primera o segunda categoría. En la zona de ordenanza 8 el uso pormenorizado principal es el de primera categoría definido como de almacenaje.

2. En las zonas de ordenanzas 9 y 10 los Usos Compatibles son el Terciario y los de Equipamientos, en particular SELDUP y Aparcamientos. Asimismo, en la zona de ordenanza 9 se permite la edificación residencial, en tipología aislada y sólo una vivienda, a la que le será de aplicación las condiciones de la zona de ordenanza núm. 4. En la zona de ordenanza 8 no se permiten usos compatibles más que el de Aparcamientos, excepto en aquellas donde exista alguna edificación con uso residencial a la entrada en vigor de este documento; en ese caso se permitirán nuevas edificaciones con uso pormenorizado residencial dentro de esa manzana.

3. En la zona de ordenanza 10 la tipología edificatoria permitida será la de nave adosada. En las zonas de ordenanza 8 y 9 la tipología edificatoria será la adecuada al fin, teniendo en cuenta las edificaciones colindantes.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Artículo 138. Condiciones de parcelación.

1. En la zona de ordenanza 10 la parcelación es la aprobada en su día por el Plan Parcial que la desarrolló, permitiéndose agregaciones de parcelas, pero no segregaciones por debajo de lo establecido en la parcelación originaria del Plan Parcial.

2. En la zona de ordenanza 9 no se permite la segregación de parcelas.
3. En la zona de ordenanza 8 se fija una parcela mínima de 20 m², con un frente mínimo a viario de tres metros (3-metros). En aquellas manzanas donde se permite el uso pormenorizado residencial, la parcela para este fin deberá tener una superficie mínima de 60 m².

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 139. Alineaciones.

La alineación de la edificación es la marcada en el Plano núm. 06 relativo a la Ordenación Completa. Para el caso de la zona de ordenanzas 9 se establece una alineación libre, debiéndose definir el conjunto de edificaciones a proyectar mediante un Estudio de Detalle.

Artículo 140. Condiciones de altura y volumen.

1. En las zonas de ordenanzas 9 y 10 se fija como máximo una planta, con una altura máxima de nueve (9) metros, medidas desde rasantes hasta la cornisa. Para el caso de vial en pendiente, esta medida será desde el punto medio de la fachada. En las dos zonas se permite la construcción de semisótano, con una altura mínima de 2,50 metros. El semisótano será de propiedad privada y no computará a efectos de aprovechamiento.
2. En las zonas de ordenanzas 9 y 10 las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de 30°. Además, la altura de cumbrera no superará los doce (12) metros.
3. En la zona de ordenanzas 8 se fija como máximo una planta, con una altura máxima de cuatro (4) metros, medidas desde rasantes hasta cornisa. No se permite la construcción de semisótano. La cubierta será inclinada, y la cumbrera no superará los seis (6) metros.

Artículo 141. Materiales y acabados.

1. Las edificaciones irán enfoscadas y pintadas en blanco.
2. Las cubiertas estarán acabadas en teja cerámica curva de tipo árabe o con chapa metálica, excepto para la zona de ordenanzas 8, que tendrán que ser obligatoriamente de teja. Si la cubierta es de chapa se pintará en tonos apagados, verde o rojo.
3. No se dejarán medianerías vistas, debiendo su tratamiento ser similar al de las fachadas. Asimismo se deberán ocultar los desmontes que pudieran realizarse en las laderas, y el perfil de la edificación podrá adecuarse a la pendiente preexistente.

CAPÍTULO III

Disposiciones relativas al Suelo Urbano No Consolidado

Sección I. Delimitación. Gestión.

Artículo 142. Objeto de su delimitación. Ordenación de estos suelos.

1. La delimitación del Suelo Urbano No Consolidado tiene como objeto el desarrollo de sus previsiones, tanto en lo referente a la obtención de suelo para sistemas locales, como la reparcelación del suelo según criterios ya fijados, en su caso, en las catorce Áreas de Reforma Interior propuestas.
2. Se fijan diecisiete bolsas de suelo como Urbano No Consolidado. La ordenación de estas zonas, allí donde es necesario, se lleva a cabo a través de Planes Especiales de Reforma Interior, contabilizándose catorce áreas sometidas a este planeamiento de desarrollo. En otras tres zonas, donde pueden conseguirse los objetivos sin planeamiento de desarrollo, la ejecución del planeamiento es directa, mediante la aplicación de estas Ordenanzas. En esas tres zonas se fija una realineación del parcelario. Esos terrenos que pasarán a la red viaria existente, se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita, tal y como establece la LOUA en el caso de cesión de dotaciones en suelos urbanos no consolidados. Otras determinaciones legales sobre estas bolsas de suelo no consolidado no incluido en unidades de ejecución se fijan en el artículo 55.2 de la vigente LOUA.
3. En las catorce zonas sometidas a PERI se establece la actuación mediante la delimitación de Unidades de Ejecución, una para cada zona propuesta. Asimismo, se define para cada ARI un área de reparto distinta, con su correspondiente aprovechamiento medio, que queda reflejado en el Anexo 1 de estas Normas Urbanísticas, referido al Planeamiento de Desarrollo.

Artículo 143. Legislación vigente.

La vigente Ley del Suelo, así como los Reglamentos actuales avalan la delimitación de unidades de ejecución para conseguir los objetivos reseñados en el artículo anterior.

Artículo 144. Reajustes. Gestión de las Unidades de Ejecución.

1. Se admiten reajustes en la delimitación de las unidades de ejecución, como así señala la vigente Ley del Suelo Andaluza en sus arts. 105 y 106, siempre que tiendan a facilitar la gestión, no desvirtúen el sentido de la ordenación ni supongan transferencias de cargas de urbanización y cesiones a propietarios colindantes.

2. Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse la unidad de ejecución en otras más pequeñas, siempre que se asegure el equilibrio de cesiones y aprovechamientos o se compensen los posibles desajustes.

3. La ejecución parcial de una Unidad de Ejecución podrá adelantarse respecto a la reparcelación global de la misma. Para ello cada propietario podrá edificar en función del aprovechamiento de dicha Unidad de Actuación, siempre que, como contrapartida, realice las cesiones correspondientes, en función del suelo que pretenda edificar. Esta posibilidad será viable siempre y cuando no exista cesiones de suelo para dotaciones. En los demás casos será necesaria la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

4. Con el fin de garantizar la completa ejecución de las obras previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, se han incluido todas las propiedades afectadas por la operación urbanística, para abarcar a todos los predios que han de participar en el reparto de cargas y beneficios. Pero si al desarrollarse una unidad de ejecución, con una información más detallada de las propiedades, se comprobara que alguna parcela no estuviera afectada por ninguna carga o no tuviera acceso a beneficios originados por la ordenación prevista, será retirada de la unidad de ejecución.

Artículo 145. Aplicación de la Normativa en las unidades de ejecución.

1. El suelo incluido en las unidades de ejecución delimitadas por este Plan General es objeto de calificación en zonas y sistemas, cuyas condiciones de edificación y uso serán las que se establecen de forma específica para cada una de ellas.

2. A efectos de la ejecución tendrán carácter vinculante las propuestas de viarios locales y espacios libres, tanto en lo que se refiere a posición, rasantes, forma y uso, como superficie de suelo comprometida. Serán asimismo vinculantes los criterios de alineación de la edificación que se ha grafiado en los planos de ordenación y que se especificará a continuación para cada Unidad de Ejecución.

3. En la edificación de cada Unidad de Ejecución será de aplicación la normativa correspondiente definida en el oportuno Plan Especial de Reforma Interior que constituye el Planeamiento de Desarrollo necesario para llevar a cabo la actuación.

4. La asignación de coeficientes de edificabilidad bruta y número máximo de viviendas se realiza en función de las zonas de uso, densidad y edificabilidad global que se han determinado en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 146. Unidades de ejecución propuestas

Se plantean catorce Áreas de reforma Interior, a gestionar mediante otras tantas Unidades de Ejecución dentro del suelo urbano no consolidado.

El sistema de gestión será el mismo para todas las unidades, es decir, Público/Privado, actuando por tanto mediante el sistema de Compensación/Cooperación.

Las obligaciones genéricas de los propietarios afectados son las siguientes:

DEBERES. Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas, antes del inicio de la ejecución material del planeamiento. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS. Los propietarios de terrenos deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de El Cerro de Andévalo: El suelo de los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas al servicio del municipio. El suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del ámbito de la UE. Viales locales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización. En Anexo se muestran fichas de cada Área de Reforma Interior propuesta.

TÍTULO V

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Determinaciones generales

Artículo 147. Determinaciones del Planeamiento derivado en el suelo urbanizable.

1. Este Plan General determina de manera clara y concisa la ordenación estructural de todas las determinaciones recogidas en el art. 10.1 de la referida Ley del Suelo. En particular en este sentido, pertenecen a la ordenación estructural los usos, densidades y edificabilidades asignadas por el Plan a los suelos urbanizables

definidos. Los posibles Planes Parciales a redactar respetarán las calificaciones de suelo ya fijadas en este Plan General, la superficie y posición de los suelos destinados a sistemas que se fijen específicamente con carácter vinculante y las determinaciones zonales respecto a usos, e intensidades edificables.

2. La Administración Municipal podrá redactar (subsidiariamente respecto a la iniciativa privada) el Proyecto de Reparcelación previsto, al objeto de garantizar en todo momento la disponibilidad de suelo para el uso específico a que se destinan el suelo apto para urbanizar y el cumplimiento de los restantes objetivos de planeamiento.

3. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar el fraccionamiento a nivel de ejecución o modificación de alguno de sus límites siempre de acuerdo con el contenido de estas Normas Urbanísticas.

4. Los datos superficiales que se aportan en el presente documento han sido obtenidos por medición directa sobre la cartografía existente. Para una medición más detallada del ámbito será necesario un levantamiento topográfico de mayor precisión que definirá sus ámbitos de actuación exactos.

Artículo 148. Usos, densidades y edificabilidades globales en los sectores de Suelo Urbanizable ordenado (OE).

1. En el sector de suelo urbanizable ordenado propuesto el uso global en el Dotacional.

2. En cuanto a la densidad global, si bien la vigente LOUA sólo habla en su artículo 10 en referencia a viviendas, haciendo una extrapolación de estas a las casas peñas, se define la densidad global en 4,28 casas-peña/hectárea.

3. La edificabilidad lucrativa global será la del único uso lucrativo establecido, esto es, el social cultural de carácter privado, obteniéndose por tanto un total de 0,432 m²techo/m² suelo.

Artículo 149. Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas en el suelo urbanizable (OE).

1. Sólo se define un área de reparto en el suelo urbanizable. Es la coincidente con el límite del sector de planeamiento definido para el suelo urbanizable ordenado propuesto.

2. Asignando al único uso lucrativo propuesto en este ámbito el valor unitario, obtenemos un aprovechamiento medio de 6.313,50 m² uso casa-peña/136.368 m² (ámbito – Sist. General de la vía pecuaria) = 0,0463. A efectos de cualquier posible extrapolación, se fija una relación de 1 a 0,1 respecto al definido en este Plan para el uso residencial adosado, el mayoritario en el término municipal (es decir, 1 m² de casa-peña equivalen a 0,1 m² de residencial unifamiliar adosado).

CAPÍTULO II

Determinaciones sobre el suelo urbanizable ordenado

Artículo 150. Sobre el suelo urbanizable ordenado propuesto.

El Plan General plantea un suelo urbanizable categorizado como ordenado. El uso global del citado sector es el de Dotacional, de carácter privado.

Artículo 151. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

1. Trazado y características de la red de comunicaciones del sector. Enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto: El sector de suelo urbanizable ordenado se une a la red general de comunicaciones existente, esto es, la carretera de titularidad provincial HU-6401 a través de un camino asfaltado que comunica la aldea de Montes de San Benito con Villanueva de las Cruces. En cuanto a las características y trazado de las comunicaciones interiores, debemos comentar que además del mantenimiento de los caminos interiores existentes se proponen otros para la ordenación integral del recinto romero. La traza de estos, así como sus alineaciones y rasantes se plasman en los planos adjuntos. En cuanto a las características de terminaciones del pavimento, se especifica que éstos serán de terrizo.

2. Usos pormenorizados y tipologías edificatorias: Se produce una zonificación en el ámbito ordenado, de acuerdo a la siguiente diferenciación de usos pormenorizados:

- Ámbito total de la actuación: 142.625 m².

- Uso pormenorizado predominante: social-cultural.

- Zonificación pormenorizada:

• Social cultural, de carácter privado, con edificación permanente (ámbito de las edificaciones denominadas casas-peña, más ermita): 55.792 m².

• Social cultural, de carácter privado, no lucrativo, sin edificación permanente (zona de acampada): 11.764 m².

• Sistema General de Espacios Libres: 6.257 m² (SSGGEL-R1)

- SELDUP: 44.537 m², de carácter local (SSLLEL-R1)
- Equipamiento de carácter público: 7.633 m², de carácter local (SSLLEQ-R1)
- Aparcamientos: 16.642 m² (219 plazas, SSLLEQ-R2)

Por el recinto de la Romería de San Benito discurren varias escorrentías de aguas pluviales, en las que no se podrá hacer labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las mismas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Centrándonos ahora en el uso pormenorizado predominante, se distinguen dos usos pormenorizados de carácter dotacional privado: por un lado la ermita y por otro, las casas-peña. La tipología de la ermita es de las definidas como de ordenación específica, está inventariada en el Anexo II y a las determinaciones de esa ficha nos remitimos. Nos centramos en las casas-peña.

Las casas-peña a edificar serán un total máximo de veintiséis (26) edificaciones (que unidas a las 35 unidades existentes hacen un total 61 casas-peña). Las características tipológicas serán las siguientes:

- Situación jurídica de las parcelas asignadas: La propiedad de la parcelación comentada aquí no está sujeta a transmisión; la finca general de la romería se considera, a los efectos urbanísticos, una sola, sin posibilidad de segregación. Lo que se permite es la cesión para uso y disfrute por un periodo que la propietaria de los terrenos estime oportuno.
- Tamaño máximo de parcela asignada: 168,75 m² (9 metros de fachada por 18,75 metros de fondo)
- Tipología de edificación: Edificación aislada en parcela asignada.
- Tamaño máximo de edificación: 103,50 m² (9,50 metros de fachada por 11,50 metros de fondo)
- Separación mínima a linderos de parcela asignada: 3,75 metros a lindero delantero y 3,50 metros la lindero trasero. Sin separación a linderos laterales.
- Altura máxima de edificación: En el plano de ordenación adjunto se grafía la altura de cada edificación, distinguiendo en función de la adaptación al terreno las edificaciones que tendrán una planta, una más doblado y las que podrán disponer de semisótano. Con esta conformación se establece que la máxima altura libre para una planta es de 3,50 metros; el doblado podrá tener una altura hasta cumbre de 3,50 metros y en fachadas 2,00 metros.
- Características formales de la edificación: Cubierta de teja a dos aguas, de teja cerámica curva. Predominio del macizo sobre el hueco. Huecos de ventilación y paso con predominio de la componente vertical sobre la horizontal. Carpintería de madera o de acero, en tonos marrones o verdes (nunca blanco). Se admite zócalo en tonos oscuros o apagados y nunca alicatados. Terminación exterior del macizo con pintura blanca, sin admitirse morteros monocapa.

Por otro lado, al espacio destinado a uso social cultural sin edificación permanente (zona de acampada) se le aplicará la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía así como los aspectos esenciales y lógicos del Decreto 164/2003, de 17 de junio, de Ordenación de Campamentos de Turismo, si bien en ese mismo texto legal, en su artículo 1.4.c) se deja claro que este tipo de campamento no entra en el ámbito de los regulados por esa disposición normativa.

3. Reserva para dotaciones de carácter público:

Al no tener el uso global Dotacional reflejo en la LOUA a los efectos de establecer los equipamientos a reservar, de acuerdo al art. 17 del referido texto legal, lo asimilamos al uso global Terciario. Exponemos por tanto los equipamientos de carácter público reservados:

EQUIPAMIENTOS	USO GLOBAL ASIMILABLE (USO TERCIARIO)	SECTOR PROPUESTO
Reserva Total	14/20% superficie del Sector	52.170 m ² (36,57%)
Parques y Jardines	10%	44.537 m ² (31,22%)
Otros Equipamientos	4/10%	7.633 m ² (5,35%)
Aparcamientos	0,5/1 pza/100 m ² techo	2,88 pzas/100 m ² techo (219 pzas s/ 7.591 m ² techo)

4. Trazado y características de las redes propias del sector:

4.1. Abastecimiento de agua. El recinto romero existente posee canalización de agua potable suministrada por la compañía consorciada por el Ayuntamiento, estando ésta en buenas condiciones, proveniente del depósito existente en la aldea de Montes de San Benito. Con las veintiséis casas-peña a proyectar se estima un consumo aumentado de 97.500 litros. Dada la capacidad de la canalización y del depósito existente, no es necesaria la ampliación ni el refuerzo de los sistemas generales existentes. La red local a desarrollar se muestra en los planos anexos, siendo sus características formales y materiales las especificadas en la sección cuarta del capítulo uno del título cuatro de estas Normas Urbanísticas.

4.2. Saneamiento. En la aldea de Los Montes de San Benito no existe depuradora. El presente Plan General propone una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en una localización donde se podrán canalizar las aguas sucias provenientes de la Romería, asumiendo los promotores de esta celebración, esto es la Hermandad de San Benito Abad el coste de las obras de canalización hasta la depuradora propuesta. En cuanto a la red local, se diseña de la manera especificada en los planos anexos. En cuanto sus características materiales, indicar lo mismo que en el apartado anterior.

4.3. Electricidad. Al recinto existente le llega una línea de alta tensión y dentro del ámbito propuesto existe un centro de transformación aéreo de 160 KVA. Con los cálculos efectuados de posible demanda prevista, se plantea la construcción de un nuevo centro de transformación con capacidad de 400 KVA. EN cuanto al trazado de la red local, se plasma en los planos adjuntos. Sobre las características materiales, remitirnos a lo comentado en los apartados anteriores así como a las normas particulares de la Compañía Suministradora.

5. Plan de Etapas: Se establece una programación temporal en la que en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General se edificarán diez nuevas casas-peña, para en el segundo cuatrienio se plantean otras seis más. Se determina de esta manera que las obras de urbanización se harán por lógicas fases acordes a la construcción de las casas-peña planteadas. Asimismo, los equipamientos se irán ejecutando de manera proporcional a la consolidación de las edificaciones descritas.

6. Evaluación de las obras de urbanización: valoramos aquí sólo las obras de urbanización de sistemas generales y las a realizar en el primer cuatrienio, debido a que nos parece ilógico valorar económicamente obras a realizar a seis años vista. Así, la canalización de las aguas fecales hasta la depuradora se valoran en 20.000 euros; la construcción de un Centro de transformación de 400 KVA se valora en 20.000 euros. Por su parte, las obras de urbanización de la primera fase para la construcción de seis nuevas casas-peña y las dotaciones de carácter público proporcionales se valoran en 54.000 euros.

Artículo 152. Determinaciones sobre la gestión del ámbito.

Corresponderá al propietario de la parcela que ocupa el suelo urbanizable ordenado propuesto la conservación de toda la urbanización de la misma, incluso del Sistema General de Espacios Libres delimitado dentro del ámbito. Para ello, se creará una entidad urbanística colaboradora, de las referidas en el artículo 153 de la LOUA, o bien esos deberes serán formalmente asumidos por la actual sociedad propietaria de los terrenos, esto es la Hermandad de San Benito.

Huelva, 14 de noviembre de 2013. La Delegada, Josefa I. González Bayo.