3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 28 de octubre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Huelva, emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a la subsanación, inscripción y publicación del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Bonares.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución sobre subsanación, inscripción y publicación de fecha 28 de octubre de 2015, relativa a la subsanación, inscripción y publicación del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Bonares. Expediente CP-078/2006.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 27 de abril de 2009 y con el número de registro 3523 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de 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 fecha 28 de octubre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Huelva, relativa a la subsanación, inscripción y publicación relativa al Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Bonares (Anexo I).
- Trascripción de los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE BONARES. CP-078/2006.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Bonares tuvo entrada en esta Delegación, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (actualmente Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del Decreto 36/2016, de 11 de febrero), expediente administrativo municipal incoado referente al PGOU 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 Bonares fue objeto de aprobación definitiva de manera parcial con suspensiones (art. 33.2.c de la LOUA) por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada el 17.2.2009 (publicación en BOJA núm. 89, de 12.5.2009, y núm. 106, de 4.6.2009).

Con respecto a la parte suspendida, con fecha 15.7.2011 se emite Resolución de Cumplimiento de Resolución del PGOU de Bonares, aprobándose de manera parcial con suspensiones (artículo 33.2.c de la LOUA). Asímismo, en 27.12.2012 la CPOTU se vuelve a pronunciar sobre el documento del PGOU para

00081771

dar cumplimiento a los aspectos del trámite de Cumplimiento de Resolución que quedaron pendientes de aprobación. La Comisión acuerda aprobar definitivamente el documento de Cumplimiento de Resolución del PGOU de Bonares, supeditando en su caso, su registro y publicación a la simple subsanación de deficiencias (art. 33.2.b de la LOUA). Se recomendó que por parte de la Corporación Municipal se elaborara un texto unitario omnicomprensivo que refundiera los distintos documentos del PGOU.

Tercero. El 12.11.2013, 24.1.2014 y 7.10.2014, dando cumplimiento a las citadas Resoluciones, el Ayuntamiento de Bonares presenta documentación complementaria en el que adjunta certificados sobre Acuerdos Plenarios de fechas 26.9.2013 y 2.9.2014, por la que se aprueba la subsanación de deficiencias del PGOU de Bonares. Asímismo, con fecha 5.8.2015, se recibe oficio del Ayuntamiento en el que remite documentación sobre Acuerdo Plenario de 27.4.2015, por el que se aprueba el texto único del PGOU de Bonares, adjuntando documentación técnica debidamente diligenciada. Dicha documentación se remite conforme a la recomendación dada a la Corporación Municipal sobre la elaboración de un texto unitario omnicomprensivo que refunda los distintos documentos del PGOU.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Bonares en cumplimiento de las Resoluciones emitidas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se emitió Informe técnico favorable de fecha 3.11.2014. Asímismo, con respecto a la emisión del Texto Unitario del PGOU de Bonares aprobado por acuerdo plenario de 27.4.2015, se emite informe técnico favorable con fecha 22.9.2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y en relación con el Decreto del Presidente 12/2015, de 17 de junio de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre, y el Decreto 304/2015, de 28 de julio.

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

R E S U E L V E

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias del PGOU del término municipal de Bonares, conforme a Resoluciones de 17.2.2009, 15.7.2011 y 27.12.2012, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

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

Notifíquese esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, con la que cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, conforme a lo previsto en los artículos 10, 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente. La Delegada Territorial. Rocío Jiménez Garrochena.

00081771

ANEXO II

A continuación se transcriben los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa:

I. NORMATIVA GENERAL

TÍTULO I

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

Naturaleza jurídica, ámbito de aplicación y vigencia

Artículo I.1. Documentación.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene los siguientes documentos:

- Núm. 1. Memoria Informativa.
- Núm. 2. Planos de Información.
- Núm. 3. Memoria Justificativa.
- Núm. 4. Planos de Ordenación.
- Núm. 5. Normas Urbanísticas.
- Núm. 6. Plan de Etapas.
- Núm. 7. Estudio Económico Financiero.
- Núm. 8. Catálogo de Inmuebles de Valor Histórico Arquitectónico.
- Núm. 9. Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo I.2. Naturaleza jurídica.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística constituye el instrumento de ordenación integral que establece la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución, de acuerdo con las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

Artículo I.3. Marco legal. Legislación Urbanística vigente.

a) Marco Legal.

El Plan General de Ordenación Urbanística es un instrumento que goza de rango reglamentario, cuya definición legal viene recogida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículos 8 a 10.

b) Legislación Urbanística Vigente.

Legislación Estatal vigente en materia de Régimen del Suelo y Valoraciones:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, reformada por el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio.
- Artículos vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

Legislación Autonómica vigente en materia de Ordenación Territorial:

- Ley 7//2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Orden de 18 de marzo de 2003, por la que se mantiene la vigencia, de forma transitoria de las resoluciones de delegación de competencias urbanísticas en los Ayuntamientos, en desarrollo del Decreto 77/1994, de 5 de abril.
- Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 202/2003, de 8 de julio, por el que se define el concepto de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

00081771

- Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo.
- Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo I.4. Ámbito territorial.

El presente Plan General abarca todo el territorio comprendido en el término municipal de Bonares, siendo éste, por tanto, su ámbito de aplicación.

Artículo I.5. Vigencia.

El Plan General de Ordenación Urbanística tendrá vigencia indefinida, según dispone el artículo 35.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y entrarán en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOP.

La vigencia del Plano General es indefinida, ello sin perjuicio de las Innovaciones que para mejorar su contenido se puedan introducir y de los supuestos de suspensión de su vigencia previstos por la legislación urbanística.

La Innovación de la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística se podrá llevar a cabo mediante su Revisión o Modificación.

Artículo I.6. Obligatoriedad e interpretación.

1. Obligatoriedad:

a) El presente Plan General de Ordenación Urbanística obliga a la Administración y a los administrados.

b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exija previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en este Plan General y las que resultan de las afectaciones de los planos del presente Plan General.

c) Los Departamentos Ministeriales y demás órganos de la Administración pública, que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el término municipal de Bonares, deberán acomodar tales actuaciones al presente Plan General y demás disposiciones municipales.

Cuando concurran los supuestos de urgencia excepcional o interés público, que previene la legislación del Suelo, se estará a lo previsto en el indicado precepto.

2. Interpretación:

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

Artículo I.7. Revisión.

El concepto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, así como su procedencia, se explicita en el artículo 37 de la LOUA.

Serán causa de Revisión con carácter no excluyente los siguientes supuestos o circunstancias:

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

Artículo I.8. Modificación.

El concepto de Modificación del Plan General, así como su procedencia, se explicita en el artículo 38 de la LOUA: constituye Modificación la alteración de las determinaciones del Plan General no encuadrables en la Revisión, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos del Plan General de Ordenación Urbanística.

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

- Cambios generales de alineaciones.
- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.

00081771

- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.
- Cuando impliquen una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía (art. 36.2.c. 2.ª de la LOUA).
- Cambios de Ordenanzas de edificación.
- Incremento de volumen edificable en la zona. En este caso se necesitará la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.
- Realización por órganos del estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

Artículo I.9. Prelación Normativa.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan General, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de prelación normativa.

- Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto, actúa de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Ordenación, opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones, en caso de que éstas sean insuficientes.
- Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

En caso de discordancia entre los planos de distinta escala, la escala más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1/1.000 sobre la 1/2.000, y ésta sobre la 1/20.000.

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

- Catálogos: Como documento autónomo, prevalece en sus determinaciones sobre cualquier otro documento del Plan General, a excepción de las propias Normas Urbanísticas.
- Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Bonares. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General, para todo lo que en ellas se regula.
- Memoria Informativa y Planos de Información: Tiene un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios, que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo I.10. Determinaciones de Ordenación Estructural.

En virtud de lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 10 «Determinaciones», el Plan General establece las Determinaciones de Ordenación Estructural.

Los artículos de estas Normas Urbanísticas que se establecen como Determinaciones de Ordenación Estructural aparecen resaltados en letra negrilla destacándose del tipo ordinario, excepto los artículos del Título VI, Normativa de protección, que se establecen todos por defecto como Determinaciones de Ordenación Estructural.

El resto de artículos se consideran determinaciones de ordenación pormenorizada.

En caso de contradicción se indica que las determinaciones que pertenecen a la ordenación estructural son, en cualquier caso, las que se recogen en el artículo 10.1.A de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

Sección 1. Clasificación del suelo

Artículo I.11. Tipos y categorías de suelo.

El territorio del término municipal de Bonares se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 44. La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos de Ordenación núm. OC-1T «Clasificación del suelo y categorías. Término municipal» escala 1/10.000, núm. OC-1 «Clasificación del Suelo y Categorías. Núcleo urbano principal»; y núm. OC-1P «Clasificación del suelo y categorías. Parcelaciones».

Artículo I.12. Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.

1. En Suelo Urbano, el Plan General define la ordenación física de forma pormenorizada, tal como prevé la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 45, a través

00081771

de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación o reforma que se estimen necesarias, mediante la delimitación del ámbito de la correspondiente Actuación Urbanística, asignando los usos correspondientes a cada zona, señalando los suelos destinados a:

a) Viales.

b) Suelos Públicos para jardines y parques urbanos.

c) Suelos de Interés público y social, susceptibles de edificación, para dotaciones, equipamientos y edificios públicos

d) Suelos privados edificables.

Asimismo, el Plan General subclasifica este Suelo como «Suelo Urbano Consolidado» y «Suelo Urbano No Consolidado».

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/1.000 y 1/2.000 en los Planos de Ordenación de Suelos Urbanos.

2. En el Suelo Urbanizable, el Plan General, según se explicita en el artículo 47 de la LOUA, determina los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establece, a través de la calificación del suelo y división y zonas, la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad. En este tipo de suelo la disposición pormenorizada del suelo para la red viaria, aparcamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etc., resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga de conformidad con este Plan General.

En este Plan General se clasifica «Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado.

3. En el suelo No Urbanizable, el Plan General señala las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo por imperativo legal.

Igualmente, se establecen a través de la calificación del suelo, la regulación genérica y los diferentes usos permitidos y prohibidos.

Este Plan General subcalifica el Suelo No Urbanizable de Bonares en tres grandes áreas que son las siguientes:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
- Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Sección 2. Estructura general y orgánica del territorio

Artículo I.13. Elementos fundamentales.

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

a) Los elementos y obras cuya situación influye sustancialmente en el desarrollo del territorio.

b) Los sistemas generales de comunicaciones interurbanas.

Artículo I.14. Los usos del suelo.

El Plan General regula los usos pormenorizados en Suelo Urbano, asignando los usos globales y la intensidad admisibles en Suelo Urbanizable y estableciendo las condiciones de protección del Suelo No Urbanizable.

Artículo I.15. Los Sistemas: definición y clasificación.

Constituyen los Sistemas aquellos elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano. Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan, y en función del ámbito de influencia que tengan, se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales. Se señalan en los Planos de Ordenación OC-1T, OC-2 y OC-4, los Sistemas de: Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamiento Comunitario, Instalaciones e Infraestructuras.

Artículo I.16. Obtención de suelo para Sistemas.

El suelo necesario para la ejecución de Sistemas Locales y Sistemas Generales se obtendrá según se establece en los artículos que se detallan y consecuentes de la LOUA:

- Artículo 51 «Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes» 1 B), 1 C), 1 D).
- Artículo 54 «Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado», punto 2.a.
- Artículo 55 «Régimen del Suelo Urbano No Consolidado». Puntos 1.2.A).
- Artículo 139 «Formas de obtención del Suelo y de ejecución». Punto 1.a).

Artículo I.17. Ejecución de los Sistemas.

Los Sistemas se ejecutarán conforme a lo dispuesto en los proyectos de urbanización de las correspondientes Áreas de Reforma Interior y Sectores o mediante proyectos específicos, que determinen su

00081771

ejecución con la suficiente precisión, si no fuesen objeto de la urbanización o no estuviesen comprendidos en el Área de Reforma Interior o en el Sector.

Artículo I.18. Obtención de suelo y ejecución de Sistemas Locales, que afectan a varias Áreas de Reforma Interior o Sectores. Infraestructuras y calles.

A) Sistemas locales de infraestructuras de enlace exterior:

1. La ejecución de dichos sistemas tendrá, a partir de la aprobación definitiva de este Plan General, el carácter legal de Utilidad Pública e Interés Social y la Necesidad de ocupación, al estar prevista y definida, como necesaria su realización en la ordenación establecida por el planeamiento general.

2. El suelo se obtendrá por el sistema de expropiación, el cual gozará de las prerrogativas indicadas en el punto anterior.

3. La ejecución se realizará por todos los propietarios de las Áreas de Reforma Interior o Sectores afectados, de acuerdo con las determinaciones de este Plan General.

Se podrán fijar compromisos de gestión para la realización de las infraestructuras, entre los propietarios afectados y la Administración.

4. En caso de actuación independiente por parte de un Área de Reforma Interior o Sector de los afectados, la ejecución se realizará por el propietario del Área o Sector actuante, quedando de su propiedad tanto el suelo como la infraestructura. Ambos se entregarán de manera gratuita al Ayuntamiento cuando éste reciba la urbanización del Área o Sector.

En este caso el Ayuntamiento podrá:

a) Acordar la disminución de la carga económica de la urbanización y de las infraestructuras de conexión, mediante los acuerdos pertinentes con el propietario actuante.

b) Repercutir el valor de la obra realizada a los propietarios de las Áreas de Reforma Interior o Sectores beneficiados, cuando éstos pretendan desarrollarlas y hacer uso de la infraestructura de enlace exterior construida por el otro propietario en el interior o exterior de sus Áreas o Sectores.

B) Calles que delimitan Áreas de Reforma Interior:

Cuando la delimitación de dos Áreas de Reforma Interior o Sectores coincidan con el eje de una calle, el propietario actuante ejecutará la mitad de la calle, con un ancho mínimo de 5 metros, incluidas las infraestructuras y la pavimentación.

Artículo I.19. El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Instalaciones e Infraestructuras. Determinaciones de Ordenación Estructural.

a) Sistema General de Comunicaciones:

El trazado del viario urbano se refleja detalladamente en el plano OC-5 «Protección. Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable».

Se consideran integrantes del Sistema General de Comunicaciones las siguientes vías:

I. RED AUTONÓMICA:

a) Red Básica:

Red Básica Estructurante:

- A-49 de Sevilla a Huelva.

Red Básica de Articulación:

- A-484 de Bonares a Almonte.

b) Red Intercomarcal:

- A-486 de San Juan del Puerto a Bonares.

c) Red Complementaria:

- A-5001 de Bonares a Niebla.

II. RED PROVINCIAL:

Carreteras de Diputación Provincial:

- HU-3108 de la A-486 a Bonares.

III. OTRAS CARRETERAS:

- Pista Forestal HF-6244.

Red viaria básica interior al núcleo urbano principal, según se detalla en el Plano núm. OE-2 «Zonificación y Dotaciones».

Finalmente, se incluye un ramal viario que conecta al Sector Industrial SI-3 con una nueva rotonda en proyecto sobre la carretera, que queda como sistema general adscrito al sector. Este ramal está incluido en la Zona de Equipamiento «Zona Deportiva», en Suelo Urbano.

00081771

En la actualidad, el ramal está ejecutado, por lo que no es necesaria la obtención. La rotonda se obtendrá mediante convenio entre este Ayuntamiento (que aporta el suelo) y la Consejería de Obras Públicas (que aporta la obra).

b) Sistema General de Infraestructuras.

Se consideran integrantes del Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras en el término municipal de Bonares, los siguientes elementos:

- Depósitos de abastecimiento de agua.
- Depuradora de abastecimiento de agua.
- Redes generales de abastecimiento de agua.
- Pozos de captación de agua potable y estaciones de bombeo.
- Redes generales de saneamiento.
- Estación depuradora de aguas residuales.
- Vertedero de residuos inertes y escombros.
- Estación de tratamiento de residuos sólidos urbanos
- Redes generales de electricidad de media tensión, telefónicas y similares.
- Centros de transformación de energía eléctrica.
- Central de la Compañía Telefónica.
- Antenas para telefonía móvil.

Todos estos Sistemas Generales están ya obtenidos y son los existentes. Los Sistemas Generales de nueva creación previstos por las compañías suministradoras se obtendrán por repercusión a particulares y promotores de derechos de acometidas y cuotas de inversión.

PREVISIONES FUTURAS:

Se prevé un incremento en la población de 1.591 habitantes, que sumados a los 5.792 (2007) se elevarán a 7.383 habitantes. Con una dotación de 250 litros/persona suponen 1.846 m^3/día.

Para el abastecimiento se tendría que aumentar la capacidad de transporte de agua tratada desde la ETAP. Para ello es necesario una conducción que soporte el caudal y la presión (fundición), ya que la conducción actual no sólo abastece a Bonares, sino a cuatro poblaciones más (La Palma del Condado, Villarrasa, Niebla y Lucena del Puerto), con sus respectivos PGOUs, revisiones o nuevas redacciones. La solución se tendría que plantear en conjunto y contando con esas futuras ampliaciones poblacionales.

Aseguramiento del abastecimiento.

Los recursos hídricos de Mancomunidad de Aguas proceden de aguas subterráneas, acuífero 27 en Almonte, y aguas superficiales del embalse El Corumbel en la Palma del Condado.

Con las obras previstas, que se tienen que ejecutar, se pretende asegurar el suministro a todos los pueblos que conforman la Mancomunidad, por medio de aguas subterráneas, procedentes del acuífero antes mencionado, toda vez que el embalse de El Corumbel, por falta de precipitaciones, quede agotado y del trasvase de 4,99 hm^3 aprobado por consejo de ministros.

Actualmente y en la zona correspondiente a la Cuenca Atlántica, a la cual se adscribe Bonares, los recursos disponibles son:

- Concesión, por parte de la Agencia Andaluza del Agua, de una dotación de 420 l/seg del Corumbel (5 hm^3 autorizado).

- Concesión de 70 l/seg (peores condiciones) de dos pozos en explotación, pertenecientes al antiguo abastecimiento de La Palma del Condado. (70 1/seg x 3.600 seg x 18 horas x 30 días x 12 meses = 1.632.960 m^3).

- Concesión de 4,99 hm^3 procedente del trasvase, aprobado por consejo de ministros del 15 de febrero del 2008, que no contabilizamos al no poder cuantificar el reparto entre abastecimiento y riego de esa cantidad de agua.

En la tabla adjunta se reflejan los recursos disponibles, los utilizados que son los inyectados a la población y los incrementos, según nos consta, de los PGOUs de distintas poblaciones, quedando un resto disponible para las otras poblaciones y siempre sin contar con el volumen del trasvase destinado para abastecimiento.

De ello se deduce que se dispone de recursos para afrontar los incrementos de consumo de agua motivado por los PGOUs.

La potabilizadora (ETAP), diseñada para un caudal de 420 l/seg, 300 l/seg en régimen actual, aporta al conjunto con 20 horas de funcionamiento un volumen de agua tratada anual de 20.000 m^3 x 30 días x 12 meses = 7.200.000 m^3.

00081771

AÑOS	2006	2007	2008	
RECURSOS DISPONIBLES CORUMBEL (m^3)	5.000.000	5.000.000	5.000.000	
RECURSOS DISPONIBLES SONDEOS LA PALMA (m^3)	1.632.960	1.632.960	1.632.960	
RECURSOS UTILIZADOS CORUMBEL (m^3)	3.785.807	3.720.351	3.800.000	ESTIMACIÓN
RECURSOS UTILIZADOS SONDEOS LA PALMA (m^3)	13.784	467.856	400.000	ESTIMACIÓN
ABASTECIMIENTO PGOU LA PALMA (m^3)	967.568	967.568	967.568	
ABASTECIMIENTO PGOU BONARES (m^3)	0	0	155.250	
ABASTECIMIENTO PGOU VILLARRASA (m^3)	0		95.400	
ABASTECIMIENTO PGOU CHUCENA (m^3)	0	0	380.520	
DISPONIBLES PARA OTROS PUEBLOS (m^3)	1.865.801	1.477.185	834.222	

Depuración.

Si ya, actualmente, la población es de 5.792 habitantes, con un equivalente de 5.520 h-eq, según mediciones estimativas, y se prevé 7.383 habitantes en el PGOU, cuando el diseño en el año horizonte es de 6.304 h-eq, esto supone que la depuradora se tendría que ampliar.

La solución pasa por una ampliación que se acometerá según los tiempos en que se vayan desarrollando los planes parciales.

Artículo I.20. Sistema General y Local de Equipamiento comunitario. Determinaciones de Ordenación Estructural.

1. Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario:

Se reservan como integrantes del Sistema General de Equipamiento Comunitario los siguientes:

• Docentes:
- IBC Pulido Rubio
- CP y GE Lora Tamayo.

• Deportivo:
- Zona Deportiva.

• Sanitario-Asistencial:
- Centro de Salud.
- Casa de la Juventud.
- Hogar del Pensionista.

• Cultural:
- Biblioteca Pública y Usos Múltiples.
- Cine Teatro Colón.
- Casa y Aula de Música.

• Institucional:
- Ayuntamiento.

• Servicios Técnicos:
- Mercado.
- Guardia Civil.
- Cementerio.

El resto de los equipamientos previstos conforman el Sistema Local de Equipamiento Comunitario.

2. Usos admitidos:

a) Docente: Centros docentes para Educación Infantil, Primaria, ESO, Educación Especial, Formación Profesional y Bachillerato.

b) Deportivo: Instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, hokey y otras especiales, polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios etc.

c) Sanitarios: Centros Sanitarios dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y hospital general etc.

d) Cultural: Biblioteca y centros culturales etc.

e) Asistencial: Instalaciones dedicadas a la asistencia, al cuidado, como son: Guarderías, Club de Ancianos, Casas de Juventud, etc.

f) Institucional: Ayuntamiento, Juzgado y Otras Edificaciones Públicas etc.

g) Servicios Técnicos: Mercados, Lonjas, Ferias, Mataderos, Cementerio, Servicio de Extinción de Incendios, Almacenes y Depósitos Municipales etc.

h) Religioso: Iglesias, Conventos, Ermitas etc.

00081771

3. Asignación de usos:

Los equipamientos de ámbito municipal y local con uso fijado en el Plano núm. OC-2B de Ordenación, se deberán a dicho uso.

Cuando un equipamiento o dotación, en función o previsto, cayera en desuso o fuera innecesario se destinará a otro equipamiento o dotación.

Cuando los equipamientos estén localizados en áreas de Suelo Urbano, incluidos en zonas reguladas por un determinado tipo de ordenación, los parámetros de la edificación se regirán preferentemente por los correspondientes a esta zona.

4. Sistema General de Equipamientos en Suelo No Urbanizable:

En el municipio de Bonares, no se prevé ninguna instalación de estas características, excepto el cementerio municipal, al noroeste del núcleo urbano.

Artículo I.21. Sistema General y Local de Espacios Libres: definición y características. Determinaciones de Ordenación Estructural.

1. Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo. Serán de uso público y no edificables, destinados a parques y jardines o, cuando fuera de extensión inferior a los mil metros cuadrados, con destino a áreas para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del diez por ciento de la superficie.

Cuando por su extensión, tuvieran la consideración de Parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, etc. Las áreas destinadas a Parque de Feria, por su uso específico, permitirán las instalaciones provisionales, que para esta actividad festiva y lúdica se consideran necesarias tradicionalmente.

3. Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas o previstas en el desarrollo del Plan General, y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.

Estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento. Este deberá aprobar un proyecto detallado de los usos provisionales y de las instalaciones de carácter provisional, que se pretenden establecer.

4. Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable:

A) Denominación: Parque Público-Recinto Ferial.

- Calificación: Sistema General de Espacios Libres.
- Situación: Sureste del núcleo urbano de Bonares, Junto al Parque de la Ermita de Santa María Salomé.
- Superficie estimada: 27.774 m^2 .
- Condiciones de uso:
  1. Usos permitidos:
     - Uso principal permanente: Espacios Libres de dominio y uso público.
     - Uso principal estacional: Recinto Ferial.
     - Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos de apoyo al uso de Espacios Libres y al uso estacional como Recinto Ferial. Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias, así como otros usos de interés municipal como mercadillo, y conciertos al aire libre.
  2. Usos prohibidos:
     - Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.
- Condiciones de edificación:
  1. No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.
  2. Altura máxima de los edificios, 1 planta.
- Condiciones de implantación para los edificios permitidos:
  - Distancia mínima a núcleo urbano: libre.
  - Separación de la edificación a todas las lindes dela finca total que conforma el Parque Público Recinto Ferial.
    - Para edificios permanentes: mínima de 10 metros.
    - Para edificios de carácter estacional: libres.
  - Separación entre las edificaciones permitidos:
    - Entre edificios permanentes, como mínimo dos veces la altura del edificio con altura superior.
    - Entre edificios de carácter estacional, libre.

00081771

- Condiciones de desarrollo:
  - Figura de planeamiento de desarrollo: no se proyecta ninguna figura de planeamiento de desarrollo
  - Sistema de actuación: Expropiación.
  - Promoción: Pública.

D) Denominación: Ampliación de Parque Público-Recinto Ferial.
- Calificación: Sistema General de Espacios Libres.
- Situación: Sureste del núcleo urbano de Bonares, Junto al Parque de la Ermita de Santa María Salomé.
- Superficie estimada: 19.696 m^2 .
- Condiciones de uso:

1. Usos permitidos:
   - Uso principal permanente: Espacios Libres de dominio y uso público.
   - Uso principal estacional: Recinto Ferial.
   - Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos de apoyo al uso de Espacios Libres y al uso estacional como Recinto Ferial. Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias, así como otros usos de interés municipal como mercadillo y conciertos al aire libre. Se permite el uso de aparcamiento.
2. Usos prohibidos:

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

- Condiciones de edificación y de implantación para los edificios permitidos: serán las mismas que las del punto C) anterior
- Condiciones de desarrollo:
  - Figura de planeamiento de desarrollo: no se proyecta ninguna figura de planeamiento de desarrollo
  - Sistema de actuación: Expropiación.
  - Promoción: Pública.

Sección 3. Zonificación y calificación

Artículo I.22. Disposiciones generales.

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

Esta calificación del suelo en Zonas se formula de conformidad con la Ley del Suelo y en concordancia con la clasificación del suelo, en respuesta a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

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

Artículo I.23. Zonificación y Calificación.

Las Zonas del Plan General comprenderá las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

1. Suelo Urbano:

- Zona I. Residencial Unifamiliar en Línea.
- Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.
- Zona III. Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.
- Zona IV. Industrial:
  - Grado A: En hilera.
  - Grado B: Aislada.
  - Grado C: En Línea.
- Zona V. Equipamiento comunitario.
- Zona VI. Espacios Libres.
- Zona VII. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva.
- Zona VIII. Terciaria.

La delimitación espacial de cada una de las Zonas será la reflejada en el Plano de Ordenación núm. OC-2 «Zonificación y Dotaciones».

Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica que corresponda a cada Zona, de acuerdo con el Título III de este Plan General.

00081771

2. Suelo Urbanizable:
Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.
(Sectores Residenciales SR-2 y SR-6).
Zona IV. Industrial, en Grado C (en Línea).
(Sector Industrial SI-2).
Zona VIII. Terciaria.
(Sector Terciario ST-1).
La regulación de las condiciones de uso y edificación se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de este Plan General.
3. Suelo No Urbanizable:
- De Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:
Calificación según el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana. Zona C.
• Reforestación de márgenes.
• Río Tinto. Contra la Erosión de Escarpes.
• Pasillo de Tendido Eléctrico.
• Pasillo de Gaseoducto.
- De Especial Protección por Legislación Específica:
• Calificación según el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana. Zona A.
• De Montes Públicos Catalogados.
• Lugares de Importancia Comunitaria (LICs).
• Arqueológica.
• Vías Pecuarias.
• Área de Protección Cautelar: Comarca del Fresón.
- Del Hábitat Rural Diseminado.
Las condiciones específicas aplicables a esta clase de suelo, se regulan por el Título V de estas Normas Urbanísticas.
• Parcelas Agrícolas de propiedad municipal. Las Grajeras, Los Llanos y Cabezo de Elvira.

CAPÍTULO III

Desarrollo, gestión, ejecución y ejecución. Material del Plan General

Sección 1. Desarrollo

Artículo I.24. Disposiciones de carácter general.
Para el desarrollo del Plan General se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los Reglamentos, y en este Plan General, artículos 12, 13, 14, 15 y 16, Planes Parciales de Ordenación, Estudios de Detalle, Planes Especiales y Catálogos, según la clasificación del suelo de que se trate, y los objetivos que se pretendan alcanzar.

Artículo I.25. Desarrollo obligatorio.
1. Se desarrollarán obligatoriamente, mediante Planes Parciales, las zonas comprendidas dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado; y mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior, según se define en cada caso, las Áreas de Reforma Interior que se delimiten por el presente Plan General en Suelo Urbano.
2. Los Proyectos de Reparcelación podrán referirse a Áreas de Suelo Urbano, exteriores a Áreas de Reforma Interior que requieran dicho desarrollo. En todo caso será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación para la ejecución de un Área de Reforma Interior en Suelo Urbano o de un Sector en Suelo Urbanizable.
3. Las demás zonas en Suelo Urbano podrán ser objeto de Plan Parcial de Ordenación, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, siempre que quede demostrada su necesidad o conveniencia.

Artículo I.26. Planes Parciales de Ordenación.
Su contenido se detalla en el artículo 13 «Planes Parciales de Ordenación» de la LOUA.

Artículo I.27. Planes Especiales.
Su contenido se detalla en el artículo 14 «Planes Especiales» de la LOUA.

00081771

Artículo I.28. Estudios de Detalle.
Su contenido figura en el artículo 15 «Estudios de Detalle» de la LOUA.

Artículo I.29. Catálogos.
Su contenido figura en el artículo 16 «Catálogos» de la LOUA.

Sección 2. Gestión y ejecución

Artículo I.30. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.
Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en Suelo Urbano como en Urbanizable y en especial las edificaciones nuevas exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo, la previa delimitación de un Área de Reforma Interior, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo I.31. Instrumentos de gestión.
Se denominan instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
Se consideran instrumentos de gestión algunos de los sistemas de actuación definidos en la Legislación Urbanística vigente, así como los Proyectos de Reparcelación.

Artículo I.32. Sistema de actuación.
La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por el Sistema de Actuación de Compensación, salvo que se establezca explícitamente otro sistema de los previstos en la Legislación Urbanística vigente, en este Plan General o que se acuerde con posterioridad por la Administración.
El Ayuntamiento podrá garantizar la ejecución del planeamiento, mediante aval y/o nota marginal en la inscripción registral de las fincas integradas en el Área de Reforma Interior o Sector correspondiente.

Artículo I.33. Proyectos de Reparcelación.
La Reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento establecido por el planeamiento, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento, conforme al propio plan.
Consiste la Reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

Sección 3. Ejecución material

Artículo I.34. Clases de Proyectos.
La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:
a) De Urbanización.
b) De Parcelación.
c) De Edificación.

Artículo I.35. Definición y clases de Proyectos de Urbanización.
Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.
Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un Sector, o Unidad de Ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada.
Los restantes proyectos de urbanización, se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo I.36. Contenido de los Proyectos de Urbanización.
Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos, que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

00081771

Artículo I.37. Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura.

I. Disposiciones generales:

1. Definición.

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

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

2. Normas generales sobre diseño y dimensionado.

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

- En cuanto a la Red Viaria:
  - Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.
  - Reglamento General de Carreteras de 2 de septiembre de 1994.
  - Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (MOPU).
  - Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (MOPU).
  - Instrucciones de Carreteras (MOPU)
  - Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.
- En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento:
  - Las que se detallan en el artículo de estas Normas Urbanísticas «Suelo afectado por la Legislación sobre protección de recursos hidrológicos».
- En cuanto a suministro de Energía Eléctrica, Alumbrado y Telecomunicaciones:
  - Ley de expropiación forzosa y servidumbres de líneas eléctricas de 18 de marzo de 1966 y de 20 de octubre de 1966.
  - Reglamento de Baja Tensión de 20 de sept. de 1973.
  - Reglamento de Alta Tensión de 28 de nov. de 1968.
  - Instrucción sobre alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.
  - Ley 11/98 de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

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

- Aparcamientos.
- Tratamiento de residuos sólidos.
- Jardinería y mobiliario urbano.
- Justificación y aprobación, por parte de los organismos competentes, de los enlaces de la red viaria local con la red general señalada en los planos núm. 1 y 2 de Ordenación.
- Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada, documentalmente, de la existencia de los caudales de suministro.
- Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza, con informe favorable, en su caso, de la Comisaría de Aguas.
- Estudio hidrológico que justifique los caudales de las avenidas de 50, 100 y 500 años de periodo de retorno para los distintos arroyos que puedan verse afectados por dicho proyecto de urbanización, no permitiéndose ningún tipo de edificación en la zona inundada por la avenida de 500 años.

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

II. Viario:

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

2. Anchura mínima de las vías de nueva creación.

2.1. Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 9,00 metros entre alineaciones de fachadas, excepto las expresamente definidas en el Plan General con anchura total de 8,50 metros. El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

En casos excepcionales, la oficina técnica municipal podrá autorizar la ejecución de viarios de anchura menor que puedan justificarse, como es el caso del viario previsto sobre un colector existente que unirá la Plaza de España con la calle Colón, a desarrollar por las Actuaciones Singulares AS-2, AS-3 y AS-4, cuya anchura será de 7,40 metros.

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

00081771

3. El diseño del viario deberá prever la ubicación de contenedores de residuos sólidos y dotar de contenedores de residuos sólidos soterrados. Se proyectarán, como mínimo, dos puntos, de cuatro contenedores cada uno, por cada cien viviendas, esto es, 8 contenedores/100 viviendas. Se prohíbe su ubicación en las zonas verdes o espacios libres.

4. Se debe incluir en las obras de urbanización lo siguiente:

- Señalización vial vertical y horizontal.
- Numeración de viviendas.
- Rotulación de calles.
- Mobiliario urbano.

III. Infraestructuras: Redes de Abastecimiento, Saneamiento, Electricidad y Telefonía:

En el Suelo Urbano o Urbanizable en ejecución, todas las redes serán subterráneas

Cualquier actuación de renovación o reposición de línea y los nuevos tendidos de electricidad y telefonía deben ser enterrados en Suelo Urbano y autorizados previamente por la oficina técnica municipal, estando su coste a cargo de los propietarios particulares.

Los propietarios de solares bajo los que discurra el colector general, especificados en planos que soliciten Licencia de Obras, presentarán Proyecto con las Soluciones Técnicas que prevea esta dificultad, así como se comprometen a la servidumbre de accesos, pozos de registro y huecos de ventilación que les exija el Excmo. Ayuntamiento.

IV. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. General.

1.1. Los Proyectos de Urbanización y de Obras ordinarias se redactarán ajustándose a lo establecido en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía y a la Ley 1/1991, de 31 de marzo, de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

V. Protección frente a ruidos y vibraciones.

1. General.

1.1. Se deberá dar cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 de la Orden de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

CAPÍTULO IV

Régimen urbanístico de las distintas clases de suelo

Artículo I.38. El Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 48 de la LOUA «Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo».

Artículo I.39. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 49 de la LOUA con las siguientes determinaciones particulares:

- Se autoriza únicamente la construcción de semisótano y de sótano de una planta, que corresponden al aprovechamiento urbanístico privado del subsuelo. El subsuelo a partir de esa profundidad será de dominio público.

Artículo I.40. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Derechos.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 50 de la LOUA con las siguientes determinaciones particulares:

En el Título V de estas Normas Urbanísticas se establecen, legitiman y ordenan desde este Plan General las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades no previstos en dicho artículo 50 de la LOUA.

Artículo I.41. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Deberes.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 51 de la LOUA.

Artículo I.42. Régimen del suelo No Urbanizable.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 52 de la LOUA.

00081771

Artículo I.43. El régimen del Suelo Urbanizable.
Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 53, 54 de la LOUA:
- Artículo 53 «Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado y Sectorizado».
- Artículo 54 «Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado».

Artículo I.44. El régimen del Suelo Urbano.
Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 55, 56 de la LOUA:
- Artículo 55 «Régimen del Suelo Urbano No Consolidado».
- Artículo 56 «Régimen del Suelo Urbano Consolidado».

Artículo I.45. Ordenación legal de directa aplicación.
Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 57 de la L.O.U.A. «Normas de aplicación directa».

Artículo I.46. Las áreas de reparto y el aprovechamiento
Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 y 65 de la LOUA.

Artículo I.47. Las parcelaciones.
Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 66, 67 y 68 de la LOUA:
- Artículo 66 «Parcelación urbanística».
- Artículo 67 «Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares».
- Artículo 68 «Régimen de las parcelaciones urbanísticas».

CAPÍTULO V

La disciplina urbanística

Sección 1. Las licencias urbanísticas

Artículo I.48. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 169 de la LOUA.

Artículo I.49. Actos promovidos por Administraciones Públicas.
Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 170 de la LOUA.

Artículo I.50. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.
Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 171 de la LOUA.

Artículo I.51. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.
Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 172 de la LOUA.

Artículo I.52. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.
Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 173 de la LOUA.

Artículo I.53. licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.
Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 174 de la LOUA.

Artículo I.54. Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.
Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 175 de la LOUA.

Sección 2. Normas generales

Artículo I.55. Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.
Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 176 de la LOUA.

Artículo I.56. Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos.
Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 177 de la LOUA.

Artículo I.57. La inspección urbanística.
Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 179 de la LOUA.

Artículo I.58. Las infracciones urbanísticas y sus consecuencias.
Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 191 de la LOUA.

00081771

TÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Condiciones y definiciones generales

Artículo II.1. Definiciones.

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

Artículo II.2. Parcela mínima edificable.

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

Artículo II.3. Superficie edificable. Profundidad edificable.

Se define como superficie edificable de la parcela:

- En planta baja, se establece un límite a la profundidad edificable de 30 metros para el uso residencial. No se establece límite para el resto de usos.
- En planta alta, para cualquier uso, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 25 metros de profundidad, medidos sobre la perpendicular a aquella en el punto medio. La profundidad edificable será, pues, igual a 25 metros.

Artículo II.4. Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hilera.

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

a) Edificación en Línea:

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

b) Edificación Aislada:

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

c) Edificación en Hilera:

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

Artículo II.5. Regulación de las tipologías.

1. Cualquier edificación que se efectúe en el suelo del municipio de Bonares, deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior.
2. Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier otra tipología.

Artículo II.6. Viviendas interiores.

No se permitirán viviendas interiores, considerándose como tales aquéllas que no posean al menos una estancia, excluida cocinas y aseos, con luces a la calle.

CAPÍTULO II

Condiciones de volumen y de edificabilidad

Artículo II.7. Altura de la edificación.

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

00081771

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

Artículo II.8. Altura de pisos.
Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo II.9. Altura libre de pisos.
Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo II.10. Planta baja.
1. La altura mínima de la planta baja será de 3,50 metros en todas las zonas de ordenanzas.
2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.
3. En las plantas bajas que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 6 metros. No obstante, a partir de 5 metros de la alineación de fachada se permite bajar el plano del pavimento hasta la altura del piso inferior de la zona con entreplanta.
4. La altura libre, por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada, se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá, en cada uno de ellos, lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

Artículo II.11. Sótanos y semisótanos.
1. Se autoriza únicamente la construcción de semisótano y de sótano de una planta, que corresponden al aprovechamiento urbanístico privado del subsuelo. El subsuelo a partir de esa profundidad será de dominio público.
2. En los sótanos y semisótanos, no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.
3. La altura libre mínima de la planta de sótano será para todos los usos 2,30 metros.
4. La altura mínima de la planta de semisótano será de 2,30 metros en todas las zonas.
5. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada, y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada a excepción del acceso en caso de garaje o almacén.
6. En los semisótanos la cara inferior de su forjado superior estará siempre como máximo un metro por encima de la rasante en el punto medio de la fachada y podrán practicarse huecos de luz y ventilación y de acceso.
7. La planta de semisótano computará como una planta cuando la cara inferior de su forjado superior se encuentre a una altura mayor o igual a 1,70 metros en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
8. En cualquier caso, la existencia de sótano o semisótano no justificará la alteración en la relación de altura máxima según número de plantas permitidas.

Artículo II.12. Planta de piso.
1. Se entenderá como planta de piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.
2. La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros.
3. La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 metros en todas las Zonas de Ordenación residenciales.

Artículo II.13. Altura máxima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.
1. Condiciones Generales:
La altura máxima de la edificación, será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.
En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de 10% la altura máxima permitida.
2. Edificios en general:
En las calles de Bonares, se permitirá la edificación con una altura de una planta y 4,30 metros, de dos plantas y 7,20 metros y de tres plantas y 10,20 metros. Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los Títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas.

00081771

3. Naves:

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

- Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizable: 7,20 metros.
- Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 9,00 metros.

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

- Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizables: 10,20 metros.
- Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 12,00 metros.

Artículo II.14. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Construcciones permitidas.

Por encima de la altura reguladora máxima, únicamente se permitirán los siguientes elementos o construcciones:

a) La formación de pendientes.

b) Las cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total de 3,50 m sobre la altura reguladora.

c) Los petos con altura máxima de 1,10 cm sobre el pavimento de la azotea.

d) Los castilletes para albergar remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, lavaderos, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m sobre la altura reguladora, y con una ocupación máxima de hasta el 20% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

e) Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos y calefacción.

2. Condiciones.

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

b) Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total.

3. Muros medianeros.

a) Azoteas: los muros medianeros no superarán los dos metros por encima del pavimento de la azotea.

b) Patios: los muros medianeros no superarán los tres metros por encima del pavimento del patio.

4. Antenas.

• Cubiertas planas:

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

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

Cubiertas inclinadas:

Todas las antenas se colocarán en el faldón trasero o con otra forma de técnica que evite su visibilidad desde la vía pública.

Artículo II.15. Estructuración de cubiertas y de azoteas.

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

• Cubiertas inclinadas:

- La altura máxima sobre forjado, de la cumbrera, será de 3,50 metros.
- Los faldones inclinados de la cubierta nunca superarán los 25º de pendiente, es decir, un 40%.
- El arranque del faldón de la cubierta a dos aguas en fachada se realizará a partir de la línea que marca la intersección de la cara superior del último forjado con el plano vertical de la fachada exterior e interior. Se prohíbe, pues, el inicio del faldón desde la coronación de un pretil y, por tanto, desde la altura superior a la definida en el artículo II.7 de estas Normas.
- La superficie máxima bajo cubierta inclinada no se limita.
- La superficie bajo cubierta inclinada se vinculará a la planta inmediatamente inferior.

• Azoteas planas:

- La superficie del castillete con azotea planta que se autoriza en el artículo II.14 anterior, será como máximo el 20% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

Artículo II.16. Vuelos y pretiles.

1. Se permiten únicamente vuelos en fachada destinados a balcones, cierres de arquitectura tradicional, cornisas y borde de cubiertas. Estos estarán situados, como mínimo, a 3,50 metros de la rasante y sobresaldrán 0,50 metros, como máximo, del paramento de fachada en el caso de balcones terrazas y cierres; y 0,30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas y siempre como mínimo deben estar remetidos 20 cm del bordillo de acerado.

00081771

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

3. La separación mínima entre tramos volados y entre éstos y la línea de la medianera será de 0,50 metros.

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

5. Quedan prohibidos los vuelos en patios, aunque se admiten cornisas con un vuelo no superior a 10 cm, sin incluir en ellos el vuelo de la propia teja.

6. Se podrán construir pretiles en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinados de forma tradicional, permitiéndose, pues, los paños de obra de fábrica macizos.

7. Los pretiles de los balcones tendrán una altura mínima de 1,00 metros y estarán realizados a base de cerrajería en su totalidad.

Artículo II.17-18. Patios cerrados.

1. Los patios tendrán una dimensión mínima de tres metros.

2. La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro no inferior a tres metros sin tener en cuenta su altura.

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

Artículo II.19. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

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

1.º Plataformas de nivelación del terreno:

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

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

No se incluye en esta regulación el sótano que se pueda construir, de acuerdo con el artículo II.11 en cuyo caso se permite bajar la cota de nivelación inferior, de forma que permita su construcción.

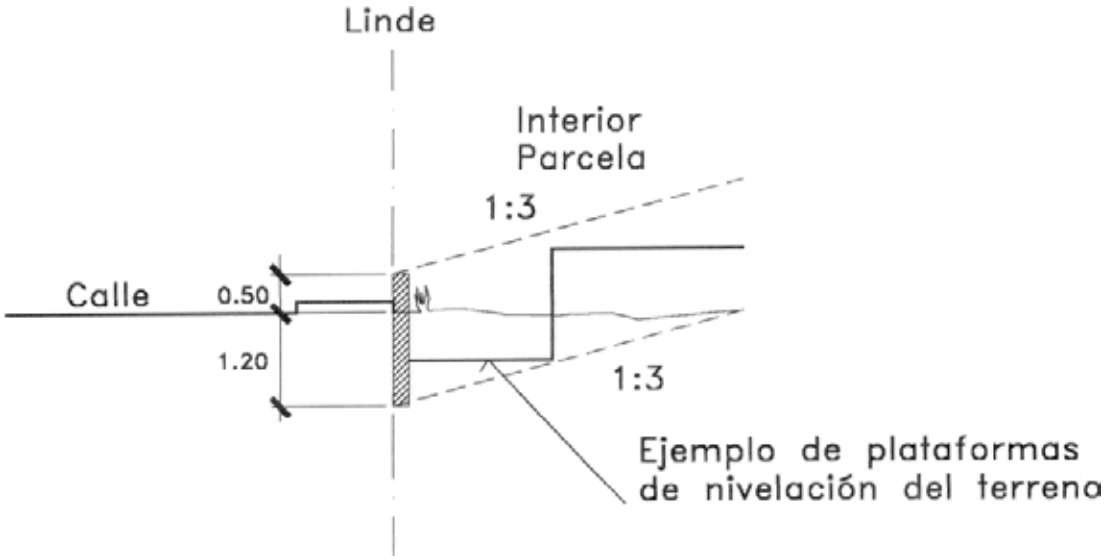
1. Las plataformas de nivelación del terreno junto a los lindes de fachada no podrán situarse a más de 0,50 m por encima, o más de 1,20 m por debajo de la cota natural del linde, excepto en el caso en que se construya un sótano.

2. La plataforma de nivelación del terreno en interior de parcela (excepto sótano) deberá disponerse de modo que no rebase los dos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas, de 0,50 metros por encima de la rasante de la fachada o terreno inferior y de 1,20 metros por debajo de la rasante de la fachada o terreno superior. En caso de parcelas con pendiente, de la «Línea teórica del terreno» según se define en el artículo II.13, superior a 1:3, la de los taludes idealesquedará definida por la pendiente de la «Línea teórica del terreno».

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

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

00081771



Artículo II.20. Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

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

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

3. Cómputo de la superficie edificada. No se computa como superficie edificada, los soportales, sótanos, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (art. II.14), las cornisas, bordes de cubiertas y aprovechamiento bajo cubierta (art. II.16).

Se computarán al 50% los vuelos vivideros, es decir, los balcones y cierres (art. II.16). Sí se computarán íntegramente las terrazas cubiertas a patio interior con un lateral cerrado.

CAPÍTULO III

Obras en edificios

Artículo II.21. Obras sin licencia.

Las determinaciones serán las expresadas en el Capítulo II «Las licencias urbanísticas» del Título VI de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo II.22. Obras en edificios fuera de ordenación.

1. Condiciones generales:

En la edificaciones o instalaciones calificadas fuera de ordenación se aplicarán las determinaciones expresadas en la disposición adicional primera de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Contenido de la situación legal de fuera de ordenación:

2.1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan que resultasen disconformes con el mismo en las alineaciones, los usos del suelo o el número de plantas, serán calificados como fuera de ordenación, quedando sujetos al régimen previsto en el apartado 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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

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

00081771

d) Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, incluidas en la clasificación del artículo II.28, situadas en Suelo No Urbanizable, que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente. Teniéndose que ser justificado en el sentido de que ello no contradiga lo dispuesto en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 1 de junio.

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

Al erradicarse esta actividad, los nuevos usos que hayan de implantarse, se atendrán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2.2. Se considerarán en situación de fuera de ordenación los supuestos siguientes:

a) Los edificios e instalaciones que están afectados por el sistema viario.

b) Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, el suelo destinado a equipamientos públicos, si el uso actual resulta disconforme con el previsto en dichas zonas por el Plan General.

c) Las edificaciones o parte de las mismas situadas en suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la total demolición de aquellas.

d) Las edificaciones y usos prohibidos específicamente en cada ámbito de ordenación de las Normas.

e) Las edificaciones y usos calificados como condicionados, en tanto no adopten las medidas necesarias para su adecuación a las normas indicadas en el ámbito de ordenación en que se encuentren.

2.3. En los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se hallen en ninguno de los supuestos previstos en el párrafo anterior, transitoriamente hasta su sustitución y adecuación a la presente normativa, podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, obras de modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas y de funcionalidad, obras de reforma para cambios a usos permitidos y obras de adecuación del edificio a la ordenación establecida por este Plan General de Ordenación Urbanística.

2.4. En los edificios e instalaciones que, siendo conformes con las alineaciones, los usos del suelo o el número de plantas previstos en el Plan General, fueran disconformes con las condiciones particulares de la zona en que estuviesen situados, y no estuviera programada su expropiación ni fueran necesarios para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan General, podrán realizarse, previa licencia municipal ordinaria, todos los tipos de obra tendentes a la buena conservación del edificio o de la instalación (conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración), así como las obras de reforma, siempre que no se encuentren en situación legal de ruina y que las obras no aumenten la superficie construida total preexistente.

2.5. Si en el proceso constructivo se suprime un elemento contrario a la normativa vigente que ocasiona que el edificio se encuentre en situación de fuera de ordenación, su reconstrucción será posible siempre que se adapte a la nueva normativa vigente. Si esta adaptación no fuera posible deberá eliminarse.

CAPÍTULO IV

Ordenanzas generales de uso

Artículo II.23. Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

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

Artículo II.24. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

Artículo II.25. Usos principales, complementarios y prohibidos.

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuáles son los usos permitidos principales y complementarios, y cuáles otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. En los nuevos desarrollos unitarios, salvo que en las ordenanzas correspondientes

00081771

de la zona se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad, para todos los usos complementarios no residenciales se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda a la zona.

Artículo II.26. Residencial. Categorías de viviendas.

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

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

2. Edificio bifamiliar: constituido por dos viviendas agrupadas.

3. Edificio plurifamiliar: edificio constituido por dos o más viviendas con accesos comunes.

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

Artículo II.27. Terciario.

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

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

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

Artículo II.28. Uso Industrial.

1. Definición:

A efectos de Este Plan General, se definen como usos Industriales los siguientes:

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

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

2. Clasificación: Se establecen seis categorías:

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

2.ª Pequeña industria compatible con la vivienda: Talleres de servicio, que no requieran especialidad artesanal, ni carácter familiar, y pequeños almacenes con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso, como por ejemplo:

- Panaderías.
- Obradores de confiterías.
- Almacenes y venta de frutas y verduras.
- Almacenes de artículos de droguería y perfumería.
- Etc.

3.ª Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquella industria o almacenes, según se define en el punto 1 de este artículo que, de acuerdo con la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental y de sus Reglamentos de desarrollo, es posible admitirla en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumpla con las limitaciones impuestas por la legislación vigente y este Plan General, para la protección del medio ambiente, como por ejemplo:

- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
- Industrias textiles.
- Etc.

Quedan excluidos los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

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

00081771

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

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

Se podrá incrementar interiormente el núm. de plantas permitido siempre que se respete la altura máxima

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

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

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

- Industrias de la construcción.
- Industrias del papel.
- Fábricas de conservas de productos animales y vegetales.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Etc.

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

6.ª Industrias agropecuarias y de extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en Núcleo Urbano, debido a sus peculiares características y sí en cambio en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable, alejado del núcleo urbano, con este uso pormenorizado.

3. Localización:

Situación A. En edificios de viviendas.

Situación B. En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación C. En zonas completas edificadas como industriales.

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

4. Condiciones:

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

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

Las presentes Normas Urbanísticas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en los sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ella se fijen. Las indicadas Ordenanzas podrán establecer para las industrias que las cumplan, tamaño máximo de parcela, superior al establecido en el cuadro núm. 1 siguiente.

INDUSTRIAS.-

Características que deberán cumplir según su categoría.

Categoría	1ª			2ª			3ª		4ª		5ª
Situación	A	B	C	A	B	C	B	C	B	C	C
Superficie máxima m2	150(*)	250	S.L.	150(*)	300	S.L.	1.000	S.L.	1.000	S.L.	S.L.
Potencia máxima KW	15	25	S.L.	15	30	S.L.	100	S.L.	60	S.L.	S.L.

- S.L.: Sin Limitación

- (*): Superficie máxima de la actividad

00081771

Se deberá dar cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 de la Orden de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

5. Tolerancia industrial:

En los edificios existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbanística se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las normas exigidas por la legislación vigente, si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de este Plan General de Ordenación Urbanística.

- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo II.29. Dotaciones.

1. Definición:

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

2. Clasificación:

La clasificación de las Dotaciones es la que se detalla a continuación:

A. Equipamiento Comunitario Público.
A.1. Centros Docentes y Servicios de Interés Público y Social.
1. Centros Docentes.
2. Servicio de Interés Público y Social.
2.1. Parque Deportivo.
2.2. Equipamiento Comercial.
2.3. Equipamiento Social.
2.3.1. Sanitario.
2.3.2. Asistencial.
2.3.3. Cultural.
A.2. Institucional y Servicios Técnicos.
1. Institucional.
2. Servicios Técnicos.
B. Equipamiento Comunitario Privado.
B.1. Religioso.
B.2. Otros Equipamientos Comunitarios Privados.
C. Espacios Libres Públicos.
C.1. Jardines.
C.2. Áreas de Juego y Recreo para niños.

Este uso se regirá por lo establecido en este Plan General en los artículos relativos a Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario y a Sistema General y Local de Espacios Libres.

Artículo II.30. Uso Agrícola.

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

Artículo II.31. Servicios de Infraestructuras y Transportes.

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

Artículo II.32. Usos no conformes.

Los edificios o instalaciones, con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General, que resultasen disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras, que las indicadas en el artículo II.22 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo II.33. Transformación de usos.

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

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

00081771

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario, entendiendo por tal, los definidos en el art. I.20 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

a) Que la actividad se incluya entre las comprendidas en los anexos de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental.

b) Que se garantice que dicha actividad se va a trasladar a otro lugar del municipio, sin que se produzca un paro en la misma de más de dos años.

c) Que se haya producido legalmente el acto económico administrativo (suspensión de pagos, quiebra, ...) que conlleve a la liquidación de la actividad.

CAPÍTULO V

Condiciones higiénico-sanitarias

Artículo II.34. Condiciones mínimas.

Todas las condiciones higiénicas establecidas en la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944, serán de obligado cumplimiento, considerándose sus determinaciones como mínimas.

Artículo II.35. Ventilación.

1. Para la ventilación de baños y aseos, podrán utilizarse conductos de ventilación forzada tipo shunt, siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o podrán estar ventilados a través de un patio interior, tal y como se establece en el artículo II.17.

2. Para otros locales, no indicados en el párrafo anterior, el sistema de ventilación se diseñará atendiendo a la regulación técnica y normativa, que para cada tipo existe.

CAPÍTULO VI

Condiciones estéticas y de composición

Artículo II.36. Estética y composición de las edificaciones.

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

Se permiten huecos en faldones inclinados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

• Faldón desde el caballete al exterior: se permiten patios que procedan de plantas anteriores al aprovechamiento bajo cubierta, cumpliéndose una distancia mínima de patio a fachada de 6 metros.

• Faldón interior: se permiten patios y ventanas. Éstas se permiten sólo si se construyen en la misma inclinación del faldón.

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

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

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

Respecto de las condiciones de composición y materiales, se seguirán en general los criterios ya expresados para el suelo urbano, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.

Artículo II.37. Materiales de cubierta.

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

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

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

00081771

En los núcleos urbanos el material de cubrición será la teja curva cerámica o de hormigón, de color similar al tradicional, sobre cubiertas inclinadas de pendientes no superiores al 40%. Se permiten igualmente las cubiertas planas y las azoteas.

En edificaciones industriales o terciarias entremezcladas con el uso residencial en zonas específicamente residenciales, con cubierta inclinada tradicional, se permite únicamente el empleo de tejas de cerámica o de hormigón de color tradicional, admitiéndose en los faldones que no den a la calle otro tipo de material, pero también en color tradicional.

En áreas específicamente industriales del Suelo Urbano o Urbanizable se permite únicamente el empleo de cubierta de tejas o de chapa de acero de color tradicional.

Artículo II.38. Materiales de fachada.

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

Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas, a excepción, en el caso de los zócalos, de los que imitan la piedra natural, con colores claros y juntas exclusivamente verticales y horizontales.

2. En las Zonas de Ordenación I, II y III no se autoriza el uso del ladrillo visto de cualquier clase en fachadas. En el resto del término municipal se autoriza su uso.

Se autoriza el uso de ladrillo visto, así como otros materiales tradicionales (piedra, etc.) en zócalos y recercados de huecos.

La pintura exterior de fachadas de edificaciones en Zona de Ordenación I se considera obra menor, por lo que será necesaria licencia previa. El uso de color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco.

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

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

Las medianeras que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general o fachadas traseras o patios interiores, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el ayuntamiento y según los plazos que éste establezca.

Hay un caso especial en el núcleo urbano de Bonares, en la manzana catastral 56341, que, por sus especiales características, se regula de manera específica en estas Normas Urbanísticas. A la parcela 08 de dicha manzana catastral se le permite una altura máxima de tres plantas hacia la calle el Pozo y de dos plantas hacia la calle Larga. La parcela 09, edificio del Consumo, tiene una planta:

a) La altura de coronación de los edificios en parcelas 08 y 10 deberá ser la misma, conformándose un único volumen. Para ello, la altura definitiva será la que marque el primero que edifique.

b) La medianera que da hacia el edificio del Consumo tendrá tratamiento de fachada, incluso para la apertura de huecos.

c) Como medida no vinculante, se recomienda la realización de un proyecto unitario, incluidos materiales, color, etc., mediando la oficina técnica de este Ayuntamiento.

Artículo II.39. Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

1. Huecos:

En Zona de Ordenación I y III exclusivamente, la proporción de huecos (sin contabilizar la puerta de garaje) por línea de los mismos entre forjados será:

- Planta baja: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/1,5.
- Planta alta: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/2.

Los huecos de fachada se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/ancho, mayor o igual a 1,3/1 en caso de balcones o ventanas en planta baja y mayor o igual a 1,2/1 para ventanas de planta primera o superior.

Por necesidades imperiosas de dimensiones para el paso de vehículos, se exceptúan de esta regla las puertas de cocheras, en viviendas y en naves, para las cuales la relación de dimensiones es libre, aunque su altura será mayor o igual a la altura de la puerta de entrada de la planta baja. Asimismo, para los escaparates de locales comerciales en planta baja la relación altura/ancho será mayor o igual a 1/1,5

2. Carpintería exterior:

2.1. Edificios con uso Residencial, Terciario o Equipamiento Comunitario:

En puertas, balcones, ventanas, miradores, etc., la carpintería exterior será exclusivamente de madera barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales (burdeos, verde oscuro, blanco y marrón oscuro); de hierro pintado o de aluminio lacado en color negro, blanco o tonos tradicionales.

00081771

2.2. Edificios Industriales o Agrícolas:

El tipo del material de carpintería exterior será libre.

2.3. Puertas de cocheras:

El tipo del material de carpintería exterior será similar a los de las puertas y ventanas especificados en el subapartado anterior 2.1.

No se permite el aluminio excepto que sea imitación de madera o pintura igual al resto de la carpintería exterior.

3. Cerrajería:

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

4. Apertura de puertas y cocheras:

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

5. Recercados y Zócalos:

Los recercados tendrán un ancho máximo de 25 centímetros.

Los zócalos pintados o chapados de piedra tendrán una altura máxima de 1,20 metros. Se permite las piezas prefabricadas de cemento sólo a nivel de zócalo y en nuevas promociones

Artículo II.40. Retranqueos.

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

Artículo II.41. Instalaciones en fachadas. Antenas, Aires Acondicionados e Instalaciones de electricidad y telefonía.

1. Antenas.

De acuerdo con el artículo II.14.4 de estas Normas Urbanísticas, no se permite la colocación de ningún tipo de antena de radiotelevisión en fachada

2. Aire Acondicionado en fachadas

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

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

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

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

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

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

3. Conducciones de electricidad, telefonía, televisión por cable y otras instalaciones de radiocomunicación.

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

4. Instalaciones de Energía Solar.

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

Artículo II.42. Elementos de decoración y publicidad comercial en fachada.

1. Portadas, escaparates y vitrinas:

1.1. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

En los edificios que no sean de edificación comercial sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

00081771

1.2. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

2. Toldos:

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando, en todo caso, el arbolado.

3. Muestras:

3.1. Se entiende por tales los anuncios, incluidos los rótulos luminosos, paralelos al plano de fachada.

3.2. Su saliente máximo será de 20 cm, debiendo cumplir, además, las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros en su dimensión horizontal, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 m podrán situarse en las jambas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

d) No podrán colocarse anuncios, ni siquiera en las zonas comerciales o industriales, como coronación de los edificios.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si lo estuviera enfrente.

g) En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan, en general, las condiciones de las normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

4. Banderines:

4.1. Se entienden por tales los anuncios, incluidos los rótulos luminosos, normales al plano de la fachada.

4.2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los toldos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos.

En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

4.3. En los edificios de uso exclusivamente comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.

4.4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

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

TÍTULO III

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I

Condiciones generales

Artículo III.1. Definición y Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del Suelo Urbano, grafiada en los Planos de Ordenación núm. OC-1T «Clasificación del Suelo y Categorías. Término municipal», OC-1 «Clasificación del Suelo y Categorías. Núcleo urbano de Bonares» y OC-1P «Clasificación del Suelo y Categorías. Parcelaciones».

00081771

Lo establecido en el presente Título será aplicable en el Suelo Urbanizable, salvo lo que expresamente se indique en el Título IV de estas Normas Urbanísticas para los sectores incluidos en este tipo de suelo.

Artículo III.2. Zonificación.
El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas:
- Zona I. Residencial Unifamiliar en Línea.
- Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.
- Zona III. Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.
- Zona IV. Industrial:
  Grado A: en Hilera.
  Grado B: Aislada.
  Grado C: en Línea.
- Zona V. Equipamiento comunitario.
- Zona VI. Espacios Libres.
- Zona VII. Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva.
- Zona VIII. Terciaria

Artículo III.3. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.
El desarrollo del Plan General en Suelo Urbano no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento, salvo para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano núm. OC-1 de Ordenación y el Título III «Condiciones Particulares en Suelo Urbano», Capítulo XII «Características de las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano No Consolidado», a las que se le señalan las condiciones para su desarrollo.
Asimismo, para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en estas Normas, el planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

Artículo III.4. Edificaciones existentes.
1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad al presente Plan General, y que resulten conforme con éste, quedan recogidas por este planeamiento, y, en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas Urbanísticas para la nueva edificación.

Artículo III.5. Nuevas edificaciones.
A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a VI del Título II de estas Normas Urbanísticas. A los elementos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, detallados en el apartado B.5. 15.4 de la Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren.

Artículo III.6. Condiciones de Equipamiento.
1. Cesiones obligatorias y gratuitas para dotaciones públicas.
De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, los propietarios de Suelo Urbano incluido en una Unidad de Ejecución, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos, los terrenos destinados a Dotaciones públicas. Asimismo, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

La cuantía se establecerá de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Cuantía de las cesiones.
La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior será la siguiente:
a) Viales:
I) Tráfico rodado:
- Ancho mínimo de calzada = 6,00 m.
- Ancho mínimo de acerado = 1,50 m.
II) Peatonales:
- Ancho mínimo = 4 m.

b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:
b.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General:
* 18 m^2 por cada 100 m^2 de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie total ordenada.

00081771

* Para Unidades de Ejecución en Suelo con una superficie total inferior a 10.000 m², la reserva mínima que se establece será del 5% de la superficie total ordenada. La superficie mínima a reservar será de 200 m² tal como prevé el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, por analogía para la Zona de Juegos de Niños.

b.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en este Plan General:

En el caso de las Unidades de Ejecución a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización, de un Estudio de Detalle o de un Plan Especial de Reforma Interior, la reserva será concretamente la que se establece en los apartados 12.4.1, 12.4.2 y 12.4.3 de la Memoria Justificativa.

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

c.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General:

- Áreas Residenciales: 12 m² por cada 100 m² de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría.
- Áreas Industriales: 4% de la superficie total ordenada.
- Áreas Terciarias, Situación Primera: 4% de la superficie total ordenada.

c.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en este Plan General:

En el caso de las Unidades de Ejecución previstas en este Plan General a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización, de un Estudio de Detalle o de un Plan Especial de Reforma Interior, la reserva será concretamente la que se establece en los apartados 12.4.1, 12.4.2 y 12.4.3 de la Memoria Justificativa.

c.3) Condiciones generales de los Equipamientos:

Las Unidades de Ejecución en Zonas Residenciales tienen una edificabilidad máxima de los equipamientos de 0,10 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

Las Unidades de Ejecución en Zonas Industriales y/o Terciarias al tener menor edificabilidad se le asigna una edificabilidad máxima de los equipamientos de 0,05 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

No obstante dada la singularidad de estos equipamientos la Corporación municipal valorará en cada caso la necesidad de autorizar una edificabilidad de los equipamientos superior a la establecida en este PGOU.

d) Aparcamientos:

- Áreas con Uso Característico Residencial, Industrial o Terciario: se deberá prever 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable completado con los aparcamientos privados necesarios para obtener como mínimo un aparcamiento por 100 m² de techo edificable.

Estos aparcamientos deberán ubicarse, un mínimo del 50% necesario, al aire libre en el exterior de las parcelas en áreas previstas específicamente para ello.

3. Módulos mínimos:

a) Jardines:

- 1.000 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Áreas de Juego y Recreo para niños:

- 200 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

c) Centros de Enseñanza:

- Centro de Enseñanza General Básica:

La unidad mínima será 5.000 m² de superficie. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos o más planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

- Centros de Preescolar y Guardería:

La unidad mínima serán 1.000 m² de superficie.

En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán destinarse éstas a Guarderías únicamente, en unidades mínimas de 150 m² de superficie, y en las que se puede inscribir una circunferencia de 8 m de diámetro.

4. Condiciones de materialización de las cesiones:

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

b) El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente y en los Reglamentos que la desarrollen.

c) La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano núm. 3 de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este capítulo.

d) En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número anterior, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos. En el caso de las cesiones destinadas a Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público éstas no se podrán destinar a otro uso que no sea el de áreas libres.

00081771

Artículo III.7. Aparcamientos obligatorios.

1. En las obras de nueva planta, será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en edificio plurifamiliar construida, debiendo ésta ubicarse en lugar privado, al aire libre o subterránea. Se exceptúa, pues, de esta obligación a las viviendas unifamiliares y bifamiliares.

2. En los nuevos desarrollos que se realicen en el Suelo Urbano No consolidado (y, por extensión, en el Suelo Urbanizable) deberá preverse los aparcamientos indicados en el apartado 2 d) anterior.

3. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 m por 4,50 m, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente ordenanza.

En el caso de aparcamientos en línea el espacio mínimo será de 2,20 m por 5,00 m.

CAPÍTULO II

Ordenanzas particulares de la Zona I-Residencial Unifamiliar en Línea

Artículo III.8. Definición y delimitación.

Esta zona se corresponde con la zona más antigua del núcleo y los desarrollos residenciales consolidados establecidos en a su alrededor. Su tipología zonal es: Núcleo Antiguo.

Artículo III.9. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

• Equipamiento Comunitario.
• Espacios Libres

Se permiten los siguientes:

• Terciario
• Industrias, Categorías 1.ª Talleres Artesanales y 4.ª a Garajes-aparcamientos.
• Residencial en Linea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m^2 y tenga una longitud total de fachada superior a m. (A excepción de las parcelas existentes de Plantas, en las que se autoriza la categoría Plurifamiliar en cualquier caso. Plano núm. OC- de Ordenación.)

III. Usos pormenorizados:

- Ganadero.
- Agrícola.
- Servicio de Infraestructuras y Transportes.
- Industria, Categorías 2.ª, 3.ª, 4.ªb, 4.ªc, 5.ª y 6.ª
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada o en Hilera (art. II.4).

Artículo III.10.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada ..... 5 m.
Fondo ..... 12 m.
Superficie ... 100 m^2.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el Art. II.28 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

* Categoría 1.ª Talleres Artesanales - 250 m^2.

- En edificación bifamiliar y plurifamiliar se respetará el ancho mínimo de parcela para cada unidad residencial.

II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar o la vivienda en edificio plurifamiliar, Art. II.26.

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

00081771

III. Implantación:

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

* En planta baja: 30 metros para el uso residencial, y sin límite para el resto de usos.

* En plantas superiores: 25 metros, para cualquier uso.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

Artículo III.10.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros (3 plantas y 10,20 metros en aquellas calles que así lo permitan. Plano núm. OC-5 de Ordenación), medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Las calles en que se permiten 3 plantas son las siguientes:

* Avenida de Niebla (tramo 2.º)

* Avenida de Rociana del Condado y Avda. Ntra. Sra. del Rocío.

* Avenida Lucena del Puerto.

* Calle Pintor V. Díaz (tramo 2.º) y Avda. de la Paz.

- Edificabilidad máxima sobre Área de Reforma Interior: En caso de tratarse de un Área de Reforma Interior de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas del Área serán las que figuran a continuación, expresadas en m^2 de techo por m^2 de superficie del Área:

* Aprovechamiento medio (Edif. Lucrativa) - 0,80 m^2/m^2.

* Edificabilidad de los Equipamientos - 0,15 m^2/m^2.

* Edificabilidad global - 0,95 m^2/m^2.

* Densidad máxima: 75 Viv./ha.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Un Área de Reforma Interior y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. I.25 y I.29 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo III.10.3. Condiciones de edificación. Parcelas afectadas por las Actuaciones Singulares AS-2 y AS-4.

• Manzana 55330, Parcelas 16, 14, 21, 22, 13, 23, 12, 34, 24, 25, 08, 09, 10, 27, 31, 32 y 15.

• Manzana 54310, Parcelas 45, 46, 47, 48, 49, 50, 08, 09, 12, 13 y 14.

a) Condiciones generales:

- Deben cumplirse todas las determinaciones de la LOUA y, en particular, lo establecido en su artículo 45. 2B)b).

- En estas parcelas afectadas por las Actuaciones Singulares AS-2 y AS-4 el incremento de aprovechamiento atribuido por el planeamiento es pequeño, no siendo considerablemente superior al existente, según se demuestra y justifica en el apartado 12.4.4. de la Memoria Justificativa de este PGOU.

b) Uso Residencial y compatibles:

- Tipología edificatoria: no se define.

- Parcela mínima: la existente.

Se autoriza la segregación de las parcelas existentes siempre que las dimensiones mínimas de la parcela sean de 5 m de fachada, 12 m de fondo y 100 m^2 de superficie.

- Ocupación máxima: hasta 30 metros, será del 100%.

- Altura máxima: dos plantas y 7,20 metros, con la excepción de las calles y avenidas que a continuación se mencionan, en las cuales en los tramos grafiados en planos, se permitirá edificar como máximo tres plantas y 10,20 metros:

* Avenida Lucena del Puerto

* Avenida de Rociana

* Avenida de la Paz

* Calle Niebla

- Edificabilidad máxima sobre parcela: no se define.

- Fondo máximo edificable:

• Planta baja: el fondo máximo edificado para uso residencial y compatible será de 30 m, medidos desde la alineación de fachada. A partir de dichos 30 m, el número máximo de plantas será de una, con una altura máxima de 4,20 m. El 80% del solar restante podrá dedicarse a usos distintos del residencial.

00081771

• Planta alta: el fondo máximo edificable para uso residencial y de locales será de 25 metros, medidos desde la alineación de fachada.

- Retranqueos, separación a linderos y alineaciones: La línea de edificación será la alineación a vial. No se permiten retranqueos en ninguna de sus plantas ni separación a linderos, ni a la alineación de fachada.

No se permitirán retranqueos abiertos en fachadas para accesos a garajes, etc., por lo que las puertas deberán mantener siempre la alineación de fachada.

Para los trazados de nueva apertura se fijan las alineaciones en el plano correspondiente. En caso contrario, las fijará el planeamiento de desarrollo.

Para nuevas alineaciones se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas.

c) Uso Escolar, Utilidad Pública e Interés Social.

Las condiciones de edificación serán las mismas que la aplicables para uso residencial y compatibles, con las siguientes matizaciones:

- Volumetría: libre.
- Alturas: dos plantas, excepto en el edificio del Ayto. que será de tres plantas.

Plano de Ordenación Completa OC-3 «Gestión, Ejecución y Programación. Núcleo urbano de Bonares». Esc. 1/2.000.

CAPÍTULO III

Ordenanzas particulares de la Zona II-Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria

Artículo III.11. Definición y delimitación.

Comprende los desarrollos de viviendas Unifamiliares en Línea Unitaria, de uso exclusivamente residencial. Su tipología zonal es: Consolidado Unitario.

• Subzonas:

- II.1: Área de Planeamiento Incorporada A.P.I.1 (Antiguo EDT-1).
- II.4: Área de Planeamiento Incorporada A.P.I.4 (Antiguo SR-4). Las ordenanzas reguladoras se incluyen en el Tomo II de la Memoria Justificativa, Anexo 2.
- II.5: Área de Planeamiento Incorporada A.P.I.5 (Antiguo SR-5). Las ordenanzas reguladoras se incluyen en el Tomo II de laa Memoria Justificativa, Anexo 1.

Artículo III.12. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar, Bifamiliar o Plurifamiliar, según permita el núm. de plantas máximo.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

• Equipamiento Comunitario.
• Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

• Terciarios.
• Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m^2 y tenga una longitud total de fachada superior a 10 m.
• Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación, y como mínimo de 10 viviendas.
• Industria, categoría 4.ªGarajes-aparcamientos.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Ganadero
- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ªb, 4.ªc, 5.ª y 6.ª
- Residencial Plurifamiliar Aislada o en Hilera.
- Residencial Unifamiliar Aislada.

Artículo III.13.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

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

00081771

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
Fachada ..... 6 m.
Fondo ..... 12 m.
Superficie .... 100 m².
- Parcela máxima: No se limita.
- En edificación bifamiliar y plurifamiliar se respetará el ancho mínimo de parcela para cada unidad residencial.

II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar, así como la plurifamiliar con las condiciones del apartado anterior, art. II.26.

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

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

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

III. Implantación:

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
* En planta baja: 30 metros para el uso residencial, y sin límite para el resto de usos.
* En plantas superiores: 25 metros, para cualquier uso.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
• Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
• Tipología en Hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.
• Tipología Aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

Artículo III.13.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros (3 plantas y 10,20 metros en aquellas calles que así lo permitan. Plano núm. OC-5 de Ordenación), medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Las calles en las que se permiten 3 plantas son las siguientes:

* Avenida de Niebla (tramo 2.º).
* Avenida de Rociana del Condado y Avda. Ntra. Sra. del Rocío.
* Avenida Lucena del Puerto.
* Calle Pintor V. Díaz (tramo 2º) y Avda. de la Paz.

- Edificabilidad máxima sobre Área de Reforma Interior: En caso de tratarse de una Área de Reforma Interior de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie del Área:
• Aprovechamiento medio (Edif. Lucrativa) - 0,80 m²/m².
• Edificabilidad de los Equipamientos - 0,15 m²/m².
• Edificabilidad global - 0,95 m²/m².
• Densidad máxima: 75 Viv./ha.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de un Área de Reforma Interior y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. I.25 y I.29 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO IV

Ordenanzas particulares de la Zona III-Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión

Artículo III.14. Definición y delimitación.

Se trata de áreas residenciales en las que se localizan numerosas industrias y almacenes compatibles con la vivienda. Su ubicación y su delimitación figura en el plano núm. OC-2 de Ordenación. Su tipología zonal es: Consolidado Heterogéneo.

00081771

Artículo III.15. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Principal: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar, Bifamiliar o Plurifamiliar, según permita el número de plantas máximo.

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

• Equipamiento Comunitario.

• Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

• Terciarios.

• Industria, categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ªa y 4.ªb.

• Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² tenga una longitud total de fachada superior a 10 m. (A excepción de las parcelas existentes de 3 plantas, en las que se autoriza la categoría Plurifamiliar en cualquier caso. Plano núm. OC-5 de Ordenación).

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

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Ganadero.
- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categorías 4.ªc, 5.ª y 6.ª
- Residencial Plurifamiliar Aislada o en Hilera.
- Residencial Unifamiliar Aislada.

Artículo III.16.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

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

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

Fachada ..... 6 m.

Fondo ..... 12 m.

Superficie ... 100 m².

- Parcela máxima: Para el uso industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. II.28 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

· Categoría 1.ª ..... 250 m².

· Categoría 2.ª ..... 300 m².

· Categoría 3.ª ..... 1.000 m².

· Categorías 4.ªa y 4.ªb ..... 1.000 m².

- En edificación bifamiliar y plurifamiliar se respetará el ancho mínimo de parcela para cada unidad residencial.

II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar, así como la plurifamiliar con las condiciones del apartado anterior, art. III.26.

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

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

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

III. Implantación:

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

* En planta baja: 30 metros para el uso residencial, y sin límite para el resto de usos.

* En plantas superiores: 25 metros, para cualquier uso.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

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

• Tipología Aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

00081771

Artículo III.16.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros (3 plantas y 10,20 metros en aquellas calles que así lo permitan. Plano núm. OC-5 de Ordenación), medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Las calles en las que se permiten 3 plantas son las siguientes:

* Avenida de Niebla (tramo 2.º).
* Avenida de Rociana del Condado y Avda. Ntra. Sra. del Rocío.
* Avenida Lucena del Puerto.
* Calle Pintor V. Díaz (tramo 2.º) y Avda. de la Paz.

- Edificabilidad máxima sobre Áreas de Reforma Interior: En caso de tratarse de un Área de reforma Interior de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m^2 de techo por m^2 de superficie del Área:

- Aprovechamiento medio (Edif. Lucrativa) - 0,80 m^2/m^2.
- Edificabilidad de los Equipamientos - 0,15 m^2/m^2.
- Edificabilidad global - 0,95 m^2/m^2.
- Densidad máxima: 75 Viv./ha.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de un Área de Reforma Interior y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. I.25 y I.29 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo III.16.3. Condiciones de edificación. Parcelas afectadas por la Actuación Singular AS-11.

- Manzana 57380, Parcelas 17 y 18.

a. Uso Residencial y compatibles:

- Tipología edificatoria: no se define.
- Parcela mínima: la existente.

Se autoriza la segregación parcial siempre que las dimensiones mínimas de la parcela sean de 5 m de fachada, 12 m de fondo y 100 m^2 de superficie.

- Ocupación máxima: hasta 30 metros, será del 100%.
- Altura máxima: dos plantas y 7,20 metros.
- Edificabilidad máxima sobre parcela: no se define.
- Fondo máximo edificable:

Planta baja: el fondo máximo edificado para uso residencial y compatible será de 30 m, medidos desde la alineación de fachada. A partir de dichos 30 m, el número máximo de plantas será de una, con una altura máxima de 4,20 m. El 80% del solar restante podrá dedicarse a usos distintos del residencial.

Planta alta: el fondo máximo edificable para uso residencial y de locales será de 25 metros, medidos desde la alineación de fachada.

- Retranqueos, separación a linderos y alineaciones: No se permiten retranqueos en ninguna de sus plantas. Las fachadas de nueva construcción mantendrán las actuales.

No se permite retranqueo en altura para anchos de fachada menores de 6 metros.

No se permitirán retranqueos abiertos en fachadas para accesos a garajes, etc., por lo que las puertas deberán mantener siempre la alineación de fachada.

Para los trazados de nueva apertura se fijan las alineaciones en el plano correspondiente. En caso contrario, las fijará el planeamiento de desarrollo.

Para nuevas alineaciones se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de las Normas Urbanísticas.

- Altura mínima: una planta menos de la máxima permitida.

b. Uso Escolar, Utilidad Pública e Interés Social.

Las condiciones de edificación serán las mismas que la aplicables para uso residencial y compatibles, con las siguientes matizaciones:

- Volumetría: libre.
- Alturas: dos plantas, excepto en el edificio del Ayto. que será de tres plantas.

Plano de Ordenación Completa OC-3 «Gestión, Ejecución y Programación. Núcleo urbano de Bonares». Esc. 1/2.000.

00081771

CAPÍTULO V

Ordenanzas particulares de la Zona IV-Industrial

Artículo III.17. Definición y delimitación.

Se incluyen en esta zona algunas áreas industriales urbanas. Se distinguen tres grados, según las condiciones de edificación que se definen en cada caso.

- Grado A: En Hilera.
- Grado B: Aislada.
- Grado C: En Línea.

Artículo III.18. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Industrial, categorías 1.ª a 5.ª
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

* Equipamiento Comunitario.
* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciarios.
• Residencial Unifamiliar: En la Zona Industrial se autoriza una vivienda para el guarda, por cada industria.
• En edificio independiente y con este uso exclusivo.
* Servicios de infraestructuras y transporte.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria, categoría 6.ª
- Ganadero.

Artículo III.19.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

	En Grado A	En Grado B	En Grado C
Fachada	10 m	20 m	10 m
Fondo	20 m	50 m	20 m
Superficie	300 m²	2.500 m²	250 m²

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

Superficie ... 10.000 m².

II. Tipología edificatoria:

En Grado A: En Hilera.
En Grado B: Aislada.
En Grado C: En Línea.

III. Implantación:

- Ocupación:

En Grado A: 85%.
En Grado B: 50%.
En Grado C: 100%.

- Profundidad edificable:

• Uso Industrial: no se limita.
• Otros usos: no se limita en planta baja; en plantas superiores, 25 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

En caso de retranqueos estos serán como mínimo de tres metros a cualquier lindero.

00081771

Artículo III.19.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima:

• Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de dos plantas y 9,00 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros.

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

En Grado A: 0,85 m²/m² de parcela.
En Grado B: 0,50 m²/m² de parcela.
En Grado C: 1,00 m²/m² de parcela.

- Edificabilidad máxima sobre Área de Reforma Interior: En caso de tratarse de un Área de Reforma Interior de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie del Área:

Aprovechamiento medio (Edif. Lucrativa):
En Grado A: -
En Grado B: 0,30 m²/m².
En Grado C: 0,55 m²/m².

Edificabilidad de los equipamientos:
En Grado A: -
En Grado B: 0,05 m²/m².
En Grado C: 0,05 m²/m².

Edificabilidad global:
En Grado A: 0,68 m²/m².
En Grado B: 0,35 m²/m².
En Grado C: 0,60 m²/m².

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de un Área de Reforma Interior y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos I.25 y I.29 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo III.19.3. Ordenanzas especiales para las parcelas núms. 38, 39 y 40 del Plan Parcial El Corchito.

Se establecen las siguientes ordenanzas especiales para las parcelas núm. 38, núm. 39 y núm. 40 definidas en el Plan Parcial El Corchito, sin edificar y de propiedad pública:

* Uso: Dotacional, equipamiento de uso público o edificio administrativo. Laboratorio Agroalimentario.

* Altura máxima: 16 metros y 3 plantas.

* Tipología: Se debe establecer una posición libre de la edificación dentro de la parcela, permitiéndose la separación a los linderos que sea necesaria con objeto de garantizar la ventilación e iluminación natural de todas las estancias del edificio.

* Se permite la construcción de sótano.

CAPÍTULO VI

Ordenanzas particulares de la Zona V-Equipamiento Comunitario

Artículo III.20. Definición y delimitación.

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

Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. OC-2 de Ordenación, y su identificación en el Plano núm. OC-2B de Ordenación.

Artículo III.21. Condiciones de uso.

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

00081771

El uso del equipamiento Comunitario incluye los siguientes tipos:
A. Equipamiento Comunitario Público.
A.1. Centros Docentes y Servicios de Interés Público y Social.
1. Centros Docentes.
2. Servicio de Interés Público y Social.
2.1. Parque Deportivo.
2.2. Equipamiento Comercial.
2.3. Equipamiento Social.
2.3.1. Sanitario.
2.3.2. Asistencial.
2.3.3. Cultural.
A.2. Institucional y Servicios Técnicos.
1. Institucional.
2. Servicios Técnicos.
B. Equipamiento Comunitario Privado.
B.1. Religioso.
B.2. Otros Equipamientos Comunitarios Privados.
Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el uso Comunitario, autorizándose una vivienda para guarda por cada Equipamiento Comunitario.

Artículo III.22. Condiciones de edificación.
Se respetarán las condiciones establecidas en este Título III, Condiciones Particulares en Suelo Urbano, manteniéndose las condiciones de edificación de los equipamientos existentes, y aplicándose a los nuevos Equipamientos Comunitarios las Condiciones Generales y las Ordenanzas Particulares de la zona en la cual estén ubicados.

CAPÍTULO VII

Ordenanzas particulares de la Zona VI-Espacios Libres

Artículo III.23. Definición y delimitación.
Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público. En el Plano núm. OC-2 de ordenación se detallan las distintas áreas que conforman esta zona, y en el Plano núm. OC-2B se identifican.
Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o previstas su ocupación por Espacios Libres.
Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:
- Menores: Superficie menor de 200 m^2 o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros. Estos espacios no computarán a efectos de justificar el cumplimiento de las dotaciones mínimas necesarias en las zonas objeto de nueva ordenación o reordenación, tales como Áreas de Reforma Interior, y ámbitos de modificaciones del Plan General futuras.
- Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m^2 y diámetro de circunferencia inscrita superior a 12 metros.
- Jardines: Superficie superior a 1.000 m^2 y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros.

Artículo III.24. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.
I. Usos permitidos:
- Uso y tipología característicos: Espacios Libres y uso público.
- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categoría Hostelería y Turismo, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio libre de que se trate.
II. Usos prohibidos:
Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

Artículo III.25. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.
No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos complementarios citados en el Artículo anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios cumplirá lo indicado en el artículo III.24. anterior en relación con la ocupación máxima.
La altura máxima será de una planta.

00081771

CAPÍTULO VIII

Ordenanzas particulares de la Zona VII-Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva

Artículo III.26. Definición y delimitación.

Esta zona se corresponde con los ámbitos de las siguientes parcelaciones existentes en el término municipal de Bonares, que se incluyen en Suelo Urbano No Consolidado:

- Huertas de las Veredas.
- Los Lobos.
- San Cayetano.
- Huerta del Hambre.

Artículo III.27. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Residencial Aislado, categoría Unifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

• Equipamiento Comunitario.
• Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

• Terciarios.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Ganadero
- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categorías 1.ª a 6.ª
- Residencial Plurifamiliar.
- Residencial Unifamiliar en Hilera.
- Residencial Unifamiliar en Línea.

Artículo III.28.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Rústica vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Grado VII.A (Áreas ocupadas):
Fachada ..... 20 m.
Fondo ..... 50 m.
Superficie .... 3.500 m².

Grado VII.B (Áreas no ocupadas):
Fachada ..... 20 m.
Fondo ..... 20 m.
Superficie ... 1.000 m².

- Parcela máxima: No se limita.
- En edificación bifamiliar y plurifamiliar se respetará el ancho mínimo de parcela para cada unidad residencial.

II. Tipología edificatoria:

Edificación Aislada. En Grado VII.B (áreas no ocupadas) se permite la edificación Aislada Pareada.

III. Implantación:

- Ocupación:

En Grado VII.A: 5% de la superficie de la parcela.
En Grado VII.B: 20% de la superficie de la parcela.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

La edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros. (Respetando el parámetro de la ocupación máxima).

Artículo III.28.2. Condiciones de edificación.

IV. Volumen:

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

00081771

- Edificabilidad máxima sobre parcela:
Grado VII.A: 0,10 m²/m².
Grado VII.B: 0,40 m²/m².
- Edificabilidad máxima sobre Área de Reforma Interior: En caso de tratarse de un Área de Reforma Interior de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie del Área:
Grado VII.A:
• Edificabilidad global máxima - 0,07 m²/m².
• Densidad máxima: 2 Viv./ha.
Grado VII.B:
• Edificabilidad global máxima - 0,21 m²/m².
• Densidad máxima: 6 Viv./ha.
V. Condiciones Específicas:
En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de un área de Reforma Interior y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. I.25 y I.29 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO IX

Ordenanzas particulares de la Zona VIII-Terciaria

Artículo III.29. Definición y delimitación.
Se establece esta zona de ordenanzas para posibilitar el desarrollo futuro de un área exclusivamente de uso terciario o comercial. En la actualidad, el uso terciario está diseminado en el resto de zonas de ordenanzas como uso complementario permitido.

Artículo III.30. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.
I. Uso global: Terciario.
II. Usos pormenorizados permitidos:
- Uso y tipología característicos: Terciario en situación primera.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
• Equipamiento Comunitario.
• Espacios Libres.
Se permiten los siguientes:
• Servicios de Infraestructuras y Transportes.
• Industrial, categorías 1.ª (Talleres Artesanales), 2.ª (pequeña industria compatible con la vivienda), 4.ªa (Aparcamientos) y 4.ªb (Talleres del automóvil)
III. Usos pormenorizados prohibidos:
• Agrícola.
• Residencial.
• Industrial, categorías 3.ª, 5.ª y 6.ª
• Industrial, categoría 4.ªc (tipo Estación de Servicio).

Artículo III.31.1. Condiciones de edificación.
I. Parcelación:
- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:
Fachada ..... 10 m.
Fondo ..... 20 m.
Superficie ... 250 m².

II. Tipología edificatoria:
Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.
Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente, los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología Aislada.

00081771

No obstante, se autoriza la tipología en hilera, siempre que la edificación forme un conjunto unitario para todo el frente de manzana con un retranqueo igual o superior a 3 metros, e igual para todo el conjunto.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela. En los edificios tipo nave industrial se permite el 85% de la superficie de la parcela.

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

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

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

• Tipología Aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

Artículo III.31.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima:

• Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9,00 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12,00 metros. En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.

• Edificios tipo nave comercial: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

• Uso Terciario y de Equipamiento Comunitario: 1,40 m^2/m^2.

• Uso Industrial: 1,00 m^2/m^2.

- Edificabilidad máxima sobre Área de Reforma Interior: En caso de tratarse de un Área de Reforma Interior de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m^2 de techo por m^2 de superficie del Área:

• Aprovechamiento medio (Edif. Lucrativa) - 0,75 m^2/m^2.

• Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m^2/m^2.

• Edificabilidad global - 0,85 m^2/m^2.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de un Área de Reforma Interior y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Arts. I.25 y I.29 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO X

Ordenanzas particulares para las Viviendas de Protección Pública

Artículo III.32. Definición. Condiciones de uso y de edificación.

De acuerdo con las necesidades previstas desde este Plan General de Ordenación Urbanística y conforme a lo establecido en el artículo 10 «Determinaciones» de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece una zona de Ordenanzas Genérica para Viviendas de Protección Pública. Cualquier área residencial de Suelo Urbano y Urbanizable podrá acogerse a sus determinaciones independientemente de la zona de ordenanzas en la que haya sido incluida en este Plan General de Ordenación Urbanística, siempre que mantenga la edificabilidad total máxima del área.

En cualquier caso, en cada área de Suelo Urbano No Consolidado o sector de Suelo Urbanizable de uso residencial se reservará al menos el 30% de la edificabilidad residencial para Viviendas de Protección Pública, con la excepción de las Áreas correspondientes a las parcelaciones existentes, sujetas cada una de ellas a un Plan Especial de Reforma Interior, y algunas áreas de Suelo Urbano No Consolidado de escasa entidad en el interior del núcleo urbano principal de Bonares.

* Tipología residencial: Vivienda Unifamiliar en Línea o Hilera, o vivienda plurifamiliar.

* Condicionantes de edificación:

- Altura máxima: 2 plantas.

- Parcela mínima:

Fachada ..... 5 m.

Fondo ..... 8 m.

Superficie ... 70 m^2.

- Ocupación máxima sobre parcela: 80%.

00081771

CAPÍTUL XI.- RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Artículo III.33.- CUADRO N.º 2.- RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocup. Máx. %	Alt. Máx. Ptas.	Edific. sobre Parc. m2/m2	Edific. Lucrativa m2/m2	Edific. de Equip. m2/m2	Edific. Global en U.E. m2/m2
		Fach. m	Fondo m	Sup. m2						
Zona I. Resid. Unifamiliar en Línea	En Línea	5	12	100	-	2	-	0,80	0,15	0,95
Zona II. Resid. Unif. en Línea Unitaria	En Línea	6	12	100	-	2	-	0,80	0,15	0,95
Zona III. Resid. Unif. en Línea de Expansión	En Línea	6	12	100	-	2	-	0,80	0,15	0,95
Zona IV. Industrial										
Grado A:	En Hilera	10	20	300	85	1	0,85	-	-	0,68
Grado B:	Aislada	20	50	2.500	50	1	0,50	0,20	0,05	0,25
Grado C:	En Línea	10	20	250	100	1	1,00	0,55	0,05	0,60
Zona V. Equip. Com.	Condiciones de Edificación iguales a las de la Zona en que se ubica									
Zona VI. E. Libres										
Zona VII. Resid. Unif. Aislada Unitaria Ext.	Aislada	20	50	3.500	5	2	0,10	0,07	0,01	0,08
Zona VIII. Terciaria	En Línea	10	20	250	70	2	1,40	0,75	0,10	0,85
Zona V.P.P.	En Línea	5	8	70	80	2	-	0,80	0,15	0,95

00081771

CAPÍTULO XII

Características de las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado

Artículo III.34. Definición y clasificación.

Para el desarrollo de determinadas áreas de Suelo Urbano No Consolidado se han delimitado en el Plano núm. 3 de Ordenación un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento), las cuales se especifican en el cuadro núm. 5-2 de la Memoria Justificativa.

Comprenden estas Actuaciones áreas o lugares que requieren operaciones de estudio pormenorizado y su ordenación posterior a la redacción de este Plan General.

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado serán:

- Áreas de Reforma Interior. Operaciones que permiten una justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Planes Parciales de Ordenación, Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

- Nuevas Alineaciones. Se trata de nuevas alineaciones que se establecen en el Suelo Urbano que se respetarán en el momento de la sustitución o reforma de las edificaciones afectadas.

Son alineaciones ya definidas en las Normas Subsidiarias vigentes en el plano núm. 2 «Clasificación del suelo. Nuevas alineaciones. Alturas. Aperturas de calles. Infraestructuras» como «Nuevas Alineaciones. Cesión Gratuita».

- Actuaciones Singulares. Se trata de aquellas actuaciones que por sus características no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata, en nuestro caso, de ampliaciones y mejoras de diversos viarios.

- Actuaciones Urbanizadoras No Integradas-Proyectos de Urbanización. Pueden considerarse como una modalidad de Actuaciones Singulares pero que, a deferencia de éstas, se realizan en suelo público, con lo que carecen de necesidad de expropiación de éste.

Artículo III.35. Áreas de Reforma Interior.

Son aquellas áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, requieren para su desarrollo la ordenación mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Reforma Interior y la materialización de las cesiones, reparcelación o parcelación y urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario. Las Áreas de Reforma Interior delimitadas se desarrollarán en los artículos siguientes:

1. Las Áreas de Reforma Interior definidas y todas aquellas que se definan en cualquier área del Suelo Urbano (y por extensión, del Suelo Urbanizable) cumplirán las siguientes normas:

- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el art. III.6 de estas Normas Urbanísticas.

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

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

* Los terrenos destinados a Dotaciones.

2. Los derechos y deberes de los propietarios, los plazos y las facultades urbanísticas y su adquisición gradual se detallan en los Artículos I.40 y I.41 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo III.36. Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en

las Áreas de Reforma Interior. Determinaciones de Ordenación Estructural.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Título II «El régimen urbanístico del suelo», Capítulo II «El régimen de las distintas clases de suelo», Sección Tercera «El régimen del suelo urbanizable y urbano», de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone lo siguiente:

A) Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado no incluido en Áreas de Reforma Interior: 100% del Aprovechamiento Objetivo es decir el real o permitido por el planeamiento.

- Suelo Urbano No Consolidado incluido en Áreas de Reforma Interior: El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (Aprovechamiento Subjetivo) será el que marque la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En la fecha de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística el Aprovechamiento Subjetivo es el 90% del Aprovechamiento Medio.

B) Aprovechamiento Objetivo

B1) Aprovechamiento Objetivo en Áreas de Reforma Interior:

I. Áreas de Reforma Interior ARI-ED-1 a ARI-ED-10 y ARI-PERI-2 incluidas en la Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria. Estas unidades de ejecución integran el Área de Reparto núm. 1.

00081771

- El Aprovechamiento Objetivo de cada área es el que figura en el cuadro núm. 5.4 del apartado C2) de este capítulo.

II. Áreas de Reforma Interior ARI-PERI correspondientes a las parcelaciones existentes en el municipio, incluidas en la Zona VII. Residencial Unifamiliar Unitaria Extensiva. Cada Áreas de Reforma Interior constituye un Área de Reparto propia.

- El Aprovechamiento Objetivo de cada área es el que figura en el cuadro núm. 5.4 del apartado C2) de este capítulo.

B2) Coeficientes de ponderación de usos pormenorizados en función del uso pormenorizado principal del ARI o Sector.

JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES

A) Homogeneización de usos y tipologías según clase de suelo.

La técnica de homogeneización en la instrumentalización del aprovechamiento medio es distinta para cada clase de suelo como consecuencia del distinto grado de detalle con que el PGOU establece las determinaciones en cada una de ellas, en simple aplicación comparativa de los conceptos establecidos por el artículo 61 de la LOUA.

a) En Suelo Urbano No Consolidado:

En aplicación del artículo 60.b) de la LOUA, «el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino». En el caso del suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo, se operará con usos característicos globales, de forma similar al suelo urbanizable sectorizado.

b) En Suelo Urbanizable Sectorizado:

En aplicación del artículo 60.ª de la LOUA, en todos los casos la referencia será el «uso característico» como existe el matiz respecto al suelo urbano, al referirse a «metros cuadrados construibles del uso característico», puesto que las tipologías y usos pormenorizados concretos serán a definir en el planeamiento de desarrollo, y será en ese momento en el que se concrete la aplicación detallada de la técnica en los términos del artículo 61.5 de la LOUA.

B) Criterios de Homogeneización.

Los usos urbanísticos, para poder ser repartidos requieren su previa homogeneización en función del único factor común a todos ellos: su valor económico de acuerdo con las condiciones del mercado del municipio (o del entorno próximo, cuando no hay ejemplos actualmente en el mercado del municipio).

El régimen vigente de la LOUA permite un amplio margen de opciones en la elección y de pormenorización de los criterios de homogeneización, con sujeción a tres normas generales:

a) La clasificación de los usos:

Los usos (las calificaciones o zonificaciones) establecidos por el planeamiento han de clasificarse y subclasificarse tan pormenorizadamente como permita el nivel de concreción de la ordenación en cada clase de suelo, y cada uno de ellos a su vez, en función de sus diversas tipologías.

Uno de estos usos-tipología habrá de prestar su denominación al promedio resultante, sirviendo de unidad de medida, que habrá de recibir por ello el coeficiente de ponderación la unidad, es decir el resultado de dividir por sí mismo su valor económico. Los demás coeficientes resultarán de la división del valor de los demás usos-tipología por el valor adoptado como característico, lo que a su vez determinará la posición relativa de cada uno en el conjunto y su ponderación frente a los demás.

b) El uso característico:

Habrá de considerarse como uso característico de cada área de reparto al predominante según la ordenación urbanística aplicable. Se trata de un concepto jurídico indeterminado que deja un amplio margen de elección, dado que cabe interpretar como predominante tanto el que tenga más edificabilidad como el que ocupe más extensión de suelo, que con diversidad tipológica no siempre tienen por qué coincidir. En cualquier caso no es tan trascendente la elección del uso característico coincidente con las interpretaciones a que puede prestarse la consideración de «predominante», como el que la ponderación con los restantes responda lo más aproximadamente posible a las condiciones de mercado del municipio de su entorno próximo, puesto que esa es la clave de que la técnica equidistributiva opere realmente como tal.

c) La valoración relativa de los usos:

Los usos y tipologías definidos por el Plan, una vez identificados y clasificados, han de ser individualmente valorados para su ponderación relativa en relación con el adoptado como característico, que recibirá como valor la unidad.

00081771

El matiz introducido por el artículo 60.c) de la LOUA de que las diferencias de aprovechamientos medios entre áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, ha obligado a considerar en Suelo Urbanizable una única Área de Reparto.

Asimismo, las previsiones del artículo 61 de la LOUA da un apoyo técnico adicional a los criterios utilizados en el documento para tener en cuenta en cada área de reparto aquellas condiciones que dan lugar a rendimientos económicos diferentes en función de tipologías más extensivas (que dan lugar a menor porcentaje de viario y por tanto menos costes de urbanización), o de circunstancias especiales de Sectores con un cierto grado de consolidación previo y que aparte de encarecer dificulta su gestión, o los costes adicionales derivados de la cautela arqueológica sobre algunas actuaciones, en que aparte del coste puede condicionar la ordenación y su aprovechamiento económico. De acuerdo con estos argumentos, ya desde el documento de aprobación inicial se han introducido los siguientes criterios para la ponderación de estas cuestiones:

- Coeficientes expresivos del valor residual del suelo bruto de cada ámbito en función del uso pormenorizado o global asignado y de las diferentes tipologías.

- Coeficientes expresivos objetivos de diferente incidencia de costes de urbanización de unos ámbitos respecto a otros, como los siguientes:

• Porcentaje de viario según tipología más o menos intensiva. Un menor porcentaje de viario o de espacios libres respecto a la media implica menores costes de urbanización y un equivalente mayor valor residual del suelo bruto del ámbito.

• Estructura de la propiedad muy fragmentada puede implicar una mayor lentitud en el desarrollo urbanizador y como consecuencia incremento de costes.

• Grado de consolidación por la edificación y actividades: Esta circunstancia puede dificultar la ejecución e incrementar los costes de urbanización por indemnizaciones.

Finalmente es conveniente aclarar, que este instrumento tiene las limitaciones las limitaciones que le impone su regulación legal, derivadas de referirse a un área de reparto concreta y a la utilización de los parámetros de homogeneización regulados. Aunque hay que reconocer un avance significativo de la LOUA respecto al régimen anterior, en ningún caso se pretende la utopía de la exacta igualdad entre diferentes clases de suelo, ni siquiera dentro de una misma clase, puesto que las propias situaciones de partida que condicionan la clasificación son diferentes, y el grado de consolidación o las capacidades de acogida de las distintas áreas del municipio son también desiguales antes de la planificación por el Plan.

No obstante, si es función de planeamiento general, dentro de los amplios márgenes establecidos por la legislación urbanística, delimitar las áreas de reparto en la mayor coherencia con los criterios regulados en la misma, y establecer unos parámetros de homogeneización que garanticen dentro de cada área, e incluso dentro de las áreas de cada clase de suelo, la más ajustada equidistribución de beneficios y cargas.

d) Homogeneización.

La homogeneización de los usos y tipologías resultantes de la ordenación pormenorizada de las Áreas o Sectores que forman las Áreas de Reparto, se realiza con los criterios generales definidos con anterioridad.

- Coeficientes de valoración relativa de las diferentes calificaciones pormenorizadas definidas por el PGOU en relación al uso y tipología característico de la misma.

El cálculo se realiza en función del diferente valor de repercusión del suelo que mediante el método residual se deduce de una prospección de mercado del municipio para las diferentes calificaciones, por el valor comercial de las posibilidades de uso en sí, con independencia de cualquier consideración de ubicación que conllevan las diferentes tipologías de implantación, puesto que dicha cuestión se valora con posterioridad.

- Coeficientes de ponderación de las diferencias de costes de urbanización (Cc): La ordenación, tal y como se ha justificado en otros apartados de esta Memoria, se ha realizado con criterios de mejor solución de los problemas y déficits del entorno concreto del Área o Sector, por lo tanto, la cuantía de las reservas con incidencia en los costes de

urbanización (cuantía de viario y de espacios libres) crea desequilibrios económicos entre las Áreas o Sectores que deben corregirse. Para evaluar los coeficientes correctores derivados de las diferentes tipologías de implantación, se ha realizado una estimación de los costes de urbanización de cada Área o Sector en base a un precio medio por metro

cuadrado de vial y de espacios libres, lo que nos da el coste total del conjunto las Áreas o Sectores del Área de Reparto, el coste medio por m^2 de suelo bruto aportado en cada Área o Sector y la desviación de cada Área o Sector respecto al citado coste medio, que puesto en relación con el valor del aprovechamiento lucrativo, nos da el coeficiente preciso equilibrante de las diferencias de costes de urbanización en las Áreas o Sectores del área de reparto. Como consecuencia las Áreas o Sectores con unos costes de urbanización inferiores a los medios del área de reparto tendrán un coeficiente Cc superior a la unidad, y los que se encuentren en situación inversa, inferior a la unidad.

00081771

C) Viviendas de Protección Pública.

En cuanto al coeficiente de uso de ponderación de vivienda protegida adoptado, hay que precisar lo siguiente:

1.º Se han adoptado como base para el establecimiento de los coeficientes de uso los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de las propias previsiones de este Plan.

Si se realiza con precios actuales del Suelo Urbano, los coeficientes no responderán a la realidad que se presentará en el momento de la entrada en el mercado de suelo de los terrenos aptos para ser urbanizados y edificados que habilita el Plan. Esta previsión de futuro no es otra que el preciso instante en el que se culmine la obra urbanizadora de los

principales desarrollos del Plan. Cuando el grueso de los desarrollos del Plan entre en ejecución, es precisamente cuando hay que estimar cuál puede ser el coeficiente de ponderación entre los diversos usos. Y este Plan considera que los valores diferenciados actuales entre los diversos usos es previsible que se acorten a medio plazo.

2.º En lo que respecta a los valores de ponderación entre la vivienda libre y la protegida, es presumible que las diferencias de valores se acorten en los próximos años, tanto por la incidencia de los propios efectos del Plan como por los nuevos Planes de Vivienda de la Consejería y del Ministerio, que propugnan una potenciación de la financiación de estas actuaciones así como una apertura de la protección hacia sectores que quedaban hasta ahora excluidos del régimen de VPO.

En este sentido se estima que con la decisiva incorporación de la calificación de vivienda protegida que realiza este Plan General se producirá una progresiva corrección de los precios del mercado, en la medida en que todos los desarrollos con uso característico residencial tendrán como mínimo un 30% del aprovechamiento con destino a vivienda protegida, lo que representa al menos el 34,8 de la edificabilidad total del ámbito con destino a este uso. Así, puede estimarse que las diferencias de valores entre la vivienda libre y la protegida en este plazo de seis años se concretará en una disminución del 25% de las diferencias actuales.

3.º La concreta distribución de usos que realiza el Plan en todos los sectores y áreas de reforma interior con destino a usos residenciales, hace que al incorporarse de modo general un porcentaje similar de usos de vivienda protegida en cada uno de ellos, pierde incidencia el propio valor del coeficiente adoptado, desplazándose hacia el proyecto de Reparcelación la problemática de la valoración de ambos usos.

En efecto, el valor de unos terrenos es el resultado combinado de los diversos usos que posibilita el Plan, y que, por tanto, no puede adoptarse de modo independiente, por cada uso de modo aislado. Sino que en la determinación de los valores individuales de cada uso y tipología influye de manera decisiva la distribución de los diversos usos que concurren en un sector determinado.

En este sentido, se ha ponderado, que la diferencia de valor entre los usos residenciales libres y de vivienda protegida tiene menor incidencia cuando en el propio ámbito se presentan ambos usos con porcentajes relevantes, que en el caso de que en el ámbito no existieran viviendas protegidas. De tal forma que cuando conviven en un mismo sector viviendas libres y protegidas, el precio de las viviendas libres es menor que en aquellas otras zonas en las que sólo se presentan viviendas libres.

La limitación de los precios de repercusión de la vivienda protegida hace que estos costes se desplacen hacia la vivienda libre que debe soportar gran parte de aquellos costes, incrementando los propios. Este desplazamiento producirá una disminución de los márgenes de beneficio de la vivienda libre, y por ello, una reducción de las diferencias de valor entre la vivienda libre y protegida.

Y en este sentido cabe recordar que la atribución de los coeficientes de uso y tipología no es una decisión gratuita, por cuanto determina la posibilidad de consecución de los objetivos de ordenación planteados o por el contrario puede hacerlos inviables.

4.º Por último, la diferencia de valores entre la vivienda libre y la protegida debe corregirse en atención a los mayores costes de producción que representan las mejores calidades que se utilizan en la construcción de la vivienda libre. Esta incidencia se valora en el 20%.

Todo esto justifica que el Plan haya adoptado como coeficiente de la vivienda libre Residencial Unifamiliar en línea o en hilera unitaria) de 1 y, como coeficiente de vivienda protegida el 0,80.

Si se estableciera un coeficiente de ponderación con un diferencial mayor entre los diversos usos y tipologías que hiciese que el porcentaje de viviendas protegidas se incrementase sobre el previsto con carácter general (aproximadamente en el 34,8% de la edificabilidad del ámbito y un 40% del número total de viviendas) podría dar lugar a que los efectos del desplazamiento de la repercusión sobre la vivienda libre situase a ésta en posiciones inasumibles por el mercado atendiendo a la situación y distribución de los usos.

De todo lo anteriormente expuesto, se deduce que los Coeficientes de Ponderación de usos y tipologías serán los siguientes:

00081771

Cuadro Nº 5. 3.- Coeficientes de Ponderación de Uso Pormenorizado. Suelo Urbano

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VPP (RVPP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Residencial Unifamiliar en Línea o Hilera (RUL)	1	1,20 m2 RUL	0,95 m2 RUL	-	1,14 m2 RUL	0,80 m2 RUL	1,00 m2 RUL

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VPP (RVPP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1	0,83 m2 RUA	0,79 m2 RUA	-	0,95 m2 RUA	0,67 m2 RUA	0,83 m2 RUA

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VPP (RVPP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Industrial (I)	1	1,05 m2 I	1,26 m2 I	0,91 m2 I	1,20 m2 I	0,84 m2 I	1,05 m2 I

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VPP (RVPP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Industrial Agropecuario (IA)	1	-	-	1,10 m2 IA	-	-	-

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Residencial VPP (RVPP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Terciario (T)	1	0,88 m2 T	1,05 m2 T	0,83 m2 T	-	0,70 m2 T	0,88 m2 T

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Residencial VPP (RVPP)	1	1,25 m2 RVPP	1,50 m2 RVPP	1,19 m2 RVPP	-	1,43 m2 RVPP	1,25 m2 RVPP

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VPP (RVPP)
Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)	1	1,00 m2 RPL	1,20 m2 RPL	0,95 m2 RPL	-	1,14 m2 RPL	0,80 m2 RPL

00081771

B3) Coeficientes de ponderación de uso, tipología y situación de los usos pormenorizados principales de cada Área o Sector en función de las características de cada Área de reparto.

Área de Reparto 1

Uso	Coeficiente
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1
Residencial V.P.P.	0,80
Terciario 1,14	

Áreas de Reparto (parcelaciones)

Uso	Coeficiente
Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Ext.	1
Terciario	0,95

C) Áreas de Reparto:

C1) Relación de Áreas de Reparto:

Según el artículo 58 de la LOUA, se establece una única Área de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado del núcleo urbano principal:

- Área de Reparto núm. 1 de uso residencial: ARI-ED-1, ARI-ED-3 a ARI-ED-10 (75 viv/ha) y ARI-ED-2 y ARI-PERI-2 (50 viv/ha).

Cada una de las parcelaciones existentes en el municipio constituirá un Área de Reparto propia.

C2) Cálculo del Aprovechamiento Medio:

El coeficiente de ponderación de los usos característicos en todas las Áreas de Reparto es la unidad, debido a la distribución de áreas realizada.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada Área en las Normas Urbanísticas, se obtienen los cuadros adjuntos, que contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio.

00081771

CUADRO N.º 5. 4.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 1.

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superf. del A.R.I. (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coeficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Edific. Homog. (m2upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./ m2)	Aprov.del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-ED-1	2.516,00	2.516,00	0,80	2.012,80	Res. Zonall	1.408,96	1,00	1.408,96	1.892,03	1,00	1.892,03	0,752000	1.892,03	1.702,83	189,20	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	603,84	0,80	483,07									
ARI-ED-2	14.963,00	14.963,00	0,80	11.970,40	Res. Zonall	8.379,28	1,00	8.379,28	11.252,18	1,00	11.252,18	0,752000	11.252,18	10.126,96	1.125,22	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	3.591,12	0,80	2.872,90									
ARI-ED-3	4.597,00	4.597,00	0,80	3.677,60	Res. Zonall	2.574,32	1,00	2.574,32	3.456,94	1,00	3.456,94	0,752000	3.456,94	3.111,25	345,69	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	1.103,28	0,80	882,62									
ARI-ED-4	1.998,00	1.998,00	0,80	1.598,40	Res. Zonall	1.118,88	1,00	1.118,88	1.502,50	1,00	1.502,50	0,752000	1.502,50	1.352,25	150,25	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	479,52	0,80	383,62									
ARI-ED-5	3.151,00	3.151,00	0,80	2.520,80	Res. Zonall	1.764,56	1,00	1.764,56	2.369,55	1,00	2.369,55	0,752000	2.369,55	2.132,60	236,96	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	756,24	0,80	604,99									
ARI-ED-6	3.207,00	3.207,00	0,80	2.565,60	Res. Zonall	1.795,92	1,00	1.795,92	2.411,66	1,00	2.411,66	0,752000	2.411,66	2.170,50	241,17	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	769,68	0,80	615,74									
ARI-ED-7	5.089,00	5.089,00	0,80	4.071,20	Res. Zonall	2.849,84	1,00	2.849,84	3.826,93	1,00	3.826,93	0,752000	3.826,93	3.444,24	382,69	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	1.221,36	0,80	977,09									
ARI-ED-8	3.055,00	3.055,00	0,80	2.444,00	Res. Zonall	1.710,80	1,00	1.710,80	2.297,36	1,00	2.297,36	0,752000	2.297,36	2.067,62	229,74	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	733,20	0,80	586,56									
ARI-ED-9	4.297,00	4.297,00	0,80	3.437,60	Res. Zonall	2.406,32	1,00	2.406,32	3.231,34	1,00	3.231,34	0,752000	3.231,34	2.908,21	323,13	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	1.031,28	0,80	825,02									
ARI-ED-10	2.505,15	2.505,15	0,80	2.004,12	Res. Zonall	1.402,88	1,00	1.402,88	1.883,87	1,00	1.883,87	0,752000	1.883,87	1.695,49	188,39	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	601,24	0,80	480,99									
ARI-PERI-2	13.945,00	13.945,00	0,80	11.156,00	Res. Zonall	7.809,20	1,00	7.809,20	10.486,64	1,00	10.486,64	0,752000	10.486,64	9.437,98	1.048,66	0,00	0,00
					Res. VPP Zona VPP	3.346,80	0,80	2.677,44									
TOTAL	59.323,15	-	-	47.458,52	-	-	-	-	44.611,01	-	44.611,01	0,752000	44.611,01	40.149,91	4.461,10	0,00	0,00

m2t: metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de de Uso Global
m2.ucar: metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto
m2.ug: metro cuadrado de Uso Global
m2.upo: metro cuadrado de Uso Pormenorizado Principal
m2.up vpp: metro cuadrado de Uso Pormenorizado Viviendas de Protección Pública

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 3 (Áreas No Ocupadas de la Parcelación Huerta de las Veredas)

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superficie Área de Reparto 3 (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coeficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Aprov. Objetivo (m2upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./ m2)	Aprov.del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI- Huerta de las Veredas	25.916,00	25.916,00	0,21	5.442,36	Res. Zona VII	5.442,36	1,00	5.442,36	5.442,36	1,00	5.442,36	0,210000	5.442,36	4.898,12	544,24	-	-
					Res. VPP Zona VPP	-	-	-									
TOTAL	25.916,00	-	-	5.442,36	-	-	-	-	5.442,36	-	5.442,36	0,210000	5.442,36	4.898,12	544,24	-	-

* Edificabilidad V.P.P: 5.442,36 m2 x 0,30 = 1.632,71 m2, a ubicar en los sectores residenciales SR-2 y SR-6

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 4 (Áreas No Ocupadas de la Parcelación Huerta del Hambre)

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superficie Área de Reparto 4 (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coeficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Aprov. Objetivo (m2upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./ m2)	Aprov.del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI- Huerta del Hambre	116.838,00	116.838,00	0,21	24.535,98	Res. Zona VII	24.535,98	1,00	24.535,98	24.535,98	1,00	24.535,98	0,210000	24.535,98	22.082,38	2.453,60	-	-
					Res. VPP Zona VPP	-	-	-									
TOTAL	116.838,00	-	-	24.535,98	-	-	-	-	24.535,98	-	24.535,98	0,210000	24.535,98	22.082,38	2.453,60	-	-

* Edificabilidad V.P.P: 24.535,98 m2 x 0,30 = 7.360,79 m2, a ubicar en los sectores residenciales SR-2 y SR-6

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 5 (Áreas No Ocupadas de la Parcelación Los Lobos)

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superficie Área de Reparto 5 (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coeficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Aprov. Objetivo (m2upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./ m2)	Aprov.del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI- Los Lobos	44.040,00	44.040,00	0,21	9.248,40	Res. Zona VII	9.248,40	1,00	9.248,40	9.248,40	1,00	9.248,40	0,210000	9.248,40	8.323,56	924,84	-	-
					Res. VPP Zona VPP	-	-	-									
TOTAL	44.040,00	-	-	9.248,40	-	-	-	-	9.248,40	-	9.248,40	0,210000	9.248,40	8.323,56	924,84	-	-

* Edificabilidad V.P.P: 9.248,40 m2 x 0,30 = 2.774,52 m2, a ubicar en los sectores residenciales SR-2 y SR-6

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 6 (Áreas No Ocupadas de la Parcelación San Cayetano)

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superficie Área de Reparto 6 (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coeficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Aprov. Objetivo (m2upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./ m2)	Aprov.del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI- San Cayetano	31.050,00	31.050,00	0,21	6.520,50	Res. Zona VII	6.520,50	1,00	6.520,50	6.520,50	1,00	6.520,50	0,210000	6.520,50	5.868,45	652,05	-	-
					Res. VPP Zona VPP	-	-	-									
TOTAL	31.050,00	-	-	6.520,50	-	-	-	-	6.520,50	-	6.520,50	0,210000	6.520,50	5.868,45	652,05	-	-

* Edificabilidad V.P.P: 6.520,50 m2 x 0,30 = 1.956,15 m2, a ubicar en los sectores residenciales SR-2 y SR-6

00081771

C3) Aprovechamiento medio en las Áreas de Reparto (m^2 de uso característico por m^2 de suelo):

I. Áreas de Reforma Interior ARI-ED-1 a ARI-ED-10; ARI-PERI-2, de uso residencial. Estas Áreas integran el Área de Reparto núm. 1.

- Aprovechamiento medio: 0,752000 m^2/m^2.

II. Unidades de Ejecución UE-PERI, correspondientes a las parcelaciones existentes en el municipio, de uso residencial (2 viv/ha). Cada parcelación constituirá un Área de Reparto propia.

- Aprovechamiento medio: 0,210000 m^2/m^2.

D) Ejecución de los Sistemas Generales.

En el Suelo Urbano de Bonares no se ha delimitado ningún Sistema General a adscribir a ninguna de las Áreas de Reparto definidas.

Artículo III.37.1. Áreas de Reforma Interior ARI-ED-1 a ARI-ED- 10.

- Definición, situación y superficie:

· Definición: Área de Reforma Interior en Zona II.

· Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano núm.OC-3 de Ordenación.

· Superficie aproximada:

ARI-ED-1 ..... 2.516 m^2.
ARI-ED-2 ..... 14.963 m^2.
ARI-ED-3 ..... 4.597 m^2.
ARI-ED-4 ..... 1.998 m^2.
ARI-ED-5 ..... 3.151 m^2.
ARI-ED-6 ..... 3.207 m^2.
ARI-ED-7 ..... 5.089 m^2.
ARI-ED-8 ..... 3.055 m^2.
ARI-ED-9 ..... 4.297 m^2.
ARI-ED-10 ..... 2.505,15 m^2.

- Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

• Figura de planeamiento: Cada Área será objeto de un único Estudio de Detalle.
• Sistema de gestión: La promoción será privada.
• Sistema de actuación: Será el de compensación

- Dotaciones mínimas y cesiones:

No se establecerán dotaciones de ningún tipo, al tratarse de Áreas de Reforma Interior presumiblemente no rentables, y estar cubiertas las necesidades dotacionales de estas áreas con las dotaciones existentes en el núcleo urbano de Bonares.

- Viviendas de Protección Pública: El 30% de la edificabilidad residencial será destinada a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública.

- Ordenación: La ordenación expresada en los Planos de Ordenación se considera orientativa. Si para el desarrollo del Estudio de Detalle se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones del Plan General, tales como la modificación del uso urbanístico del suelo, el incremento del aprovechamiento urbanístico asignado, la supresión o reducción de las dotaciones públicas, o la alteración de las condiciones de ordenación de las áreas colindantes, se requerirá la redacción de la correspondiente Modificación Puntual que los justifique debidamente (art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

- Condiciones Especiales para la ARI-ED-8:

Los propietarios no incluidos en el Área de Reforma Interior ARI-ED-8, beneficiados por la construcción del viario interior propuesto, adquirirán su derecho a edificar a través de contribuciones especiales, incluyéndose el valor del suelo y el valor de las obras de urbanización. El reparto se realizará en base al metro lineal de la fachada. Los casos excepcionales de parcelas que den a más de una fachada a la urbanización serán consideradas por la oficina técnica municipal.

- Condiciones Especiales para la ARI-ED-7:

En caso de no haberse iniciado el proceso de desarrollo de la unidad tras dos años de la aprobación definitiva del Plan General, el sistema de actuación pasará de compensación a cooperación. En este caso, el Ayuntamiento acometería las obras de urbanización de la calle mediante las correspondientes contribuciones especiales.

00081771

Artículo III.37.2. Áreas de Reforma Interior ARI-ED-1 a ARI-ED-10. Determinaciones de Ordenación Estructural.

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

• Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Áreas de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona II-Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, a la cual pertenecen.

• Densidad máxima: 75 Viv./ha; ARI-ED-2, 50 viv/ha.

• Capacidad estimada:

ARI-ED-1 ..... 19 viviendas.
ARI-ED-2 ..... 75 viviendas.
ARI-ED-3 ..... 34 viviendas.
ARI-ED-4 ..... 15 viviendas.
ARI-ED-5 ..... 23 viviendas.
ARI-ED-6 ..... 24 viviendas.
ARI-ED-7 ..... 38 viviendas.
ARI-ED-8 ..... 23 viviendas.
ARI-ED-9 ..... 32 viviendas.
ARI-ED-10.... 18 viviendas.

• Edificabilidad máxima lucrativa:
0,80 m^2 de techo/m^2 de la superficie del Área.

• Edificabilidad máxima de los equipamientos:
0,15 m^2 de techo/m^2 de la superficie del Área.

• Edificabilidad máxima global:
0,95 m^2 de techo edificado en cualquier uso/m^2 del Área.

- Condiciones de edificación:

• Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Áreas de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona II-Unifamiliar Residencial en Línea Unitaria a la cual pertenecen.

Artículo III.38. Área de Planeamiento Incorporado A.P.I.1.

La Unidad de Ejecución UE-PERI-1 de fases de planeamiento anteriores ha cambiado de denominación, definitivamente se denomina A.P.I.1, quedando incluidos los terrenos que la integran en el Suelo Urbano No Consolidado, Al no haberse realizado la equidistribución de beneficios y cargas y las obras de urbanización.

El área queda sujeta al Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente el 25 de febrero de 2003 (BOP de 26 de mayo de 2003).

Artículo III.39. Áreas de Planeamiento Incorporado A.P.I.4 y A.P.I.5.

- Área de Planeamiento Incorporado A.P.I.4:

Se corresponde con el antiguo SR-4 con Plan Parcial aprobado definitivamente el 31 de enero de 2005 (BOP de 17 de mayo de 2005).

De acuerdo con el Artículo 45.c de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, estos terrenos integran el suelo urbano del núcleo de Bonares por «haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones».

- Área de Planeamiento Incorporado A.P.I.5:

Se corresponde con el antiguo SR-5 con Plan Parcial aprobado definitivamente.

De acuerdo con el artículo 45.c de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, estos terrenos integran el suelo urbano del núcleo de Bonares por «haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones».

Artículo III.40.1. Área de Reforma Interior ARI-PERI-2.

- Definición, situación y superficie:

• Definición: Unidad de Ejecución en Zona II.

• Situación: Área ubicada y delimitada en el plano núm. OC-3 de Ordenación.

• Superficie aproximada:

UE-PERI-2 ..... 13.945 m^2.

- Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

00081771

- Condiciones de desarrollo y ejecución:
• Figura de planeamiento: El Área será objeto de un único Plan Especial de Reforma Interior.
• Sistema de gestión: La promoción será privada.
• Sistema de actuación: Será el de compensación.
- Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con la legislación urbanística vigente. Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones y el Artículo 51 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, las dotaciones concretas necesarias de Sistemas Locales y Sistemas Generales serán las siguientes:

• Espacios libres:
UE-PERI-2 ..... 2.008,08 m².
• Equipamiento comunitario:
UE-PERI-2 ..... 1.338,72 m².

Estas necesidades tanto de viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local para cada Unidad de Ejecución se fijan y se justifican en la Memoria Justificativa.

- Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial de la ARI-PERI-2 se destinará a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública, de acuerdo con la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Ordenación:

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los planos de ordenación, se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo III.40.2. Área de Reforma Interior ARI-PERI-2. Determinaciones de Ordenación Estructural.

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

• Usos permitidos y prohibidos: Se regirá la presente Área de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona II-Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, a la cual pertenece.
• Densidad máxima: 50 Viv./Ha.
• Capacidad estimada:
UE-PERI-2 ..... 70 viviendas.
• Edificabilidad máxima lucrativa:
0,80 m² de techo/m² de la superficie del Área.
• Edificabilidad máxima de los equipamientos:
0,15 m² de techo/m² de la superficie del Área.
• Edificabilidad máxima global:
0,95 m² de techo edificado en cualquier uso/m² del Área.

- Condiciones de edificación:

• Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Área de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona II-Unifamiliar Residencial en Línea Unitaria a la cual pertenece.

Artículo III.41.1. Áreas de Reforma Interior ARI-PERI-Parcelaciones.

- Justificación:

Se incluye el Artículo 20 del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana, que establece el modelo territorial para las cuatro parcelaciones existentes, modelo a desarrollar por el planeamiento urbanístico municipal:

«Artículo 20. Medidas para el tratamiento de las parcelaciones urbanísticas ilegales. (N.D y R)

1. El planeamiento urbanístico general de los municipios podrá incluir como suelo urbano o urbanizable las parcelaciones urbanísticas existentes en sus términos municipales que a la aprobación de este Plan no hubieran sido incluidas por él en dicha clasificación y no se encuentren afectadas por las situaciones a que se hace referencia en el apartado 4 de este artículo. (D).

2. El planeamiento urbanístico general deberá asegurar que las parcelaciones urbanísticas incluidas como suelo urbano o urbanizable cuenten con: (D).

a) La conexión con el sistema viario definido en este plan.

b) La red de abastecimiento de energía eléctrica.

00081771

c) La red de abastecimiento de agua potable y el sistema de saneamiento y depuración de las aguas residuales.

d) La dotación, en su caso, de suelo para equipamiento y servicios públicos.

3. Los planes urbanísticos que, en su caso, incorporen como suelo urbano o urbanizable parcelaciones urbanísticas existentes a la aprobación de este Plan deberán determinar las dimensiones mínimas de parcelas y su edificabilidad y justificar expresamente las soluciones adoptadas de acuerdo con lo expresado en los apartados anteriores de este artículo. (D).

Las parcelaciones urbanísticas que afecten a Espacios Naturales Protegidos y vías pecuarias u ocupen los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, así como sus zonas de servidumbre y de inundación declaradas, en su totalidad o en la parte afectada, fuera de ordenación y sometidas a un estricto control para impedir su consolidación y expansión. (N).

4. Se recomienda a la administración competente establecer procedimiento de desahucio y, en su caso, demolición de las edificaciones que se ubiquen en los Espacios Naturales Protegidos por la legislación ambiental, vías pecuarias y cauces, riberas y zona de servidumbre de los ríos y arroyos, así como la restauración de los terrenos afectados. (R).»

En aplicación del artículo 45 «Suelo Urbano» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, apartado b), se analiza el grado de consolidación existente en la actualidad, superior a 2/3 del espacio edificable.

Asimismo, se incluye la estructura parcelaria existente, los suelos vacantes, los suelos vacantes para posible ubicación de las dotaciones según la LOUA y las infraestructuras necesarias para cuatro áreas.

• OC-2P «Zonificación y Dotaciones. Estructura Parcelaria existente. Grado de Consolidación. Parcelaciones». Esc. 1/5.000.

• OE-4Ty5T «Infraestructuras. Protección. Término municipal». Esc. 1/10.000.

• OC-4Ty5T «Infraestructuras. Protección. Término municipal». Esc. 1/10.000.

- Definición, situación y superficie:

• Definición: Áreas de Reforma Interior en Zona VII.

• Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en los planos de Ordenación núm. OC-1T, OE-1Py3P, OC-1Py3P y OC-2P.

• Superficie aproximada:

Huerta de las Veredas ..... 7,6046 ha.
Los Lobos ..... 16,7261 ha.
San Cayetano ..... 10,8956 ha.
Huerta del Hambre ..... 42,6331 ha.

- Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

• Figura de planeamiento: Cada Área será objeto de un único Plan Especial de Reforma Interior.

• Sistema de gestión: La promoción será privada.

• Sistema de actuación: Será el de compensación.

- Dotaciones mínimas y cesiones:

A. Centros Docentes:

Las dotaciones se encuentran cubiertas con los centros existentes en el municipio:

• IBC Pulido Prieto

• CP Lora Tamayo.

B. Deportivo:

Las dotaciones de Sistema General se encuentran cubiertas fundamentalmente con:

• Zona Deportiva: Se crean las siguientes áreas nuevas (pistas polideportivas):

- Parcelación «Huerta de las Veredas»: 3.875 m².
- Parcelación «Los Lobos»: 7.000 m².
- Parcelación «San Cayetano»: 3.600 m².
- Parcelación «Huerta del Hambre»: 8.000 m².

C. Social:

Sanitario. Asistencial:

Las dotaciones se encuentran cubiertas con los servicios existentes en el municipio, dada la cercanía al núcleo urbano principal (1,5 km) y su buena comunicación por la carretera A-5001.

Cultural. Usos Múltiples:

Se crean las siguientes áreas nuevas:

- Parcelación «Huerta del Hambre»: 400 m².
- Parcelación «Los Lobos»: 675 m².

00081771

Espacios Libres:

Se han considerado necesarias las siguientes áreas:

- Huerta de las Veredas: 1.000 m²
- Los Lobos: 4.000 m².
- San Cayetano: 2.000 m²
- Huerta del Hambre: 5.807 m².
- Viviendas de Protección Pública: El 30% del incremento de edificabilidad residencial de la ARI-PERI será destinado a viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública.

Áreas no ocupadas:

- Huerta de las Veredas (Área de Reparto núm. 3)
* Superficie: 25.916 m2
* Edificabilidad: 25.916 m²x0,21 m²/m² = 5.442,36 m².
* Edif. V.P.P.: 5.442,36 m²x0,30 = 1.632,71 m².
(a ubicar en Sectores SR-2 y SR-6).
- Huerta del Hambre (Área de Reparto núm. 4).
* Superficie: 116.838 m².
* Edificabilidad: 116.838 m²x0,21 m²/m² = 24.535,98 m².
* Edif. V.P.P.: 24.535,98 m²x0,30 = 7.360,79 m².
(a ubicar en Sectores SR-2 y SR-6).
- Los Lobos (Área de Reparto núm. 5).
* Superficie: 44.040 m².
* Edificabilidad: 44.040 m²x0,21 m²/m² = 9.248,40 m2.
* Edif. V.P.P.: 9.248,40 m²x0,30 = 2.774,52 m².
(a ubicar en Sectores SR-2 y SR-6).
- San Cayetano (Área de Reparto núm. 6).
* Superficie: 31.050 m².
* Edificabilidad: 31.050 m²x0,21 m²/m² = 6.520,50 m².
* Edif. V.P.P.: 6.520,50 m²x0,30 = 1.956,15 m².
(a ubicar en Sectores SR-2 y SR-6).
- Ordenación:

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los planos de ordenación, se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

- Condiciones de las infraestructuras:

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

Cada Plan Especial deberá incluir las infraestructuras exteriores de enlace comunes.

En cuanto a la red de telefonía, se prevé se continúe con el actual servicio telefónico número 500.

- Conservación:

Cada unidad de ejecución constituirá, una vez consolidada una entidad de conservación, de acuerdo con los artículos 24 a 30 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Protección de especies autóctonas:

En el Plan Especial de Reforma Interior se establecerán medidas para la conservación y regeneración de las distintas especies autóctonas presentes, incorporándose al planeamiento la obligación de respetar éstas por los distintos propietarios. Como mínimo se establecerá en la normativa que regule estas zonas la prohibición de la corta sin causa debidamente justificada de especies arbóreas autóctonas y la obligación de comunicar con carácter previo la intención de eliminar las mismas para su visto bueno por parte de la administración municipal, la cual estudiará y certificará que éstas están suficientemente justificadas.

Artículo III.41.2. Áreas de Reforma Interior ARI-PERI-Parcelaciones. Determinaciones de Ordenación Estructural.

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

• Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Áreas de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona VII-Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva, a la cual pertenecen.

Áreas ocupadas: Zona VII, Grado A.

Áreas No ocupadas: Zona VII, Grado B.

• Densidad máxima: 6 Viv./ha (áreas no ocupadas).

00081771

• Capacidad estimada (áreas no ocupadas):
Huerta de las Veredas ..... 15,55 viviendas.
Los Lobos ..... 26,42 viviendas.
San Cayetano ..... 18,63 viviendas.
Huerta del Hambre ..... 70,10 viviendas.

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

Grado VII.A:

• Edificabilidad global máxima:
0,07 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

Grado VII.B:

• Edificabilidad global máxima:
0,21 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

- Condiciones de edificación:

• Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Áreas de Reforma Interior por las Ordenanzas relativas a la Zona VII-Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva, a la cual pertenecen.

Artículo III.42. Nuevas Alineaciones.

Las nuevas alineaciones que se establecen se delimitan a escala 1:1.000 en el Plano de Ordenación núm. OC-5 «Protección. Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable».

Estas alineaciones estaban definidas en las Normas Subsidiarias vigentes en el Plano núm. 2 «Clasificación del Suelo. Nuevas alineaciones. Alturas. Aperturas de calles. Infraestructuras» como «Nuevas Alineaciones. Cesión Gratuita». El Plan General ha eliminado aquellas que ya se han ejecutado correctamente según se establecía en el citado plano vigente, y ha mantenido el resto, de acuerdo con el equipo técnico municipal.

Se esperará a la sustitución o reforma de los edificios afectados, momento en que se rectificarán dichas alineaciones según se establece en el plano de ordenación citado.

Finalmente, hay algunas alineaciones en las que el cambio es mínimo y urbanísticamente (escala 1:1.000) irrepresentable (como por ejemplo la núm. 31). Todas estas alineaciones quedan anuladas pero, en caso de sustitución de la edificación, la alineación exacta será precisada por el Ayuntamiento. Será preciso un listado independiente, dentro de este apartado, que incluya todas aquellas parcelas que no estando ejecutadas por ninguna actuación urbanística requerirán, en el momento de la sustitución de la edificación, de un informe de la Oficina Técnica Municipal que ajuste pertinentemente la alineación de la edificación.

A continuación se presenta el listado provisional de las nuevas alineaciones.

Nuevas alineaciones:

1. Avda. Niebla.
2. Avda. Niebla esquina C/ Velarde.
3. Avda. Niebla núm. 44.
4. Avda. Niebla núm. 25.
5. C/ San Sebastián núm. 5.
6. C/ El Pozo.
7. C/ El Pozo núm. 31.
8. C/ San José núm. 48. En ejecución (queda anulada).
9. C/ San José-C/ Pintor Vázquez Díaz (extremo de manzana).
10. C/ Blas Infante.
11. C/ Poeta J. Ramón Jiménez.
12. C/ Vázquez Díaz núm. 1.ª (queda anulada; en caso de sustitución de la edificación, la alineación exacta será precisada por el Ayuntamiento).
13. C/ El Pilar núm. 10. En ejecución (queda anulada).
14. C/ El Pilar núm. 17, 19, 21 y 25.
15. C/ El Pilar. Ejecutada (queda anulada).
16. Plaza de la Constitución (queda anulada).
17. Plaza de Andalucía núm. 7.
18. C/ Esperanza núm. 58 (queda anulada; en caso de sustitución de la edificación, la alineación exacta será precisada por el Ayuntamiento).
19. C/ El Pozo núm. 16, esquina Ramón y Cajal.
20. C/ Ingeniero Ildefonso Prieto núm. 23 y 25.
21. C/ Santa María Salomé núm. 1.

00081771

22. C/ Santa María Salomé núm. 4 y traseras de edificación en C/ Larga núm. 36.
23. C/ Nueva núm. 35 y 37 (queda anulada; en caso de sustitución de la edificación, la alineación exacta será precisada por el Ayuntamiento).
24. Avda. Rociana del Condado núm. 23 (queda anulada).
25. Avda. Rociana del Condado.
26. C/ Río núm. 20, 22.
27. C/ Río núm. 7, 7. Ejecutada (queda anulada).
28. Antiguo Matadero.
29. C/ de la Fuente núm. 38 (queda anulada).
30. C/ de la Fuente núm. 53.
31. C/ del Arenal, trasera de C/ de la Fuente núm. 24 (queda anulada; en caso de sustitución de la edificación, la alineación exacta será precisada por el Ayuntamiento).
32. C/ de la Fuente núm. 1. Ejecutada (queda anulada).
33. C/ de la Fuente esquina C/ Colón.
34. C/ Huerto núm. 1, 3 y 5.
35. C/ Huerto núm. 1 y C/ Colón núm. 2.
36. No existe
37. Parcelas catastrales 54310-26-27.
38. C/ San Francisco núm. 25.
39. C/ Huerto Niño Jesús.
40. C/ Huerto Niño Jesús.
41. C/ Triana.
42. C/ Doctor Fleming.

Artículo III.43. Actuaciones Singulares.

Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible establecer la distribución de cargas y beneficios.

Se trata, en general, de operaciones de apertura de nuevos viarios y nuevas alineaciones en Suelo Urbano.

Estas actuaciones se gestionarán:

1.º Mediante la inclusión en un Área de Reforma Interior, que así se convenga, la cual modificará su delimitación: o bien,

2.º mediante su ejecución directa por el Sistema de Expropiación Forzosa.

3.º Mediante convenios con los propietarios para que éstos asuman las cargas y beneficios.

4.º Repercusión en un sector de Suelo Urbanizable.

Las siguientes Actuaciones Singulares se incluyen como Suelo Urbano Consolidado, al estar los terrenos ya obtenidos por el Ayuntamiento:

AS-8.
AS-9 (pendiente de convenio inmediato).
AS-10.
AS-13 (Camino público en Suelo No Urbanizable).

El resto de actuaciones singulares se incluyen también en el Suelo Urbano Consolidado:

AS-2.
AS-3.
AS-4.
AS-11.

En este caso:

- El Sistema de Actuación será el de Expropiación.
- Las parcelas afectadas estarán sujetas, según pertenezcan a la Zona I o a la Zona III, a las condiciones establecidas en los artículos III.10.3 y III.16.3.

Artículo III.44. Actuación Urbanizadora No Integrada. Proyectos de Urbanización.

Tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento del suelo público en ejecución de lo determinado en el presente Plan General.

- Sistema de gestión: La promoción será pública.
- Sistema de Actuación: Cooperación.
- Clases de Proyectos de Urbanización: El Ayuntamiento decidirá, en cada caso, en función de las características de las obras, si el documento necesario para su ejecución es un Proyecto de Urbanización

00081771

integrado, según se define en la Legislación Urbanística vigente, o si bien basta, como caso excepcional, con un Proyecto de Obras ordinarias, según lo previsto en el Art. 67.3 del reglamento de Planeamiento.

- Ordenación: la ordenación definitiva se establecerá en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se prevé una única AUNI Proyecto de Urbanización, que aparece expresado gráficamente en el Plano núm. OC-3 de Ordenación, y que se describe a continuación:

AUNI Proyecto de Urbanización PU-1.

- Situación: Junto a la Biblioteca Pública.
- Superficie: 1.228 m2.
- Promoción: Pública.
- Figura de planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización.
- Usos principales: Espacios libres y viario.
- Objetivos:
  - Reurbanización de la zona.
  - Consolidación y adecentamiento de borde urbano.
  - Mejora de la calidad de los espacios públicos de la barriada.
- Sistema de actuación: Cooperación.

TÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Determinaciones de carácter general

Artículo IV.1. Delimitación del Suelo Urbanizable.

Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en el Plano de Ordenación núm. OC-1, para el núcleo de Bonares, y en el Plano de Ordenación núm. OC-1T para los sectores interesados situados en el entorno.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Suelo Urbanizable se divide en:

- Suelo Urbanizable Ordenado
- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Como Suelo Urbanizable Ordenado no se establece ningún área en el término municipal de Bonares.

En los apartados siguientes se ordena el Suelo Urbanizable Sectorizado, dividiendo en zonas y sectores y estableciendo las condiciones para su desarrollo.

Como Suelo Urbanizable No Sectorizado se establecen dos áreas en el término municipal de Bonares, Área núm. 1 y núm. 3.

Artículo IV.2. Plazos, fijación, incumplimiento.

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

De acuerdo con el artículo 89 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando la actividad de ejecución se desarrolle en régimen de gestión privada, el incumplimiento de los plazos máximos previstos legitimará el cambio del sistema de actuación establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución.

Artículo IV.3. Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.

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

Artículo IV.4. Costes de urbanización.

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

00081771

Artículo IV.5. Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras y Condiciones para la protección del paisaje y medio natural.

A. Condiciones de la ordenación y de las infraestructuras:

En los planos de Ordenación figura la ordenación general con la situación de los Viarios y algunos Equipamientos y Espacios Libres. Tanto la ubicación de los Equipamientos y Espacios Libres como el trazado de los viarios se consideran sólo orientativos, excepto aquellos viarios, Equipamientos y Espacios Libres que específicamente se consideran vinculantes en los Planos de Ordenación OC-5 «Protección. Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable.»

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

B. Condiciones para la protección del paisaje y medio natural:

1. Sujeción a previa licencia:

La tala de árboles, las operaciones de entresaca y clareo, las actividades de sustitución de especies foráneas por autóctonas así como las de mejora de las zonas arboladas realizadas en suelos clasificados como urbanizables son actos sujetos a previa licencia municipal, que podrá ser denegada si en la correspondiente instancia no resulta suficientemente justificado el cumplimiento de las finalidades expresadas en el artículo anterior.

2. Zonas arboladas en Suelo Urbanizable:

Los Planes Parciales que en desarrollo de este Plan General se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores.

Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción equivalente al 75% de los suelos destinados a zona verde pública y privada, y a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes.

Los Planes Parciales ordenarán el territorio por ellos abarcado velando por la no afección de las zonas arboladas. De igual modo, en la asignación de usos pormenorizados o globales y en la delimitación de zonas se tenderá a otorgar a las zonas arboladas, que no hayan de ser edificadas, la ordenanza más acorde con el mantenimiento de las masas arbóreas, entendiéndose por tales los de menor entidad de uso y aquellas de parcelación mayor.

3. Condiciones de la edificación en zona arbolada:

Para la edificación en zona de arbolado será preciso que el proyecto ordinario de obra sea completado con la siguiente documentación:

a) Plano topográfico del solar a escala 1/1.000 con localización exacta de cada árbol.

b) Descripción pormenorizada del tipo, porte y características del arbolado.

c) Plano topográfico del solar a escala 1/1.000 del estado final de la parcela señalando el emplazamiento de los cuerpos edificados, accesos, etc.

d) Memoria Justificativa del emplazamiento elegido para la edificación con relación a los siguientes extremos:

- La edificación ocupará los espacios libres de árboles.
- Si fuera preciso talar árboles se preferirán los de menor porte y valor paisajístico.
- En todo caso, el número de unidades arbóreas afectadas será el mínimo indispensable; y se repondrá la masa arbórea perdida mediante la plantación de un determinado número de unidades de especies y porte que habrá de justificarse en función de aquella.

Artículo IV.6. Régimen jurídico transitorio.

1. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el artículo 52.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la L.O.U.A. para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

2. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

El régimen del suelo urbanizable ordenado se describe en el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

00081771

CAPÍTULO II

Suelo Urbanizable Ordenado

Artículo IV.7. Normas específicas.

No se ha delimitado ningún área como Suelo Urbanizable Ordenado en el término municipal de Bonares.

CAPÍTULO III

Suelo Urbanizable Sectorizado

Sección 1. Condiciones de carácter general

Artículo IV.8. División en Zonas y Sectores.

El suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado se ha dividido en Zonas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

I. ZONIFICACIÓN:

Se han definido las cuatro zonas que se detallan a continuación. Se numeran y denominan de forma idéntica a las zonas equivalentes definidas en el Suelo Urbano. Todas las características de las zonas de Suelo Urbanizable son similares a las características de las homónimas de Suelo Urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Capítulo III.

II. SUELO URBANIZABLE-SECTORIZACIÓN:

Los distintos Sectores de Suelo Urbanizable se han integrado en alguna de las siguientes zonas:

Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria. Dentro de ella se integra el siguiente sector:

Sector Residencial SR-2.

Sector Residencial SR-6.

Zona IV. Industrial en Grado C. Dentro de ella se integra el siguiente sector:

Sector Industrial SI-2.

Zona VIII. Terciaria. Dentro de ella se integra el siguiente sector:

Sector Terciario ST-1.

III. CONDICIONES GENERALES:

Su situación y delimitación figura en los planos de Ordenación núm. OC-1 y OC-1T «Clasificación del suelo y categorías».

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

Artículo IV.9. Áreas de reparto. Aprovechamientos Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio. Determinaciones de Ordenación Estructural.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Título II «El régimen urbanístico del suelo», Capítulo II «El régimen de las distintas clases de suelo», Sección Tercera «El régimen del suelo urbanizable y urbano», de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone lo siguiente:

A) Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbanizable:

Suelo Urbanizable - El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (Aprovechamiento Subjetivo) será el que marque la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En la fecha de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística el Aprovechamiento Subjetivo es el 90% del Aprovechamiento Medio.

B) Coeficientes de ponderación de usos.

B1) Coeficientes de ponderación de usos pormenorizados en función del uso pormenorizado principal del ARI o Sector.

JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES:

Se realiza en el artículo III.36.B2) de estas Normas Urbanísticas.

00081771

Cuadro Nº 5. 5.- Coeficientes de Ponderación de Uso Pormenorizado. Suelo Urbanizable Sectorizado.

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VPP (RVPP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Residencial Unifamiliar en Línea o Hilera (RUL)	1	1,20 m2 RUL	0,95 m2 RUL	-	1,14 m2 RUL	0,80 m2 RUL	1,00 m2 RUL

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VPP (RVPP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1	0,83 m2 RUA	0,79 m2 RUA	-	0,95 m2 RUA	0,67 m2 RUA	0,83 m2 RUA

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VPP (RVPP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Industrial (I)	1	1,05 m2 I	1,26 m2 I	0,91 m2 I	1,20 m2 I	0,84 m2 I	1,05 m2 I

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VPP (RVPP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Industrial Agropecuario (IA)	1	-	-	1,10 m2 IA	-	-	-

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Residencial VPP (RVPP)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Terciario (T)	1	0,88 m2 T	1,05 m2 T	0,83 m2 T	-	0,70 m2 T	0,88 m2 T

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)
Residencial VPP (RVPP)	1	1,25 m2 RVPP	1,50 m2 RVPP	1,19 m2 RVPP	-	1,43 m2 RVPP	1,25 m2 RVPP

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Residencial Unifamiliar en Línea (RUL)	1 m2 Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)	1 m2 Industrial (I)	1 m2 Industrial Agropecuario (IA)	1 m2 Terciario (T)	1 m2 Residencial VPP (RVPP)
Residencial Plurifamiliar en Línea (RPL)	1	1,00 m2 RPL	1,20 m2 RPL	0,95 m2 RPL	-	1,14 m2 RPL	0,80 m2 RPL

00081771

B2) Coeficientes de ponderación de uso, tipología y situación de los usos pormenorizados principales de cada Área o Sector en función de las características de cada Área de reparto.

Área de Reparto 2

Uso	Coeficiente
Industrial Grado C (en Línea)	1
Terciario	1,20
Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	1,05
Residencial V.P.P.	0,84

C) Áreas de Reparto.

C1) Relación de Áreas de Reparto.

Según el artículo 58 de la LOUA, se establece una única Área de reparto en el Suelo Urbano No Consolidado del núcleo urbano principal:

- Área de Reparto núm. 2: SR-2, SR-6, SI-2 y ST-1.

C2) Cálculo del Aprovechamiento Medio.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada sector en las Normas Urbanísticas, se obtienen los cuadros adjuntos que contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio:

00081771

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 3 (Áreas No Ocupadas de la Parcelación Huerta de las Veredas)

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superficie Área de Reparto 3 (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coeficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Aprov. Objetivo (m2upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./ m2)	Aprov.del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI- Huerta de las Veredas	25.916,00	25.916,00	0,21	5.442,36	Res. Zona VII	5.442,36	1,00	5.442,36	5.442,36	1,00	5.442,36	0,210000	5.442,36	4.898,12	544,24	-	-
					Res. VPP Zona VPP	-	-	-									
TOTAL	25.916,00	-	-	5.442,36	-	-	-	-	5.442,36	-	5.442,36	0,210000	5.442,36	4.898,12	544,24	-	-

* Edificabilidad V.P.P: 5.442,36 m2 x 0,30 = 1.632,71 m2, a ubicar en los sectores residenciales SR-2 y SR-6

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 4 (Áreas No Ocupadas de la Parcelación Huerta del Hambre)

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superficie Área de Reparto 4 (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coeficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Aprov. Objetivo (m2upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./ m2)	Aprov.del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI- Huerta del Hambre	116.838,00	116.838,00	0,21	24.535,98	Res. Zona VII	24.535,98	1,00	24.535,98	24.535,98	1,00	24.535,98	0,210000	24.535,98	22.082,38	2.453,60	-	-
					Res. VPP Zona VPP	-	-	-									
TOTAL	116.838,00	-	-	24.535,98	-	-	-	-	24.535,98	-	24.535,98	0,210000	24.535,98	22.082,38	2.453,60	-	-

* Edificabilidad V.P.P: 24.535,98 m2 x 0,30 = 7.360,79 m2, a ubicar en los sectores residenciales SR-2 y SR-6

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 5 (Áreas No Ocupadas de la Parcelación Los Lobos)

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superficie Área de Reparto 5 (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coeficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Aprov. Objetivo (m2upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./ m2)	Aprov.del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI- Los Lobos	44.040,00	44.040,00	0,21	9.248,40	Res. Zona VII	9.248,40	1,00	9.248,40	9.248,40	1,00	9.248,40	0,210000	9.248,40	8.323,56	924,84	-	-
					Res. VPP Zona VPP	-	-	-									
TOTAL	44.040,00	-	-	9.248,40	-	-	-	-	9.248,40	-	9.248,40	0,210000	9.248,40	8.323,56	924,84	-	-

* Edificabilidad V.P.P: 9.248,40 m2 x 0,30 = 2.774,52 m2, a ubicar en los sectores residenciales SR-2 y SR-6

Cálculo del Aprovechamiento Medio. ÁREA DE REPARTO 6 (Áreas No Ocupadas de la Parcelación San Cayetano)

Área de Reforma Interior (A.R.I.)	Superficie Área de Reparto 6 (m2)	Superf. Neta de Uso Global del A.R.I. (m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug /m2)	Edific. Global del A.R.I. (m2ug)	Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 up)	Coeficien. Ponder. Usos Pormeno.	Edific. Usos Pormeno. (m2 upp)	Aprov. Objetivo (m2upp)	Coefic. De Ponder. de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	Aprov. Objetivo Homogeneizado (m2u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r./ m2)	Aprov.del A.M. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Del Ayto	Aprov. Corresp. a Compens. A.R.I. Deficitarias	Aprov. Corresp. a SG adscritos
ARI-PERI- San Cayetano	31.050,00	31.050,00	0,21	6.520,50	Res. Zona VII	6.520,50	1,00	6.520,50	6.520,50	1,00	6.520,50	0,210000	6.520,50	5.868,45	652,05	-	-
					Res. VPP Zona VPP	-	-	-									
TOTAL	31.050,00	-	-	6.520,50	-	-	-	-	6.520,50	-	6.520,50	0,210000	6.520,50	5.868,45	652,05	-	-

* Edificabilidad V.P.P: 6.520,50 m2 x 0,30 = 1.956,15 m2, a ubicar en los sectores residenciales SR-2 y SR-6

C3) Aprovechamiento Medio.

Los cuadros núm. 5-6 de la Memoria Justificativa contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio, siendo los resultados los siguientes (m^2 de uso característico por m^2 de suelo):

• Área de Reparto 2:

Aprovechamiento medio = 0,573071 m^2/m^2.

El uso característico debe ser mayoritario, superior en superficie al 50% del resto de usos, en este caso el uso industrial.

C4) Ejecución de los Sistemas Generales.

El Plan General prevé la ejecución de diversas actuaciones necesarias en el Suelo Urbano, en el Suelo Urbanizable y en el Suelo No Urbanizable del municipio de Bonares que se consideran como elementos del Sistema General de Comunicaciones y del Sistema General de Espacios Libres. Estas actuaciones deben desarrollarse a costa de la totalidad de los sectores que integran el Suelo Urbanizable Sectorizado proyectado.

En el documento independiente «Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero» se realiza una descripción de dichas actuaciones, se estima su coste en función de su superficie, se calcula la Unidad de Aprovechamiento Subjetivo Homogeneizado, y, finalmente, se indica la cantidad que cada sector del Suelo Urbanizable Sectorizado habrá de aportar equitativamente para la ejecución de las mismas.

Hay que señalar que se prevé un ramal viario que conecte el antiguo sector industrial SI-3 con una nueva rotonda en proyecto sobre la carretera, que queda como sistema general adscrito a este sector. Este ramal está incluido en la Zona de Equipamiento «Zona Deportiva» en Suelo Urbano.

En la actualidad, el ramal está ejecutado por lo que no es necesaria la obtención. La rotonda se obtendrá mediante convenio entre este Ayuntamiento (que aporta el suelo) y la Consejería de Obras Públicas (que aporta la obra).

Sección 2. Normas específicas para los Sectores Residenciales SR-2 y SR-6

Artículo IV.10. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en esta Sección será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación núm. OC-1, como Sectores SR-2 y SR-6, Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

La superficie total estimada es:

SR-2 ..... 41.940 m^2.

SR-6 ..... 30.401 m^2.

Cada Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (artículos 58 «Áreas de Reparto» y 105 «Características y requisitos de las Unidades de Ejecución» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Artículo IV.11. Objetivos.

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

Artículo IV.12. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos, artículo 60.a de la LOUA: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

• Equipamiento Comunitario.

• Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

• Terciario.

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

• Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías en las zonas permitidas de tres plantas (ver Plano de Ordenación núm. 10).

• Industria, categoría 4.ª a.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

00081771

- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria. Categoría 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ªb, 4.ªc, 5.ª y 6.ª
- Residencial Unifamiliar Aislada

IV. Zonificación:

En los Planos núm. OC-2 figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo IV.13. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del sector. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA): Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

II. Edificabilidad Máxima Lucrativa: 0,70 m^2/m^2.

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,10 m^2 de techo/m^2 de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global: Corresponde a la suma de la edificabilidad máxima lucrativa y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,80 m^2 de techo/m^2 de la superficie del sector.

V. Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 40 Viv/Ha.

VI. Capacidad máxima: La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector SR-2: 167 Viviendas.

Sector SR-6: 121 Viviendas.

Artículo IV.14.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

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

Fachada ..... 6 m.

Fondo ..... 12 m.

Superficie ... 100 m^2.

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

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

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

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie de la parcela.

Profundidad edificable para todos los usos: En planta baja, sin límite; en plantas superiores se podrá edificar hasta una profundidad de 25 metros, medida desde la alineación de fachada.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

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

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

Artículo IV.14.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta, excepto aquellas edificaciones con fachada a alguna de las siguientes calles cuya altura máxima será de 3 plantas y 10,20 metros:

- Avda. de Niebla (tramo 2.º).
- Avda. de Rociana del Condado y Avda. de Ntra. Sra. del Rocío.
- Avda. Lucena del Puerto.
- Calle Pintor V. Díaz (tramo 2.º) y Avda. de la Paz.

00081771

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,40 m²/m² de suelo edificable (2,10 m²/m² en aquellas parcelas en que se permitan tres plantas. Ver Plano de Ordenación núm. OC-5).

Artículo IV.15. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,00 metros y de 10,00 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

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

Artículo IV.16. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:

Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

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

Artículo IV.17. Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 18 m² por cada 100 m² de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie ordenada.

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

12 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable, cualquiera que sea su uso y categoría.

- Aparcamiento: Como mínimo, 0,5 plazas serán de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable. Además, se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.

Artículo IV.18. Cesiones obligatorias y gratuitas.

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

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

- Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo IV.19. Ordenación.

La ordenación, red viaria y ubicación de dotaciones, expresada en los planos de ordenación, se considera sólo orientativa, excepto aquellos viarios que expresamente se señalan como vinculantes en los planos de ordenación, así como las dotaciones que se consideran integrantes del Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos o del Sistema Local de Estructura General. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

Artículo IV.20. Viviendas de Protección Pública. Determinaciones de Ordenación Estructural.

El 57,10% de la edificación residencial de cada sector será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública, de acuerdo con la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Estas áreas quedarán incluidas en la Zona de Ordenación de Viviendas de Protección Pública.

Sección 3. Normas específicas para el Sector Industrial SI-2

Artículo IV.21. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en esta Sección será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. OC-1T como Sector SI-2, Zona IV Industrial.

La superficie total estimada es: SI-2 ..... 22,9775 ha.

00081771

El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución de cada sector que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (artículos 58 «Áreas de Reparto» y 105 «Características y requisitos de las Unidades de Ejecución» de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Artículo IV.22. Objetivos.

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

Artículo IV.23. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Industrial, categorías 1.ª a 5.ª
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

* Residencial Unifamiliar: Excepcionalmente, la oficina técnica municipal podrá autorizar una vivienda para el guarda para cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

* Servicios de infraestructuras y transportes.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria. Categoría 6.ª
- Residencial.

IV. Zonificación:

En el Plano núm. OC-1T figura ubicado el Sector. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación. Esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo IV.24. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del sector. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA):

Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

II. Edificabilidad Máxima Lucrativa: 0,55 m^2/m^2.

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,05 m^2 de techo/m^2 de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma de la edificabilidad máxima lucrativa y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de:

• Sector SI-2: 0,60 m^2 de techo/m^2 de la superficie del sector.

Artículo IV.25.1. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

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

Sector SI-2 (Grado C, en Línea):

Fachada ..... 10 m.

Fondo ..... 20 m.

Superficie ..... 250 m^2.

- Parcela máxima: no se limita.

II. Tipología edificatoria:

En Grado C (SI-2), edificación industrial en línea.

En caso de retranqueos, éstos serán como mínimo de tres metros respecto a cualquier lindero.

III. Implantación:

- Ocupación:

En Grado C (SI-2): 100%.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta el fondo de la parcela.

00081771

Artículo IV.25.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Orden Estructural.

IV. Volumen:

- Altura máxima:

* Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9,00 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12,00 metros.

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

En Grado C (SI-2): 1,00 m^2/m^2.

Se permite la entreplanta hasta el 30% de la superficie edificable, sin computar en el parámetro de edificabilidad.

Artículo IV.26. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,00 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

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

• Abastecimiento de Agua: el sector tiene garantizado el abastecimiento de agua, que corre a cargo de la Mancomunidad de Aguas del Condado.

• Saneamiento y Depuración: Depuradora propia de nueva construcción con vertido al Río Tinto.

• Residuos Sólidos: Esta previsto que el servicio lo realice la empresa CESPA, que actualmente cubre al polígono industrial existente con una periodicidad diaria. El tipo de vehículo será un camión recolector o basurero que los llevará a la planta para su separación y reciclación.

• Red Eléctrica:

En el SI-2 se prevé una red de Media Tensión subterránea de unos 3 km de longitud total, que desde el centro de reparto contará con dos líneas principales que alimentan a 7 centros de transformación.

Artículo IV.27. Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:

Cada sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

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

Artículo IV.28. Dotaciones mínimas y cesiones obligatorias y gratuitas.

I. Dotaciones mínimas:

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

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

- Servicios de Interés Público y Social:

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

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

* Equipamiento Comercial 1% de la superficie del Sector.

- Aparcamiento: Como mínimo, 0,5 plazas serán de aparcamiento público por cada 100 m^2 de techo edificable. Además, se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.

II. Cesiones obligatorias y gratuitas.

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

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

- Los terrenos destinados a dotaciones.

00081771

Artículo IV.29. Condiciones estéticas y de composición.

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos II.36 a II.42, en cuanto a las condiciones higiénico sanitarias y las condiciones estéticas y de composición, fundamentales para todo tipo de edificaciones.

Artículo IV.30. Ordenación.

La ordenación, red viaria y ubicación de dotaciones, expresada en los planos de ordenación, se considera sólo orientativa, excepto aquellos viarios que expresamente se señalan como vinculantes en los planos de ordenación, así como las dotaciones que se consideran integrantes del Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos o del Sistema Local de Estructura General. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

SI-2: la línea de edificación se situará a más de 50 metros de la arista exterior de la calzada más próxima y como mínimo a 25 metros de la calzada de los ramales de enlaces. Los caminos de servicio de la A-49 no formarán parte de los proyectos de urbanización del Plan Parcial, ni servirán de acceso al mismo.

Sección 4. Normas específicas para el Sector Terciario ST-1

Artículo IV.31. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en esta Sección será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación núm. OC-1 y OC-1T, como Sector ST-1, Zona VIII Terciaria.

La superficie total estimada es:

ST-1 ..... 14.780 m^2.

Los terrenos incluidos en dicho Sector constituyen un área de reparto de cargas y beneficios.

El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permita el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (artículos 58 «Áreas de Reparto» y 105 «Características y requisitos de las Unidades de Ejecución», de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo IV.32. Objetivos.

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

Artículo IV.33. Condiciones de uso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Uso global: Terciario.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y Tipología Característicos, artículo 60.a de la LOUA:

* Terciario.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Servicios de infraestructuras y transportes.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria. Categorías 1.ª a 6.ª
- Residencial.

IV. Zonificación:

En el Plano núm. OC-2 figura ubicado el Sector. Para el equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo IV.34. Nivel de Intensidad. Aprovechamiento del sector. Determinaciones de Ordenación Estructural.

I. Aprovechamiento Objetivo (art. 59 de la LOUA):

Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

00081771

II. Edificabilidad Máxima Lucrativa: 0,55 m²/m².
III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:
Se adopta el valor de 0,05 m² de techo/m² de superficie del Sector.
IV. Edificabilidad máxima global:
Corresponde a la suma de la edificabilidad máxima lucrativa y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de:
• Sector ST-1: 0,60 m² de techo/m² de la superficie del sector.

Artículo IV.35.1. Condiciones de edificación.
I. Tipología edificatoria:
Edificación Aislada.
II. Implantación:
- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

Artículo IV.35.2. Condiciones de edificación. Determinaciones de Ordenación Estructural.
III. Volumen:
- Altura máxima:
* La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

Artículo IV.36. Condiciones de las infraestructuras.
Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,00 metros y de 10,00 metros entre alineaciones de fachadas. El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.
El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.
Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo IV.37. Condiciones de desarrollo y ejecución.
- Figura de Planeamiento:
El Sector será objeto de un único Plan Parcial.
- Sistema de Gestión:
La promoción será privada.
- Sistema de Actuación:
El Sistema de Actuación será el de Compensación.
- Ejecución del Planeamiento:
El Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo IV.38. Dotaciones mínimas y cesiones obligatorias y gratuitas.
I. Dotaciones mínimas:
Las dotaciones a prever serán las siguientes:
- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10,00% de la superficie del Sector.
- Servicios de Interés Público y Social:
4% de la superficie del Sector.
- Aparcamiento: Como mínimo, 0,5 plazas serán de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable. Además, se reservará como mínimo una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable para aparcamientos privados.
II. Cesiones obligatorias y gratuitas.
Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo IV.39. Condiciones estéticas y de composición.
La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos II.36 a II.42, en cuanto a las condiciones higiénico sanitarias y las condiciones estéticas y de composición, fundamentales para todo tipo de edificaciones.

00081771

Artículo IV.40. Ordenación.

La ordenación, red viaria y ubicación de dotaciones, expresada en los planos de ordenación, se considera sólo orientativa, excepto aquellos viarios que expresamente se señalan como vinculantes en los planos de ordenación, así como las dotaciones que se consideran integrantes del Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos o del Sistema Local de Estructura General. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

CAPÍTULO IV

Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo IV.41. Normas Específicas.

Se propone la creación de las siguientes Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado:

- Área núm. 1:
• Superficie: 33.851 m².
• Usos incompatibles: Industrial Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ªb, 4.ªc, 5.ª y 6.ª
- Área núm. 3:
• Superficie: 20.718 m².
• Usos incompatibles: Industrial Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ªb, 4.ªc, 5.ª y 6.ª
- Condiciones para proceder a su sectorización:

Se trata de dos áreas que durante el desarrollo del Plan General fueron Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, pero que en aplicación del artículo 45.4.A del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 206/2006 de 28 de noviembre de 2006, pasaron a clasificarse como Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Ambas áreas, por su moderada superficie, su proximidad y continuidad con el núcleo urbano de Bonares, son aptas para proceder a su sectorización en función de las necesidades del municipio en los próximos años, existiendo margen suficiente al no haberse agotado el límite máximo del 40% establecido posteriormente en el Decreto 11/2008, de 22 de enero para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes, como es el caso de Bonares. El incremento de población previsto en el Plan General es el 27,43% (Cuadro núm. 15-2 «Justificación del cumplimiento de lo establecido en el POTA»).

- Sistemas Generales:

No se definen Sistemas Generales, pero sí se establece lo siguiente:

Área núm. 1.

El Área núm. 1 deberá continuar el viario de 12,50 metros de carácter vinculante establecido en el ARI-ED-2 hasta su conexión con la Actuación Singular AS-13, tal como se indica en el Plano de Ordenación núm. OC-5 «Protección. Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Escala 1:1.000.»

La ejecución de este viario correrá a cargo de los propietarios de los terrenos de este Área núm. 1.

Las Actuaciones Singulares AS-9 y AS-10 quedan vinculadas al sector o sectores que se delimitan. La urbanización de ambos correrá a cargo de los propietarios de los terrenos de este Área núm. 1.

Área núm. 3.

El Área núm. 3 deberá continuar el viario de 12,50 metros de carácter vinculante establecido en el Sector Residencial SR-2 (Plano de Ordenación núm. OC-5 «Protección. Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Escala 1:1.000»).

La ejecución de este viario correrá a cargo en su totalidad de los propietarios de los terrenos de este Área núm. 3.

- Prioridad de los desarrollos:

Las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado núm. 1 y núm. 3 podrán iniciar su desarrollo cuando los Sectores SR-2 y SR-6, de Suelo Urbanizable Sectorizado y Uso Global Residencial se hayan desarrollado y culminado su ejecución.

00081771

CAPÍTULO V

Resumen de normas específicas en Suelo Urbanizable

Artículo IV.42.- Resumen de Normas Específicas en Suelo Urbanizable. Núcleo Urbano de Bonares

Sector	Zona de Ordenanzas	Tipología	Parcela Mínima			Ocup. Máx. %	Altura Máx. ptas.	Edif. Máx. s. Parcela m2/m2	Ed.Máx. Lucrat. m2/m2	Ed.Máx. Equip. m2/m2	Ed.Máx. Global m2/m2
			Fach. m	Fondo m	Sup. m						
SR-2 y 6	Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	En Línea	6	12	100	70	2*	1,40	0,70	0,10	0,80
SI-2	Zona IV. Industrial Grado C	En Línea	10	20	250	100	1*	1,00	0,55	0,05	0,60
ST-1	ST-1	-	-	-	-	70	2	-	0,55	0,05	0,60

1*: Industrial, 1 planta; otros usos, 2 plantas.

2*: 3 plantas en aquellas calles en que se permita (Plano nº 10 de Ordenación)

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo V.1. Definición y ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal de Bonares no incluidos dentro de las categorías anteriores de Suelo Urbano y de Suelo Urbanizable, en el Plano núm. OE-1T de Ordenación Estructural «Clasificación del suelo y categorías. Gestión, ejecución y programación. Término municipal».

El ámbito de aplicación de este Capítulo y siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables y el de los clasificados como Urbanizables, hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que a continuación transcribimos, pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

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

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

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

00081771

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

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

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

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

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

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

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

Artículo V.2. Categorías.

En el Suelo No Urbanizable se establece una división en áreas, según el tipo de protección u ordenación que se delimita en el Plano núm. OE-1T de Ordenación Estructural, y se describe a continuación:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:

1.1. Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional.

1.1.1. Calificación según el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD).

1.2. De Montes Públicos.

1.3. Ley 2/1989, Inventario de Espacios Naturales.

1.3.1. Lugares de Importancia Comunitaria.

1.4. Arqueológica.

1.5. Vías Pecuarias.

1.6. Espacios Catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva.

1.6.1. Espacios de Protección Cautelar.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

2.1. Zona C. Calificación según el POTAD.

2.2. Reforestación de Márgenes.

2.3. Río Tinto. Contra la Erosión de Escarpes.

2.4. Pasillo de Tendido Eléctrico.

2.5. Pasillo de Gaseoducto.

3. Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Artículo V.3. Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el Suelo No Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2. La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización.

3. Ordenanzas municipales:

• Ordenanza Especial para regular el Aprovechamiento en parajes del Monte de Propios y otros terrenos cultivables propiedad del municipio mediante el pago del canon de Arrendamiento. (BOP de 17 de noviembre de 2005).

• Normas reguladoras del Régimen de uso y utilización por cesionarios de parcelas agrícolas en montes patrimoniales o de propios al sitio Los Llanos, Las Grajeras, Cabezo Elvira o Gabatón del Cuervo. (BOP de 10 de marzo de 2006).

Artículo V.4. Régimen del Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

00081771

Artículo V.5. Parcelación urbanística. Determinaciones de Ordenación Estructural.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 66. Parcelación Urbanística. 1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que a continuación transcribimos:

«1. Se considera parcelación urbanística:

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.»

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

3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 68. Régimen de Parcelaciones Urbanísticas. 2. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que a continuación transcribimos:

«2. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.»

4. Se considera parcela histórica de rústica aquella inscrita en el Catastro de Rústica vigente (2001).

Artículo V.6. Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo. Determinaciones de Ordenación Esctructural.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 67. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que a continuación transcribimos:

«Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.»

2. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la respondiente ubicación. De acuerdo con la reglamentación agraria vigente, las unidades de cultivo en el término municipal de Bonares son: en secano, 3,00 hectáreas y en regadío, 0,25 hectáreas.

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

3. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 66. Parcelación Urbanística. 2, 3, 4 y 5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que a continuación transcribimos:

«2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de innecesariedad.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

4. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por el ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

5. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que se envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con la que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.»

00081771

Artículo V.7. Concepto de núcleo de población. Determinaciones de Ordenación Estructural.

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

Artículo V.8. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población. Determinaciones de Ordenación Estructural.

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

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

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

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

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

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

f) Otras condiciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana.

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

h) No se considerará que forman núcleo de población los asentamientos residenciales temporales vinculados a explotaciones agrícolas en Suelo No Urbanizable. Éstos, no obstante, han de cumplir los siguientes requisitos:

- Deberá ser una parcela de un único propietario o sociedad, vinculada a una explotación agrícola.
- La edificación residencial será exclusivamente para temporeros.
- La superficie mínima de la parcela será de 10 ha, y la densidad máxima será 4 viv/10 ha. La superficie máxima de cada una de las viviendas será de 80 m^2.

CAPÍTULO II

Construcciones en Suelo No Urbanizable. Características generales

Artículo V.9. Norma de carácter general. Evitación de formación de núcleo de población. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Con carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el art. V.8, para evitar la formación de núcleos de población.

Artículo V.10. Condiciones de la edificación.

1. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.

Se permitirán los semisótanos, que computarán como planta cuando la altura del forjado supere 1 metro.

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

Artículo V.11. Condición aislada de las edificaciones. Determinaciones de Ordenación Estructural.

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

00081771

Artículo V.12. Cierres de fincas.

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

2. Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos, pudiendo también combinarse estos medios. Se permite una parte de mampostería hasta una altura máxima de 80 cm medidos desde el exterior, que en ningún caso impedirá la corriente natural del agua. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente» (reja malla o vegetal, setos, arbolado, etc.).

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

4. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable serán a un metro del límite de la propiedad, con objeto de impedir que se invadan los caminos.

Artículo V.13. Condiciones higiénicas. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Abastecimiento de aguas:

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

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

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

Evacuación de residuales:

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

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

3.º En el caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente, por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras, ambas se situarán hacia el interior, a más de 15 m. de los linderos de la parcela y a más de 150 m de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.

Estas medidas serán especialmente aplicables a las Áreas con Uso Asignado (asentamientos diseminados, agrupaciones de Población, etc.) en virtud de sus especiales características urbanísticas.

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

Artículo V.14. Condiciones estéticas de la edificación.

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

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

2.ª No tener características urbanas.

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

Respecto a las condiciones estéticas, será de obligado cumplimiento el art. 98 del Reglamento de Planeamiento en relación con el correspondiente de la ley del Suelo.

CAPÍTULO III

Actuaciones de interés público

Artículo V.15. Condiciones generales.

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

00081771

CAPÍTULO IV

Regulación de usos, actividades y sus construcciones

Artículo V.16. Tipos de usos, actividades y construcciones.

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

a) Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

b) Actividades de carácter infraestructural.

c) Construcciones e instalaciones vinculadas ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

d) Viviendas familiares aisladas.

e) Industrias.

f) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

Artículo V.17. Tramitación de autorizaciones. Regímenes Normal y Excepcional.

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

1.º Régimen Normal: Aquellos que únicamente necesitan licencia municipal. Pertenecen a este grupo los siguientes:

a) Actividades agrícolas y agropecuarias.

b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

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

2.º Régimen Excepcional. Actuaciones de Interés Público: Aquellos que se consideran de interés público, que deberán seguir el trámite indicado en la LOUA y ser aprobados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, y posteriormente por el Ayuntamiento. Sus condiciones generales se detallan en el Capítulo III de este Título V. Se trata, pues, de los siguiente:

d) Actividades de carácter infraestructural, excepto las que queden eximidas de autorización o licencia por su Legislación Sectorial.

e) Industrias.

f) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

g) Viviendas familiares aisladas.

Artículo V.18. Clases de usos.

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

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

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

Artículo V.19. Usos en edificaciones situadas a menos de 500 metros de los núcleos urbanos del término municipal de Bonares. Determinaciones de Ordenación Estructural.

De acuerdo con lo indicado en los artículos V.8 y V.11 se autoriza la implantación en edificaciones nuevas o existentes en la franja de 500 metros del entorno del núcleo de Bonares y del resto de los núcleos urbanos del término municipal, de los siguientes usos, como además se indica para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación:

- Actividades y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas (Sección 1, artículo V.20).
- Actividades de carácter infraestructural (Sección 2).
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas (Sección 3).
- Equipamientos y Servicios Terciarios, a excepción de los Equipamientos Dotacionales y Servicios Técnicos. (Sección 6, artículo V.44).

El resto de los usos se situarán a una distancia superior a los 500 metros del núcleo de Bonares y del resto de los núcleos del término municipal, de acuerdo con lo indicado para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación.

00081771

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

Artículo V.20. Concepto y categorías de actividades agrícolas o agropecuarias.

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

Se diferencian las siguientes categorías:

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

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

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

Dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías:

- Ganadería extensiva.
- Ganadería intensiva.

Asimismo, se incluye la actividad económica cinegética.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Andalucía y a su legislación específica. No se incluyen en estas actividades, las instalaciones de cría de ganado que representan la principal actividad de la finca, es decir, las vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc., organizados en edificios y con carácter de explotación industrial. Su regulación se fija en la Sección 5 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo V.21. Concepto y categorías de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

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

2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:

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

Artículo V.22. Condiciones particulares de implantación para las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas. Determinaciones de Ordenación Estructural.

- Distancia mínima a núcleo urbano:
* Infraestructuras ..... Libre.
* Edificaciones: silos, casetas para almacenamiento de aperos de labranza, almacenes de productos agrícolas o ganaderos, o de maquinaria e invernaderos ..... Libre.
* Edificaciones: cuadras, establos, porquerizas ..... 100 metros.
- Distancia mínima a un eje de carretera:
* Infraestructuras ..... Según Ley de Carreteras.
* Edificaciones ..... Según Ley de Carreteras.
- Condiciones particulares:
· Altura máxima: 1 planta.
· Tipología: Propia del uso.

00081771

· Superficie máxima:
- En parcelas con superficie hasta 1 ha, 40 m^2, con una distancia mínima a linderos de 10 metros.
- En parcelas con superficie hasta 3 ha, 60 m^2, con una distancia mínima a linderos de 15 metros.
- En parcelas con superficie superior a 3 ha la distancia mínima a linderos será 30 metros, y la superficie de la edificación será libre, según necesidades.
- Condiciones estéticas: los cerramientos se realizarán con fábrica de ladrillo, bloque de hormigón o de termoarcilla, enfoscado y pintado. La cubierta podrá ser plana o inclinada siendo libre el material que se utilice para la misma.

Sección 2. Actividades de carácter infraestructural

Artículo V.23. Concepto.
Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e instalaciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio.

Artículo V.24. Categoría.
Sin carácter excluyente no totalizador, consideramos Obras Públicas e Infraestructuras, las siguientes:
- Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, como son los repetidores de televisión, líneas telefónicas, antenas para telefonía móvil, etc. La regulación de estas últimas, sus condiciones de implantación y usos se establecen en el art. VI.7 de estas Normas Urbanísticas.
- Infraestructura energética: líneas de transporte de energía, subestaciones de transformación, etc.
- Instalaciones de abastecimiento y saneamiento de agua.
- Red viaria.
- Obras de protección hidrológica.
- Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

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

Artículo V.25. Concepto y categoría.
1. Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.
2. Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.
3. Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.

4. Las normas de construcción e implantación serán además de las establecidas con carácter general, las que figuran en el artículo siguiente. Respecto a las condiciones estéticas es de obligado cumplimiento lo previsto en el art. 98 del Reglamento de Planeamiento.
5. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del Título II y estar contempladas en el proyecto de obra pública de referencia.

Artículo V.26. Implantación y usos. Determinaciones de ordenación Estructural.
Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las Normas y Características Generales definidas en los Capítulos I y II de este Título.
Cuando la edificación pueda indistintamente, situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de Industrias, categoría Servicio de Carreteras. V.23 de estas Normas Urbanísticas.
Sin carácter excluyente ni totalizador, consideramos las siguientes:
- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.

00081771

- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.
- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustible, y refinerías de petróleo.
- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Edificaciones vinculadas al sistema general de comunicaciones, radio y T.V.
- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

La superficie mínima de parcela a efectos de las posibilidades de edificar será de 500 m^2.

Sección 4. Viviendas Familiares Aisladas

Artículo V.27. Vivienda Unifamiliar Aislada. Concepto y categoría. Determinaciones de Ordenación Estructural.

1. Se considera vivienda unifamiliar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. La Vivienda Unifamiliar Aislada debe estar vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas forestales o ganaderos: Se entiende como tal aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levanta la construcción y de fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación. Se incluyen en esta categoría, además las viviendas de guardería de complejos naturales (parques, etc.), no incluyéndose en esta categoría las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas situadas en el medio rural.

Será necesario para su calificación como Vivienda Unifamiliar Aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas forestales o ganaderos el Informe de la Delegación de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía sobre la superficie, extensión y tipo de cultivo de la finca, asimismo, será necesario la inclusión de dicha finca en el Censo Agrario. Deberá justificarse, asimismo, la vivienda de la categoría del presente apartado, según de establece en el artículo 52 de la LOUA.

Artículo V.28. La condición de aislada. Determinaciones de Ordenación Estructural.

1. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo detallado en el Artículo V.8 «Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población»

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

3. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

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

5. Se permitirán actuaciones de ampliación sobre las viviendas existentes en Suelo No Urbanizable, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Que sean viviendas en perfecto estado de legalidad antes de la entrada en vigor de la LOUA.
2. Que no se superen los 90 m^2 construidos.
3. Que la ampliación vaya encaminada a mejorar las condiciones de habitabilidad mínima de la misma.
4. Que dicha ampliación no supere el 20% de la superficie construida existente.

Artículo V.29. Condiciones generales. Determinaciones de Ordenación Estructural.

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

Artículo V.30. Condiciones de emplazamiento. Determinaciones de Ordenación Estructural.

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

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

00081771

Artículo V.31. Condiciones de acceso. Determinaciones de Ordenación Estructural.

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

Artículo V.32. Edificaciones auxiliares. Determinaciones de Ordenación Estructural.

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

Artículo V.33. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas de las viviendas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

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

- Materiales: se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al 40%. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámicas vidriadas en fachada, etc.
- En los revestimientos y pinturas de fachadas, el color blanco deberá ser predominante.
- Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

Artículo V.34. Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
- Distancia mínima a ejes de carreteras: según Ley de Carreteras.
- Distancia mínima a linderos: 30 metros.

Sección 5. Industrias

Artículo V.35. Concepto, categorías y autorizaciones.

a) Concepto.

Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

b) Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1.ª Servicios de carreteras.

2.ª Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

3.ª Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

4.ª Gran Industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y de la Ley Andaluza 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

c) Autorizaciones.

Con el procedimiento indicado en el Título V, Capítulo III «Actuaciones de interés público» de estas Normas Urbanísticas, se permitirá la ubicación en Suelo No Urbanizable de todo tipo de industrias, siempre que el carácter y las necesidades de las mismas no permitan la instalación en polígonos industriales urbanos y urbanizables.

Artículo V.36. Industrias. Condiciones particulares de implantación. Determinaciones de Ordenación estructural.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, tramitada conforme al procedimiento que regula la LOUA.

00081771

Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en la LOUA.

Condiciones de implantación:

- Servicios de carreteras:
 * Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
 * Distancia mínima a borde de calzada de carretera: Según Ley de carreteras.
 * Distancia mínima a linderos: 10 metros.
- Industrias extractivas:

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un lugar determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

- Industrias vinculadas al medio rural:
 * Distancia mínima al núcleo urbano: 500 metros.
 * Distancia mínima a ejes de carretera: según Ley de Carreteras.
 * Distancia mínima a linderos: 30 metros.
- Gran industria propiamente dicha:
 * Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
 * Distancia mínima a ejes de carretera: según Ley de Carreteras.
 * Distancia mínima a linderos: 30 metros.
- Industrias peligrosas y nocivas:
 * Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
 * Distancia mínima a ejes de carretera: según Ley de Carreteras.
 * Distancia mínima a linderos: 30 metros.
- Depósito, apilamiento y vertederos de residuos sólidos:
 * Distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 metros.
 * Distancia mínima a ejes de carreteras: según Ley de Carreteras.
 * Distancia mínima a linderos: 30 metros.

Artículo V.37. Servicios de carretera. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Se consideran las siguientes clases:

- Gasolineras ubicadas en carretera.
- Talleres de reparación de automóviles ubicados en carretera.
- Áreas de descanso.
- Puestos de socorro.
- Básculas ubicadas en carretera.

La edificación de Servicios de carretera, podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

Se podrá agrupar en «Áreas de Servicios de carretera», junto con los mencionados, los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo (Artículo V.44). Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones. No será de aplicación, en este caso, la distancia mínima entre edificaciones.

La parcela mínima será de 5.000 m^2.

Las condiciones de implantación de este uso serán las siguientes:

* La parcela mínima será de 5.000 m^2.
* La ocupación máxima será del 20%.
* La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

Artículo V.38. Industrias extractivas.

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras y extracciones de áridos. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sea en galería o a cielo abierto.
- No se fija parcela mínima.

Artículo V.39. Industrias vinculadas al medio rural y agropecuaria pecuarias. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios con carácter netamente industrial, vinculadas a explotación familiar agraria.

00081771

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica, según sus fines sean:
- Forestales:
 * Serrerías.
- Ganaderos y Agropecuarios:
 * Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
 * Almacenes de piensos.
 * Establos, vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc.
- Agrícolas:
 * Almacenes de cosechas y abonos, almazaras, lagares.

Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

Los parámetros de aislamiento de las industrias vinculadas al medio rural e industrias agropecuarias vienen definidos en los artículos V.11 y V.36 de estas Normas Urbanísticas.

 * Industrias vinculadas al medio rural.

La edificación no podrá ocupar más del 30% de la superfície del terreno.

La parcela mínima será de 10.000 m².

Artículo V.40. Gran Industria. Clasificación.

Se consideran las siguientes clases:

- Gran Industria propiamente dicha, Se consideran como tales las que necesitan gran superficie de implantación.

- Industrias Peligrosas o Nocivas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad así sea calificada por la Ley 7/994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, los decretos que la desarrollan y demás legislación sectorial que les pueda afectar.

- Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

Artículo V.41. Gran Industria propiamente dicha. Determinaciones de Ordenación Estructural.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

3. La ocupación máxima será del 50%.

4. La parcela mínima será de 1,00 hectáreas.

5. Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con ese uso exclusivo.

Artículo V.42. Industrias Peligrosas o Nocivas. Determinaciones de Ordenación Estructural.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.

2. Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.

3. Se exigirá, además de las condiciones para la gran industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4. La ocupación máxima del terreno será del 25%.

5. La parcela mínima será de 5 hectáreas.

6. Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

Artículo V.43. Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos. Determinaciones de Ordenación Estructural.

1. Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.

2. Se incluyen los siguientes usos:
- Vertederos de residuos sólidos urbanos.
- Vertederos de escombros y residuos industriales.
- Apilamientos de chatarra y cementerio de coches.
- Estercoleros y basureros.
- Balsas de alpechín.

00081771

3. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia sobre el paisaje, tanto urbano, como rural. Se exigirá unas condiciones higiénicas mínimas y se rodeará de pantallas protectoras de arbolado.

4. La parcela mínima será de 2,50 hectáreas.

Sección 6. Equipamientos y Servicios Terciarios

Artículo V.44. Concepto y categoría.

Se consideran como Equipamientos y Servicios Terciarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial, de acuerdo con lo definido en el art. II.27 y II.29 de estas Normas Urbanísticas.

A los efectos de estas Ordenanzas específicas para el Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1.ª Equipamiento Comunitario: las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto Docentes, como Deportivas, Sociales o Religiosas, art. II.29.

2.ª Servicios Técnicos: aquellos que, aunque correspondan a un uso colectivo, no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad, exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los cuarteles, mataderos, etc., art. II.29.

3.ª Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo: actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, etc., art. II.27.

4.ª Áreas de acampada: instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas, de caravanas y de bungalows desmontables.

Incluyen construcciones e instalaciones de servicios de carácter permanente: información, aseos, restaurante y venta de productos. Estas instalaciones permanentes, tendrán una planta y ocuparán un máximo de 5% de la superficie total de la actuación.

5.ª Adecuaciones Recreativas: obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

6.ª Parque Forestal: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

Las instalaciones permanentes tendrán una planta y ocuparán como máximo el 5% de la superficie total del Parque.

7.ª Aulas de la Naturaleza: edificaciones públicas no permanentes que permitan la estancia, trabajo y estudio de personal investigador y docente.

Artículo V.45. Condiciones generales.

1. Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos y servicios terciarios vinculados al medio rural, porque necesitan un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

Artículo V.46. Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios. Determinaciones de Ordenación Estructural.

- Distancia mínima a núcleo urbano:
  * Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: ..... Libre.
  * Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Forestal y Aulas de la Naturaleza: ..... Libre.
- Distancia mínima a eje de carretera: Según Ley de Carreteras.
- Parcela mínima: ..... 0,5 ha.
- Distancia mínima a linderos:
  * Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: ..... 30 m.
  * Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Forestal y Aulas de la Naturaleza: ..... 30 m.

00081771

CAPÍTULO V

Condiciones particulares de cada tipo de Suelo No Urbanizable

Sección 1. Generalidades

Artículo V.47. Áreas en Suelo No Urbanizable.

El suelo clasificado como No Urbanizable figura delimitado en los Planos núm. OE-1T, OC-6 y OC-7 de Ordenación. Como se indica en ellos, este suelo se divide en tres grandes tipos:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística.
- Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Según el siguiente detalle:

4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:

4.1. Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional.

4.1.1. Calificación según el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD)

4.2. De Montes Públicos.

4.3. Ley 2/1989, Inventario de Espacios Naturales.

4.3.1. Lugares de Importancia Comunitaria.

4.4. Arqueológica.

4.5. Vías Pecuarias.

4.6. Espacios Catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva.

4.6.1. Espacios de Protección Cautelar.

5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

5.1. Zona C. Calificación según el POTAD.

5.2. Reforestación de Márgenes.

5.3. Río Tinto. Contra la Erosión de Escarpes.

5.4. Pasillo de Tendido Eléctrico.

5.5. Pasillo de Gaseoducto

6. Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Artículo V.48. Informes preceptivos de la Administración Forestal

En relación con los Informes Preceptivos de la Administración Forestal, se tendrá en cuenta el contenido de los artículos 6...2 y 8 de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y el artículo 4 del Decreto 208/1997, por el que se aprueba su reglamento, que transcribimos a continuación:

Artículo 6.2. «La Administración Forestal será oída en la elaboración de cualquier instrumento de planificación que afecte, de alguna manera, a los recursos o terrenos forestales».

«Artículo 8.

1. La clasificación de los terrenos forestales, la asignación de usos compatibles a los mismos, las limitaciones sobre su disponibilidad y cuantas determinaciones que, en los términos de la presente Ley, estén contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales a los que se refiere el artículo anterior, obligan a su cumplimiento tanto a la Administración como a los particulares.

2. Cuando en la elaboración del planeamiento urbanístico se prevea alterar la clasificación de terrenos forestales para su conversión en suelo urbanizable o categoría análoga, el Ayuntamiento solicitará preceptivamente informe a la Administración Forestal. En el caso de que el órgano a quien competa la aprobación definitiva disienta del contenido de las observaciones de la Administración Forestal, la resolución corresponderá al Consejo de Gobierno.

Cuando el Consejo de Gobierno resuelva la prevalencia de otro interés general sobre el forestal se exigirá, cuando ello sea posible, al promotor del planeamiento o de las infraestructuras, ya sea éste público o privado, la correspondiente compensación de usos dentro del ámbito de aplicación del instrumento planificador o en la proximidad de las obras y, en su caso, las condiciones de ordenación de dichos espacios.»

«Artículo 4. Informes de la Administración Forestal.

1. En los procedimientos de prevención ambiental de actuaciones que afecten, de alguna manera, a los recursos o terrenos forestales se tendrán expresamente en cuenta las repercusiones sobre los mismos.

00081771

2. Los informes previstos en los artículos 6.2 y 8.2 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, en relación con los instrumentos de planificación y planeamiento urbanístico, se integrarán en la Declaración de Impacto Ambiental, cuando ésta sea exigible de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

3. A los efectos previstos en el párrafo anterior, los Estudios de Impacto Ambiental correspondientes a tales instrumentos de planificación indicarán expresamente las posibles afecciones sobre terrenos o recursos forestales.»

Artículo V.49. Determinaciones vinculantes del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana sobre el Planeamiento Urbanístico General.

El ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD) es el establecido en el artículo 1 del Decreto 472/1996, de 22 de octubre, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Incluye entre otros municipios el término municipal completo de Bonares.

En el «Título Preliminar. Normas Generales. Artículo 5 Efectos» del citado Plan se establece que las determinaciones del Plan tendrán el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones.

Tienen el carácter de Normas las determinaciones de aplicación directa y vinculante para las Administraciones y Entidades Públicas y particulares en los suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables.

Estas determinaciones prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico general.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística aplica las determinaciones de carácter de Normas que aparecen indicadas con «N» en los artículos de la normativa del POTAD.

Las Normas Urbanísticas prevalecen sobre las determinaciones de carácter Directrices y Recomendaciones del POTAD, las cuales se consideran normas subsidiarias de lo establecido en el presente PGOU, que se aplicarán en caso de imprecisión de contenidos de algunos conceptos expresados en este Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo V.50. Normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Son de aplicación en el término municipal de Bonares los siguientes artículos del POTAD que a continuación reseñamos:

Título primero. Determinaciones en relación con el sistema de articulación compuesto por los asentamientos, las infraestructuras de comunicaciones y transportes y los espacios recreativos

Capítulo primero. Sistema de asentamientos.
Artículo 13. Objetivos.
Artículo 14. Componentes del sistema de asentamientos.
Artículo 16. Localización de dotaciones de equipamientos supramunicipales del sistema de asentamientos.
Artículo 19. Sobre el desarrollo urbano y la formación de nuevos núcleos de población.
Artículo 20. Medidas para el tratamiento de las parcelaciones urbanísticas ilegales (20.4).
Sección 1.ª Red viaria.
Artículo 22. Categorización funcional de la red viaria.
Artículo 23. Articulación viaria con el exterior del ámbito del Plan (23.1, 23.2 y 23.3).
Artículo 24. Red de conexión interna (24.1, 24.2 y 24.6).

Capítulo tercero. Espacios recreativos.
Artículo 28. Objetivos.
Artículo 29. Espacios recreativos de carácter comarcal.

Título segundo. Determinaciones para la ordenación y compatibilidad de usos.

Capítulo primero. Zonas sometidas a restricciones de transformación de usos.
Artículo 44. Zonificación (44.1 y 44.2).
Artículo 45. Zona A. Zona de protección de recursos naturales. (45.1, 45.2 y 45.3).
Artículo 47. Zona C. Zona de limitaciones generales a las transformaciones de usos .
Artículo 48. Modificaciones en la delimitación de Zonas.
Artículo 49. Obras públicas ordinarias y actuaciones de interés público

Capítulo Segundo. Usos industriales y logísticos.
Artículo 51. Objetivos.
Artículo 53. Determinaciones específicas para los núcleos en relación con las actividades industriales y logísticas.

00081771

Capítulo Tercero. Usos turísticos.
Artículo 54. Objetivos.
Artículo 64. Alojamiento turístico en Zona B.(64.1 y 64.4).
Artículo 67. Campamentos turísticos.
Capítulo Cuarto. Usos agrarios.
Artículo 68. Objetivos.
Artículo 70. Viviendas y otras edificaciones destinadas a las actividades agrarias en suelo no urbanizable. (70.2, 70.3 y 70.4).

Título tercero. Determinaciones en relación con los recursos naturales, culturales y del paisaje.
Capítulo primero. Recursos naturales y riesgos.
Artículo 81. Objetivos.
Sección 1.ª Espacios Naturales.
Artículo 82. Espacios Naturales Protegidos.
Sección 3.ª Aguas interiores.
Artículo 96. Calidad de las aguas.
Capítulo Segundo.
Patrimonio cultural y paisaje.
Artículo 108. Objetivos.

Título cuatro. Determinaciones en relación con otras infraestructuras y servicios supramunicipales básicos.
Capítulo primero. Infraestructuras del ciclo del agua.
Artículo 125. Objetivos.
Sección 2.ª Depuración y reutilización de aguas residuales urbanas
Artículo 128. Instalaciones de depuración de aguas residuales.(128.1 y 128.2).
Artículo 129. Reutilización de las aguas depuradas.
Capítulo segundo. Infraestructuras energéticas y de telecomunicación.
Artículo 132. Objetivos.
Artículo 133. Trazado de la red en alta de energía eléctrica. Artículo 139. Instalaciones de telefonía móvil. (139.1, 139.2, 139.3 y 139.4).
Capítulo tercero. Instalaciones de concentración y transferencia de residuos sólidos urbanos y agrícolas.
Artículo 140. Objetivos.
Artículo 142. Localización de instalaciones de concentración y transferencia de vertidos urbanos, urbanos inertes y agrícolas.

Los artículos 60, 65, 66, 78, 79, 94 y 95 del POTAD no son de aplicación al considerarse que las determinaciones indicadas en ellos no afectan al término municipal de Bonares.

Sección 2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

Subsección 1. Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional

A. CALIFICACIÓN SEGÚN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL ÁMBITO DE DOÑANA (POTAD) ZONA A. ZONA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES.

Artículo V.51. Caracterización.

La Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece un Sistema de Planes Territoriales, en cuanto a instrumentos de planificación integral del territorio con dos escalas diferentes. El de Ordenación del Territorio Andaluz y los Planes del Territorio de Ámbito Subregional.

Los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional son vinculantes para los planes con incidencia en la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico general.

El Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Doñana se aprueba por Decreto 341/2003, de 9 de diciembre (BOJA núm. 22, de 3.2.04).

Este suelo coincide con la zona denominada «Zona A. Zona de Protección de Recursos Naturales» en el POTAD en sus artículos 44 y 45.

El POTAD otorga esta calificación a aquellos Espacios Naturales Protegidos, Espacios de Uso Forestal y las zonas de dominio público hidráulico y marítimo terrestre.

00081771

Forman parte de la Zona A los espacios forestales transformados sin autorización de la Administración forestal.

La delimitación de los suelos calificados por el POTAD como Zona A, figura en el Plano OC-6 de ordenación.

Artículo V.52. Normas de carácter general y regulación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Le son de aplicación las disposiciones particulares del POTAD especificadas en los artículos 45 y 70 que a continuación transcribimos:

«Artículo 45.

1. En la Zona A se prohíbe la transformación del uso forestal y la implantación de nuevos usos agrícolas.

2. Asimismo, se prohíbe la autorización de actuaciones de interés público.

3. El planeamiento urbanístico general de los municipios calificará la Zona A de suelo no urbanizable de especial protección.

4. En caso de desafecciones del uso acuícola o agrícola sólo se permitirá el uso forestal o ganadero extensivo.»

Artículo 70.

1. El planeamiento urbanístico general determinará, en los espacios en que no esté expresamente prohibido por este Plan, la parcela mínima vinculada a la vivienda y edificaciones destinadas a la explotación agraria de acuerdo con los siguientes requisitos: (D).

a) La parcela mínima vinculada a la vivienda de agricultor no será inferior a 5 ha en secano y 2 ha en regadío.

b) La altura máxima de la edificación será de dos plantas y la superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m^2.

2. En caso de explotaciones con más de una parcela podrá sumarse la totalidad de las parcelas a efectos de calcular la superficie total edificable y su acumulación o distribución entre las parcelas, previa inscripción registral de la agrupación y de la distribución de la edificabilidad entre las parcelas. (N).

3. No se podrán efectuar segregaciones de parcelas o divisiones de fincas inferiores a la parcela mínima en secano o regadío a efectos de construcción de viviendas. (N).

4. Son edificaciones destinadas a la explotación las siguientes (D):

a) Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labraza y maquinaria agrícola.

b) Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.

c) Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.

d) Los invernaderos y viveros.

e) Las naves agrícolas y ganaderas e instalaciones de manipulación o transformación de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario de la parcela o explotación.

5. La edificabilidad, condiciones estéticas de la edificación, separación mínima a linderos, cerramientos, materiales y demás condiciones constructivas y de edificación serán definidas por el planeamiento urbanístico general de los municipios. (N).»

Artículo V.53. Modificación en la delimitación de Zonas.

Conforme al artículo 48 del POTAD se establecen los criterios para la modificación en la delimitación de Zonas en el ámbito del citado Plan.

1. Las áreas que sean incorporadas a los Espacios Naturales Protegidos o calificadas como Lugares de Interés Comunitario pasarán a formar parte de la Zona A.

2. Las áreas no incluidas como Zona A que se transformen a uso forestal pasarán a formar parte integrante de la Zona A.

3. Las áreas integrantes de la Zona A colindantes con Zona C que sean desafectadas por la Administración competente como zonas forestales podrán pasar a la consideración de Zona C.

Subsección 2. Montes de dominio público catalogados

Artículo V.54. Caracterización.

Se han incluido en este tipo de suelo los montes de dominio público catalogados, ya que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía, los montes de dominio público catalogados tienen la consideración a efectos urbanísticos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

00081771

Los montes de dominio público catalogados en el término municipal de Bonares son los siguientes:
- Monte de Dominio Público Catalogado núm. 79 «Cortijo El Fraile».
- Monte de Dominio Público Catalogado núm. 84. H-1005 «Coto La Matilla».
- Monte de Dominio Público Catalogado núm. 204.16 «Pinar de Propios o del Rey».
Dichos montes aparecen delimitados en el Plano núm. 4-T de Ordenación.

Artículo V.55. Normas de carácter general.
Las condiciones de este artículo serán idénticas a las del artículo homónimo del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación Específica. Área de Protección Cautelar: Comarca del Fresón.

Artículo V.56. Régimen particular de usos. Determinaciones de Ordenación Estructural.
Las condiciones de este artículo serán idénticas a las del artículo homónimo del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación Específica. Área de Protección Cautelar: Comarca del Fresón.

Subsección 3. Espacios Catalogados por la Ley 2/1989, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Lugares de importancia comunitaria

Artículo V.57. Caracterización.
a) Ley 2/1989:
La Ley pretende formalizar el Inventario elaborado por la Junta de Andalucía, el establecimiento de medidas adicionales de protección, así como de gestión y desarrollo socioeconómico que sean compatibles con aquellas.
Es de destacar la importancia, como instrumento de planificación, de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, contemplados en la legislación básica estatal con carácter de obligatorios y ejecutivos.
b) Ley 18/2003:
Además de los contemplados por la vigente normativa de espacios naturales protegidos, el artículo 121 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban Medidas Fiscales y Administrativas, modifica el artículo 2 de la Ley 2/1989 estableciendo los siguientes regímenes de protección:
- Parajes Naturales.
- Parques Periurbanos.
- Reservas Naturales Concertadas.
- Zonas de Importancia Comunitaria.
Se han incluido en este tipo de suelo las siguientes áreas:
· Corredor Ecológico del Río Tinto (ES6150021).
· Doñana Norte y Oeste (ES6150009).
1. Corredor Ecológico del Río Tinto (ES6150021).
Características.
Los rasgos principales del lugar vienen definidos por la descripción en sus clases de hábitats.
Calidad.
Este espacio es imprescindible para asegurar la conservación de las poblaciones de Lince ibérico de la zona de Doñana. Con este espacio se pretende conectar la zona de Doñana con el pie de Sierra Morena formando un corredor ecológico mediante elementos lineales (ríos y arroyos) y zonas amplias que sirvan de descansaderos.
2. Doñana norte y oeste (ES6150009).
Características.
Los rasgos principales del lugar vienen definidos por la descripción en sus clases de hábitats.
Calidad.
Muy importante para lince ibérico (Lynx pardinus). Importante para el hábitat 91B0 de la Directiva 92/43/CEE.

Subsección 4. Arqueológica

Artículo V.58. Caracterización.
Se proyecta este área de Suelo No Urbanizable de Especial Protección para propiciar la salvaguarda y conservación del yacimiento arqueológico detectado en el término municipal y que está a la espera de la realización de las pertinentes excavaciones para calibrar el valor real de dicho yacimiento.
A los efectos de estas Normas, se entiende como yacimientos arqueológicos que conforman el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio

00081771

arqueológico con arreglo al art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona.

Artículo V.59. Normas de carácter general, Patrimonio Arqueológico y Yacimientos Arqueológicos Catalogados. Determinaciones de Ordenación Estructural.

1. Normas de carácter general:

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

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

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

Asimismo, se seguirá el procedimiento establecido en el art. 82 del Decreto 19/95, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Será necesario contar con autorización administrativa para llevar a cabo actuaciones, que puedan incidir en la conservación del patrimonio arqueológico (operaciones de subsolado, cambios de cultivos, etc.) con independencia de que no requieran para su realización de licencia municipal.

2. Yacimientos Arqueológicos Catalogados:

En la Memoria Justificativa y en el Catálogo de este Plan General, se incluye referencia de los Yacimientos Arqueológicos Catalogados incluidos en el Catálogo Provincial de Yacimientos Arqueológicos.

En el Plano núm. OE-1T de Ordenación Estructural, se ubican y localizan, por sus coordenadas UTM y geográficas obtenidas de las fichas del Catálogo citado, los Yacimiento Arqueológicos.

3. Protección:

Para la regulación de la protección de los posibles yacimientos arqueológicos localizados o que se localicen, se establecen además las siguientes condiciones precautorias para los Entornos de los citados yacimientos arqueológicos:

- La obligación, por parte del planeamiento de desarrollo, de contener una normativa de protección elaborada a partir de investigaciones arqueológicas previas.

- La remisión, por parte del Ayuntamiento, a la Consejería de Cultura y Patrimonio, de la documentación completa de aquellos planes o proyectos de obras que puedan afectar a los restos.

- La emisión de un informe, por parte de la Consejería de Cultura y Patrimonio, que deberá pronunciarse sobre las necesidad de iniciar una investigación arqueológica, las afecciones a que estarán sometidas las actuaciones previstas y la posibilidad de modificar el proyecto inicial para una mejor conservación de los restos.

- Será necesaria la autorización previa de la Consejería de Cultura y Patrimonio para la realización de toda obra, proyecto o actividad que pueda comportar una remoción del terreno.

- La tramitación se regulará según lo dispuesto en la Ley 14/2007 de Andalucía en lo relativo a Licencias, haciéndose constar que la necesidad de licencia municipal no exime de la obligación de contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura, en cuyo caso se seguirá la tramitación especificada por la mencionada Ley.

- Con anterioridad a la concesión de la autorización, la Consejería de Cultura y Patrimonio podrá exigir la realización de investigaciones arqueológicas previas.

- La autorización de la Consejería de Cultura podrá contener, igualmente, limitaciones a las actuaciones solicitadas, que pueden llegar a la modificación total o parcial del proyecto. El incumplimiento de las mismas conllevará la consideración de ilegalidad de las obras, según se estipula en la Ley 1/91 de Andalucía.

- Se podrá prohibir dentro del entorno de los yacimientos arqueológicos las actuaciones que comporten remociones profundas del suelo, tales como las extractivas, subsolados, etc.

4. Usos Prohibidos:

- Las prospecciones arqueológicas superficiales, ya sea con o sin la utilización de aparatos detectores de metales; así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura y Patrimonio.

- Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.

- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación de los yacimientos arqueológicos.

00081771

- Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.
- La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas, las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
- La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- La extracción de áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.
- Explanaciones y aterrazamientos.
- Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
- Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
- Todo tipo de infraestructuras que requieran movimientos de tierras para su realización, así como anejas, sean de carácter temporal o permanente.
- Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

5. Actuaciones sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura y Patrimonio:

- Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.
- Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización del órgano competente.
- Subsolados, en general labores de arado profundas que superen los 40 cms de profundidad.
- Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.
- Trabajos relacionados con la implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.
- Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.

6. Permitidas:

- Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de tierras (arados inferiores a los 40 cms de profundidad) pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres, tanto animales como vegetales).
- Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas en la legislación sobre caza y pesca.

7. Ficha de la base de datos Arqueos.

La actualización de la ficha de la base de datos Arqueos del Inventario de Bienes de Interés Histórico está pendiente por parte de la Consejería de Cultura. Esta información se incorporará al Catálogo de este Plan General.

La Consejería de Cultura enviará las nuevas fichas del Inventario, así como la delimitación del entorno mediante figura poligonal cerrada, para que el Ayuntamiento los incorpore ambos al Plan General.

Subsección 5. De Vías Pecuarias

Artículo V.60. Caracterización.

Se incluyen en dicho suelo las vías pecuarias definidas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias realizado por el ICONA en abril de 1975 y que se definen pormenorizadamente en el punto 5.4.2 Vías Pecuarias de la Memoria Informativa de este Plan General de Ordenación Urbanística.

La relación de vías pecuarias que integran este suelo es la siguiente:

1. Vereda del Carril de los Moriscos (Vereda de Carne). Ancho legal: 20,89 m.
2. Vereda de los Playeros y de El Villar (Vereda de Carne). Ancho legal: 20,89 m.
3. Colada de los Toscanos. Ancho legal variable de 10 a 15 m.
4. Colada de la Cañada de las Vacas. Ancho legal variable de 6 a 10 m.
5. Vereda del Camino del Río (Vereda de Carne). Ancho Legal: 20,89 m.
6. Vereda de la Herrería (Vereda de Carne). Ancho legal: 20,89 m, reducida a 12 m.
7. Vereda de El Higuerón (Vereda de la Carne). Ancho legal: 20,89 m.
8. Vereda de La Rocina (Vereda de Carne). Ancho legal: 20,89 m.

00081771

Artículo V.61. Normas de carácter general. Determinaciones de Ordenación Estructural.

La normativa aplicable al Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias es la detallada en los artículos VI.5, artículo correspondiente al denominado «Suelo Afectado por la Legislación sobre Protección del Medio Ambiente», y VI.6, artículo correspondiente al denominado «Suelo afectado por la protección de Vías Pecuarias», de estas Normas Urbanísticas.

Subsección 6. Espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo Provincia de Huelva. Área de Protección Cautelar. Comarca del Fresón.

Artículo V.62. Caracterización.

Se califica de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística una importante zona situada al sur del término municipal que posee un gran valor naturalístico y ambiental incluida como Área de Protección Cautelar en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva.

Artículo V.63. Normas de carácter general.

Los usos preferentes serán los tendentes al mantenimiento de las áreas forestales y las estructuras productivas existentes. Complementariamente, se favorecerá la aparición de instalaciones que permitan el uso y disfrute de este espacio, previa garantía de la preservación del medio.

Artículo V.64. Régimen particular de usos. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Con las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso recogido en el Capítulo IV y con las limitaciones relativas al cambio de uso indicadas en el artículo anterior, se considera como:

1. Usos autorizables o compatibles:

- Agrícola: se autorizan nuevos usos agrícolas que por sus particulares características y situación no entren en contradicción con los valores forestales.

– Forestal: se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de dehesas y repoblación. Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.

– Ganadería extensiva e intensiva: en este último caso se deberá garantizar la inserción de la edificación en el paisaje.

– Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

– Construcción e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

– Actividades de carácter infraestructural.

– Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, con las siguientes condiciones:

• Parcela mínima: 3 Has.

• Superficie edificable: 300 m2.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de superficie de 5.000 m^2.

Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m de la edificación principal.

– Industrias vinculadas al medio rural.

– Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

– Campamentos de Turismo.

– Adecuaciones Recreativas y Naturalísticas.

– Equipamiento: Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso.

– Parques Rurales.

– Adecuaciones para usos didácticos o científicos.

2. Usos prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

Sección 3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística

Subsección 1. Calificación según el POTAD

B. Zona C. Zona de limitaciones generales a las transformaciones de usos.

Artículo V.65. Caracterización.

Este suelo coincide con la zona denominada «Zona C. Zona de limitaciones generales a las transformaciones de uso» en el POTAD en sus artículos 44 y 47.

00081771

El POTAD otorga esta calificación a aquellas zonas donde pretende establecer limitaciones generales a la transformación de usos.

La delimitación de los suelos calificados por el POTAD como Zona C, figura en el Plano OC-6 de Ordenación.

Artículo V.66. Normas de carácter general y regulación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Le es de aplicación la disposición particular del POTAD especificada en el artículo 47 que a continuación transcribimos.

«1. En la Zona C se establecen las limitaciones definidas con carácter general por la legislación urbanística en los suelos no urbanizables, las establecidas en el artículo 19, apartado 2, de esta Normativa (1), las que se deriven del planeamiento urbanístico general y de acuerdo con lo establecido por este Plan, y las determinaciones de la legislación ambiental y sectorial que le sean de aplicación.

2. Las formaciones forestales situadas en la Zona C que por razón de la escala no figuran en el Plano de Propuesta de Usos como zonas forestales, no podrán ser transformadas para la implantación de otros usos cuando concurra alguna de estas circunstancias:

a) Cuando las formaciones forestales ocupen una superficie superior a 1 ha o constituyan frentes lineales de longitud superior a 200 metros.

b) Cuando las formaciones forestales se encuentren implantadas sobre áreas de especial interés agroambiental y paisajístico tales como: líneas divisorias de aguas y de cierre visual, escarpes topográficos con pendientes absolutas superiores al 20% o riberas fluviales.

(1) Artículo 19, apartado 2: En la Zona C que se indica en el Plano de Usos la clasificación de suelo urbanizable que no sea colindante con los suelos urbanos o urbanizables de los núcleos existentes deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) No afectar a Espacios Naturales Protegidos por la normativa ambiental

b) No ocupar los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, así como sus zonas de servidumbre y de inundación.

c) Disponer de infraestructuras para el acceso a la red viaria, abastecimiento de agua, abastecimiento de energía y sistema de depuración de vertidos.

d) Estar situados a más de 1.500 de los suelos urbanos o urbanizables de los núcleos citados en el apartado 1 del artículo 14.

e) Estar situados a menos de 500 metros de la red viaria de primer y segundo nivel definida por este Plan y fuera de la línea límite de la edificación establecida por la legislación de carreteras.»

Artículo V.67. Régimen Particular de Usos. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso recogido en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

1. Usos autorizables:

* Agrícola: en todas sus formas.

* Forestales: se permite la explotación forestal así como las talas que impliquen transformación del uso del suelo a excepción de las formaciones forestales situadas en la Zona C que por razón de la escala no figuran en el Plano de ordenación OC-6 como zonas forestales, no podrán ser transformadas para la implantación de otros usos cuando concurra alguna de estas circunstancias:

• Cuando las formaciones forestales ocupen una superficie superior a 1 ha o constituyan frentes lineales de longitud superior a 200 metros.

• Cuando las formaciones forestales se encuentren implantadas sobre áreas de especial interés agroambiental y paisajístico tales como: líneas divisorias de aguas y de cierre visual, escarpes topográficos con pendientes absolutas superiores al 20% o riberas fluviales.

* Ganadería: en todas sus formas

* Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

* Actividades de carácter infraestructural.

* Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

* Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos:

• Parcela Mínima: 5,00 Has en secano y 2 Has en regadío.
• Altura máxima: 2 plantas.
• Ocupación máxima: 200 m².
• Superficie edificable: 300 m².
• Distancia mínima a linderos: 25 metros.

00081771

• La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.000 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal.

* Industrias

* Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

2. Usos Prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como autorizables.

Subsección 2. Reforestación de márgenes

Artículo V.68. Caracterización.

Se califica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística al área delimitada como «Reforestación de márgenes» en el plano de propuesta «Recursos y Riesgos» del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD).

Subsección 3. Río Tinto. Contra la erosión de escarpes

Artículo V.69. Caracterización.

Se califica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística al área delimitada como «Protección contra la erosión de Escarpes» en el plano de propuesta «Recursos y Riesgos» del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD).

Subsección 4. Pasillo de tendido eléctrico

Artículo V.70. Caracterización.

Se califica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística al área delimitada como «Pasillo de Tendido Eléctrico» en el plano de propuesta «Recursos y Riesgos» del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD).

Susección 5. Pasillo de gaseoducto

Artículo V.71. Caracterización.

Se califica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística al área delimitada como «Pasillo de Gaseoducto» en el plano de propuesta «Recursos y Riesgos» del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD).

Sección 4. Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado

Artículo V.72. Caracterización y normas generales.

Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado. Parcelas de uso agrícola integrantes de los montes municipales de dominio público forestal.

Son parcelas ubicadas en Montes Patrimoniales del Ayuntamiento de Bonares en los sitios o parajes conocidos como Los Llanos, Las Grajeras y Cabezo Elvira o Gabatón del Cuervo.

Podrán ser cesionarios de las parcelas, los vecinos residentes y empadronados en el municipio con una antigüedad reconocida de tres años.

El único uso permitido en las parcelas será el agrícola. No obstante, excepcionalmente, podrá autorizarse el régimen ganadero, con carácter discrecional, cuando quede debidamente acreditada la inexistencia de riesgos de daños en los predios colindantes.

Los titulares de las parcelas habrán de satisfacer al Ayuntamiento de Bonares un canon anual que se calculará en función del número de hectáreas ocupadas.

I. Parcelas de uso agrícola «Las Grajeras»

• Clasificación y Calificación del Suelo: Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado. Parcelas de uso agrícola integrantes de los montes municipales de dominio público forestal.

• Año de constitución: Aproximadamente en 1980.

• Uso: Agrícola.

• Superficie estimada: 125.116 m².

• Ubicación: Al sureste del núcleo urbano de Bonares, a 2,9 kilómetros aproximadamente.

• Ordenanzas municipales: Le son de aplicación las «Normas reguladoras del régimen de uso y utilización por cesionarios de parcelas agrícolas en Montes Patrimoniales o de Propios, al sitio Los Llanos, Las Grajeras, Cabezo Elvira o Gabatón del Cuervo» (BOP de Huelva núm. 47, de fecha 10.3.06).

II. Parcelas de uso agrícola «Los Llanos».

• Clasificación y Calificación del Suelo: Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado. Parcelas de uso agrícola integrantes de los montes municipales de dominio público forestal.

00081771

• Año de constitución: Aproximadamente en 1940.
• Uso: Agrícola.
• Superficie estimada: 341.488 m².
• Ubicación: Al sur del núcleo urbano de Bonares, a 2,3 kilómetros aproximadamente.
• Ordenanzas municipales: Le son de aplicación las «Normas reguladoras del régimen de uso y utilización por cesionarios de parcelas agrícolas en Montes Patrimoniales o de Propios, al sitio Los Llanos, Las Grajeras, Cabezo Elvira o Gabatón del Cuervo» (BOP de Huelva núm. 47, de fecha 10.3.06)

III. Parcelas de uso agrícola «Cabezo de Elvira o Gabatón del Cuervo»

• Clasificación y Calificación del Suelo: Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado. Parcelas de uso agrícola integrantes de los montes municipales de dominio público forestal.
• Año de constitución: Aproximadamente en 1980.
• Uso: Agrícola.
• Superficie estimada: 137.460 m².
• Ubicación: Al sureste del núcleo urbano de Bonares, a 2,2 kilómetros aproximadamente.
• Ordenanzas municipales: Le son de aplicación las « Normas reguladoras del régimen de uso y utilización por cesionarios de parcelas agrícolas en Montes Patrimoniales o de Propios, al sitio Los Llanos, Las Grajeras, Cabezo Elvira o Gabatón del Cuervo» (BOP de Huelva núm. 47, de fecha 10.3.06).

Sección 5. Resumen de la regulación de usos, actividades y construcciones en Suelo No Urbanizable y de condiciones particulares de implantación de edificaciones en Suelo no urbanizable

00081771

Artículo V.73 - Regulación de Usos,
Actividades y sus Construcciones en S.N.U.

BONARES	S.N.U. de Especial Protección A.P.Caut. Comarca del Fresón	S.N.U. de Especial Protección de Montes Públicos	S.N.U. de Especial Protección P.O.T.A.D. Zona A	S.N.U. de P.O.T.A.D. Zona C
ACTIVIDADES AGRÍCOLAS				
Agrícolas	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Forestales	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Ganaderas Extensivas, Agropecuarias y Cinegéticas	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Ganaderas Intensivas, Agropecuarias y Cinegéticas	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS				
Infraestructuras	SÍ	SÍ	NO	SÍ
Edificaciones	SÍ-0,5 Has.	SÍ-0,5 Has.	Sí-5hSe/2hReg	Sí-5hSe/2hReg
ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL				
Obras Públicas e Infraestructuras	SÍ	SÍ	NO	SÍ
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL				
Construcciones e Instalaciones vinculadas a O.P. e I.	SÍ-500 m2	SÍ-500 m2	NO	SÍ-500 m2
VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS				
Agraria	SÍ-3 Has.	SÍ-3 Has.	Sí-5hSe/2hReg	Sí-5hSe/2hReg
INDUSTRIAS				
Servicios de Carreteras	NO	NO	NO	SÍ-0,5 Has.
Extractivas - Canteras	NO	NO	NO	SÍ-1 Has.
Extractivas - Mineras	NO	NO	NO	SÍ-1 Has.
Vinculadas al Medio Rural y Agropecuarias	SÍ-0,5 Has.	SÍ-0,5 Has.	NO	SÍ-0,5 Has.
Gran Industria propiamente dicha	NO	NO	NO	SÍ-1 Has.
Industrias Peligrosas o Nocivas	NO	NO	NO	SÍ-5 Has.
Depósitos al Aire Libre,Apilamientos y Vertederos	NO	NO	NO	SÍ-2,5 Has.
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS SERVICIOS TERCIARIOS				
Comunitarios	SÍ-0,5 Has.	SÍ-0,5 Has.	NO	SÍ-0,5 Has.
Servicios Técnicos	SÍ-0,5 Has.	SÍ-0,5 Has.	NO	SÍ-0,5 Has.
Servicios Terciarios, Hostelería y Turismo	SÍ-0,5 Has.	SÍ-0,5 Has.	NO	SÍ-0,5 Has.
Campamentos de Turismo	SÍ-0,5 Has.	SÍ-0,5 Has.	NO	SÍ-0,5 Has.
Adecuaciones Recreativas	SÍ-0,5 Has.	SÍ-0,5 Has.	NO	SÍ-0,5 Has.
Parque Forestal	SÍ-0,5 Has.	SÍ-0,5 Has.	NO	SÍ-0,5 Has.
Aulas de la Naturaleza	SÍ-0,5 Has.	SÍ-0,5 Has.	NO	SÍ-0,5 Has.

S.N.U. De Especial Protección. Arqueológica: según área de S.N.U. Y Legislación Sectorial.

S.N.U. De Especial Protección. Vías Pecuarias: según área de S.N.U. Y Legislación Sectorial.

Nota : SÍ: Uso Autorizable; NO: Uso No Autorizable.

Nota : 00 Has/ M2: Superficie Mínima de Parcela a efectos de posibilidad de edificar.

Nota : SÍ-5hSe/2hReg: Parcela mínima no será inferior a 5 Has en Secano y 2 Has en Regadío

00081771

Artículo V.74.- Condiciones Particulares de Implantación de Edificaciones en S.N.U.

BONARES	DISTANCIA MÍNIMA A		
	núcleo urbano	eje de carretera	linderos
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS			
Infraestructuras	libre	S.L.C.	libre
Edific. para animales (cuadras, establos,porquerizas)	100	S.L.C.	S.O.E.
Edific. para silos,casetas de aperos, almacenes, etc.	libre	S.L.C.	S.O.E.
ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL			
Obras Públicas e Infraestructuras	libre	S.L.C.	libre
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL			
Construcciones e Instalaciones vinculadas a O.P. e I.	libre	S.L.C.	libre
VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS			
Agraria	500	S.L.C.	30
INDUSTRIAS			
Servicios de Carreteras	500	S.L.C.	10
Extractivas - Canteras	libre	S.L.C.	libre
Extractivas - Mineras	libre	S.L.C.	libre
Vinculadas al Medio Rural y Agropecuarias	500	S.L.C.	30
Gran Industria propiamente dicha	500	S.L.C.	30
Industrias Peligrosas o Nocivas	2.000	S.L.C.	30
Depósitos al Aire Libre,Apilamientos y Vertederos	1.000	S.L.C.	30
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS TERCIARIOS			
Comunitarios	libre	S.L.C.	30
Servicios Técnicos	libre	S.L.C.	30
Servicios Terciarios, Hostelería y Turismo	libre	S.L.C.	30
Campamentos de Turismo	libre	S.L.C.	30
Adecuaciones Recreativas	libre	S.L.C.	30
Parque Forestal	libre	S.L.C.	30
Aulas de la Naturaleza	libre	S.L.C.	30

(*) Nota: Distancia en metros

S.L.C.: Según Ley de Carreteras

S.O.E.: Según Ordenación Específica

00081771

Sección 6. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Subsección 1. Calificación según el POTAD

B. Zona C. Zona de limitaciones generales a las transformaciones de usos.

Artículo V.74.1. Caracterización.

Este suelo coincide con la zona denominada «Zona C. Zona de limitaciones generales a las transformaciones de uso» en el POTAD en sus artículos 44 y 47.

El POTAD otorga esta calificación a aquellas zonas donde pretende establecer limitaciones generales a la transformación de usos.

La delimitación de los suelos calificados por el POTAD como Zona C, figura en el Plano OC-6 de Ordenación.

Artículo V.74.2. Normas de carácter general y regulación. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Le es de aplicación la disposición particular del POTAD especificada en el artículo 47 que a continuación transcribimos.

«3. En la Zona C se establecen las limitaciones definidas con carácter general por la legislación urbanística en los suelos no urbanizables, las establecidas en el artículo 19, apartado 2 de esta Normativa (1), las que se deriven del planeamiento urbanístico general y de acuerdo con lo establecido por este Plan, y las determinaciones de la legislación ambiental y sectorial que le sean de aplicación.

4. Las formaciones forestales situadas en la Zona C que por razón de la escala no figuran en el Plano de Propuesta de Usos como zonas forestales, no podrán ser transformadas para la implantación de otros usos cuando concurra alguna de estas circunstancias:

c) Cuando las formaciones forestales ocupen una superficie superior a 1 ha o constituyan frentes lineales de longitud superior a 200 metros.

d) Cuando las formaciones forestales se encuentren implantadas sobre áreas de especial interés agroambiental y paisajístico tales como: líneas divisorias de aguas y de cierre visual, escarpes topográficos con pendientes absolutas superiores al 20% o riberas fluviales.

(1) Artículo 19, apartado 2: En la Zona C que se indica en el Plano de Usos la clasificación de suelo urbanizable que no sea colindante con los suelos urbanos o urbanizables de los núcleos existentes deberá cumplir los siguientes requisitos:

f) No afectar a Espacios Naturales Protegidos por la normativa ambiental

g) No ocupar los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, así como sus zonas de servidumbre y de inundación.

h) Disponer de infraestructuras para el acceso a la red viaria, abastecimiento de agua, abastecimiento de energía y sistema de depuración de vertidos.

i) Estar situados a más de 1.500 de los suelos urbanos o urbanizables de los núcleos citados en el apartado 1 del artículo 14.

j) Estar situados a menos de 500 metros de la red viaria de primer y segundo nivel definida por este Plan y fuera de la línea límite de la edificación establecida por la legislación de carreteras.»

Artículo V.74.3. Régimen Particular de Usos. Determinaciones de Ordenación Estructural.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso recogido en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

3. Usos autorizables:

* Agrícola: en todas sus formas.

* Forestales: se permite la explotación forestal así como las talas que impliquen transformación del uso del suelo a excepción de las formaciones forestales situadas en la Zona C que por razón de la escala no figuran en el Plano de ordenación OC-6 como zonas forestales, no podrán ser transformadas para la implantación de otros usos cuando concurra alguna de estas circunstancias:

• Cuando las formaciones forestales ocupen una superficie superior a 1 ha o constituyan frentes lineales de longitud superior a 200 metros.

• Cuando las formaciones forestales se encuentren implantadas sobre áreas de especial interés agroambiental y paisajístico tales como: líneas divisorias de aguas y de cierre visual, escarpes topográficos con pendientes absolutas superiores al 20% o riberas fluviales.

* Ganadería: en todas sus formas

* Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

* Actividades de carácter infraestructural.

00081771

* Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.
* Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos:
• Parcela Mínima: 5,00 ha en secano y 2 ha en regadío.
• Altura máxima: 2 plantas.
• Ocupación máxima: 200 m².
• Superficie edificable: 300 m².
• Distancia mínima a linderos: 25 metros.
La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie,
• 2.000 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal.
* Industrias
* Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.
4. Usos Prohibidos:
Todos los demás no indicados explícitamente como autorizables.

Artículo V.74.4. Parcelaciones Los Espinos, La Barcilla y Cañada Rodrigo.
Se incluyen estas tres parcelaciones en este tipo de suelo en situación legal de Fuera de Ordenación, con las siguientes condiciones:
1. Le será de aplicación lo establecido para las viviendas familiares aisladas en los Artículos V.28.5, V.29, V.31 y V.33 de estas Normas Urbanísticas, cuyo contenido se reproduce a continuación:
a) Se permitirán actuaciones de ampliación sobre las viviendas existentes en Suelo No Urbanizable, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:
5. Que sean viviendas en perfecto estado de legalidad antes de la entrada en vigor de la LOUA.
6. Que no se superen los 90 m² construidos.
7. Que la ampliación vaya encaminada a mejorar las condiciones de habitabilidad mínima de la misma.
8. Que dicha ampliación no supere el 20% de la superficie construida existente.
b) Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., además de las recogidas en el Título II de estas Normas.
c) Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso a vehículos automóviles.
d) Condiciones estéticas.
Las condiciones estéticas de las viviendas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.
No obstante, y en desarrollo de lo anterior, se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en Suelo No Urbanizable:
- Materiales: se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al 40%. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámicas vidriadas en fachada, etc.
- En los revestimientos y pinturas de fachadas, el color blanco deberá ser predominante.
- Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.
2. El edificio Fuera de Ordenación no debe aumentar el valor de expropiación.
3. Los propietarios de los edificios existentes deben acreditar la antigüedad y viabilidad de la edificación:
• Demostrándolo documentalmente (mediante certificado catastral).
• Demostrando documentalmente que su propiedad está excluida de espacios protegidos, vías pecuarias, dominio público, etc.

CAPÍTULO VI

Condiciones particulares de las áreas con regulación propia

Artículo V.75. Definición y delimitación.
Dentro del Suelo No Urbanizable se establecen las siguientes áreas con uso asignado.
I. Áreas con uso asignado
No se han delimitado ningún área de este tipo en el término municipal de Bonares.
II. Instalaciones Especiales Aisladas
Instalación Especial Aislada: Área Recreativa «El Arboreto de El Villar».

00081771

- Clasificación y calificación del suelo: Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Montes Públicos: Coto La Matilla.
- Uso: Recreativa.
- Superficie estimada: 543.946 m².
- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de Planeamiento de Desarrollo.

Instalación Especial Aislada: Área Recreativa «El Corchito».

- Clasificación y calificación del suelo: Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Montes Públicos: Pinar de Propios.
- Uso: Recreativa.
- Superficie estimada: 40.713 m².
- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de Planeamiento de Desarrollo.

III. Sistema General de Equipamiento Comunitario

Cementerio Municipal.

- Clasificación y calificación del suelo: Sistema General de Equipamiento Comunitario en Suelo No Urbanizable.
- Uso: Equipamiento Comunitario, Servicios Técnicos.
- Superficie estimada: 8.800 m2.
- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

IV. Sistema General de Espacios Libres

Parque Público-Recinto Ferial.

- Clasificación y calificación del suelo: Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.
- Uso: Espacios Libres.
- Superficie estimada: 27.774 m².
- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

Ampliación de Parque Público-Recinto Ferial.

- Clasificación y calificación del suelo: Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.
- Uso: Espacios Libres.
- Superficie estimada: 19.696 m².
- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

Artículo V.76. Ámbito, ubicación y regulación de usos.

El ámbito y ubicación será el que figura en el plano OC-2 de Ordenación.

La tramitación de la autorización para todos ellos se realizará de acuerdo con lo indicado en el artículo V.4 de estas Normas Urbanísticas, Régimen del Suelo No Urbanizable.

Artículo V.77. Condiciones de desarrollo.

No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

El Plan Especial PE-1 (Parque Público-Recinto Ferial) se aprobó definitivamente el 26 de junio de 2003 por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, Delegación Provincial de Huelva, y se publicó en el Boletín Oficial de Huelva núm. 221, de 25 de septiembre de 2003.

III. NORMAS DE PROTECCIÓN

TÍTULO VI

NORMATIVA DE PROTECCIÓN

La totalidad de los artículos de este Título VI, Normativa de protección, se establecen como Determinaciones de Ordenación Estructural, sin necesidad de aparecer resaltados en letra negrilla, de acuerdo con lo indicado en el artículo I.10. Determinaciones de Ordenación Estructural.

CAPÍTULO I

Suelos afectados por condiciones de protección según la legislación sectorial vigente

Artículo VI.1. Suelo afectado por la protección de Carreteras.

1. Legislación específica:

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

00081771

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

- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se desarrolla el reglamento de la Ley 16/1987, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

2. Caracterización.

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

- 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.

El régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en los apartados 4 y 5 de este artículo.

3. Vías de comunicación. Normas de carácter general.

a) Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1988 y el Reglamento de 2 de Septiembre de 1994, según se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

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

1.º Carreteras Nacionales y Comarcales: No se podrá dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas fuera de los casos previstos en los artículos de las presentes Normas.

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

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

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

4. Zonas afectadas:

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

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

c) Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la 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 35 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

d) Línea límite de edificación: Es la línea exterior de las franjas de terreno a ambos lados de la carretera, de 50 metros de ancho en las autopistas, autovías y vías rápidas y de 25 metros en el resto de las vías del Estado, y 25 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las aristas exteriores de la calzada.

5. Usos:

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

b) Zonas de afección:

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

· Zona comprendida entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección.

Se autoriza toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo, siempre que se actúe en cualquiera de las zonas, es necesario solicitar el correspondiente permiso al órgano del que dependa la carretera.

00081771

Artículo VI.2. Suelo afectado por la servidumbre de líneas de energía eléctrica.

1. Legislación específica:

- Ley de 18 de marzo de 1966, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.
- Reglamento de 18 de marzo de 1966, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Reglamento de 28 de noviembre de 1968, sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

2. General.

Las Redes de Energía Eléctrica estarán protegidas de acuerdo con la legislación específica vigente citada en el apartado anterior, mediante la imposición de servidumbres y limitaciones según se establece en el apartado 3 siguiente.

3. Zonas afectadas y usos:

- Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación indicada en el párrafo anterior.
- La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.
- Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:
  - Bosques, árboles y masas de arbolado: 1,5 + U/100 m, con un mínimo de 2 metros.
  - Edificios o construcciones.
    - Sobre puntos accesibles a las personas: 3,3 + U/100 m, con un mínimo de 5 metros.
    - Sobre puntos no accesibles a las personas: 3,3 + U/100 m, con un mínimo de 4 metros.

U = Tensión compuesta en KV.

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

4. Informe Sectorial sobre Infraestructuras Eléctricas.

El Informe Sectorial sobre Infraestructuras Eléctricas de fecha 13 de noviembre de 2006 se presenta como Anejo en el Documento núm. 3. Memoria Justificativa de este Plan General.

Artículo VI.3. Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental es una norma que completa el marco legal existente y dota a la Administración andaluza de nuevos instrumentos de protección ambiental, con el doble objetivo de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de la Comunidad Autónoma y obtener un alto nivel de protección del medio ambiente.

La ley racionaliza, completa y actualiza el régimen de vigilancia e inspección, y configura un conjunto de infracciones y sanciones que tienen como fin último logra que se respete con máxima eficacia el principio de «quien contamina paga» y la restauración de los daños ambientales que se produzcan. La determinación de las responsabilidades en cada caso y la fijación de los comportamientos que se consideran infracción administrativa es uno de los cometidos obligados de este texto normativo que tiene en la actualización uno de sus máximos propósitos.

Con una clara orientación hacia la prevención, la GICA crea y regula instrumentos que permiten conocer, a priori, los posibles efectos sobre el medio ambiente y la calidad de vida derivados de determinados planes, programas, proyectos de obras y actividades, incluidos los urbanísticos.

De la Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental destaca la incorporación de un enfoque integrado, que supone cambios en una triple dimensión.

En primer lugar, se aborda la incidencia ambiental de instalaciones industriales evitando o reduciendo la transferencia de contaminación de un medio a otro; en segundo lugar, se lleva a cabo una simplificación administrativa de los procedimientos para que el resultado de la evaluación global de la actividad culmine en una resolución única, la autorización ambiental integrada, y, por último, se determinan en la autorización los valores límites exigibles de sustancias contaminantes conforme a las mejores técnicas disponibles en el mercado para conseguir el menor impacto ambiental. Se crean así la Autorización Ambiental Integrada y la Autorización Ambiental Unificada.

00081771

Artículo VI.4. Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos.

1. Legislación específica.

- 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 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas, modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

- Los suelos vinculados al Sistema General de Infraestructuras se verán afectados por la Legislación específica correspondiente:

• Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

• Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que aprueba el reglamento de la administración pública del agua y de la planificación hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III de la Ley de Aguas, modificado por el R.D. 117/192, de 14 de febrero.

• Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril.

• Real Decreto 419/1993, de 26 de marzo, por el que se actualiza el importe de las sanciones establecidas en el art. 109 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de agua, y se modifican determinados artículos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril.

• Real Decreto 1541/1994, de 8 de julio, por el que se modifica el anexo núm. 1 del Reglamento de la Administración Pública del agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por R.D. 927/1998, de 29 de junio.

• Real Decreto 1771/1994, de 5 de agosto, de adaptación a la Ley 30/92, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de determinados procedimientos administrativos en materia de agua, costas y medio ambiente.

• Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del R.D-ley 11/95, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

• Real Decreto 1664/98, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Guadalquivir.

• Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.

• Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004).

• Ley 10/2001, de 1 de julio, por la que se aprueba el Plan Hidrológico Nacional.

• Cualquier otra norma o legislación estatal, autonómica o local sobre protección de los recursos hidráulicos

2. Cauces, riberas y márgenes.

Se entiende por Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

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

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

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

El Reglamento de Dominio Público Hidráulico establece una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo, las actividades que se desarrollen y la construcción de cualquier tipo de edificación. A continuación se transcriben literalmente los artículos 6, 7, 8, 9 y 78 de dicho Reglamento, en los que se define con exactitud el régimen de utilización y uso de ambas zonas:

«Art. 6. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

(...) en el entorno inmediato de los embalses (...) modificarse la anchura de ambas zonas en la forma en que se determina en este reglamento (art. 6 de la LA).»

00081771

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

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

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

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

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

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

(...).»

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

Se respetará la precisión que establece el artículo 67.9 del Plan Hidrológico de Cuenca respecto a la expansión y ordenación urbana en zonas inundables, definidas de acuerdo con el artículo 14 del reglamento, como las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en avenidas con periodo de retorno de 500 años.

3. Embalses.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses una zona de protección en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. A continuación se transcribe literalmente el artículo 243 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

«Art. 243.1. A fin de proteger adecuadamente la calidad del agua, el Gobierno podrá establecer alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses, definidos en el artículo 9 de la Ley de Aguas, un área en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

(...).

3. En todo caso, las márgenes de lagos, lagunas y embalses quedarán sujetas a las zonas de servidumbre y policía fijadas para las corrientes de agua (artículo 88 de la LA).»

4. Protección de aguas subterráneas.

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece una zona de protección de las aguas subterráneas en su Artículo núm. 244, que transcribimos literalmente a continuación.

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

5. Vertidos líquidos.

a) Condiciones Generales:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece la necesidad de tramitación ante los organismos competentes, (en el caso del Término Municipal de Bonares, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y la del Guadiana) de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como a subterráneas, recordando la obligación del causante del vertido de poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación. Toda actividad generadora de vertidos de cualquier índole deberá justificar el tratamiento a dar a las aguas y solicitar la correspondiente autorización administrativa. A continuación se transcribe literalmente el artículo 245 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

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

«Art. 245.1. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa. (...).»

00081771

b) Condiciones Particulares:

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

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

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

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

c) Determinaciones específicas en relación con la ordenación de los vertidos líquidos:

Se adjuntan las especificaciones establecidas en los artículos 48, 49 y 50 del Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir sobre la ordenación de los vertidos líquidos en general, ordenación de los vertidos líquidos industriales y la ordenación de los vertidos líquidos urbanos y mixtos, que se transcriben a continuación:

«Artículo 48. Ordenación de los vertidos líquidos en general.

1. No se admite vertidos líquidos que contengan sustancias de la Relación del Anexo del RDPH en cantidad superior a la señalada en la Orden de 12 de noviembre de 1987 sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia, relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.

2. Requerirá autorización todo vertido líquido sobre terrenos permeables, cuyo fin sea la eliminación del líquido y pueda dar lugar al empeoramiento de las aguas subterráneas. Igual tratamiento administrativo tendrán los vertidos líquidos sobre terrenos impermeables, que al fluir puedan alcanzar otros permeables.

3. Todo vertido líquido a un cauce, canal o acequia deberá reunir las condiciones para que, considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para las aguas de aquellos.

4. El Organismo de cuenca podrá exigir en determinados casos la mejor tecnología disponible en la depuración de las aguas residuales.

Artículo 49. Ordenación de los vertidos líquidos industriales.

1. Dentro de la fábrica, salvo que técnicamente se demuestre que es inviable, se actuará selectivamente en los siguientes tres tipos de aguas residuales en que se pueden agrupar los vertidos líquidos industriales:

a) Aguas con sustancias de las Relaciones I y II del Anexo al Título III del RPDH: Recogida, depuración y vertido al cauce.

b) Agua de proceso sin las sustancias de las Relaciones I y II, aguas residuales y aguas de lluvia de zonas de trabajo: Pretratamiento y vertido al cauce.

c) Aguas de lluvia de tejado y zonas verdes, aguas de refrigeración y aguas de producción de energía: Vertido al cauce.

No se admitirán aliviaderos de crecida en las líneas de recogida y depuración o pretratamiento de los dos primeros grupos.

En ningún caso se admitirán en las redes de la fábrica aguas de escorrentía producidas fuera de los terrenos propios, ni se admitirán en sus redes de saneamiento vertidos de otra Fábrica sin autorización previa.

2. Los Reglamentos de Vertido que aprueben los Entes Gestores de los Sistemas de Saneamiento, deberán recoger las limitaciones de las sustancias de las Relaciones I y II del Anexo al Título III del RDPH, necesarias para que el vertido de las depuradoras del Sistema no superen los límites establecidos, según la Orden de 12 de noviembre de 1987 citada en el artículo anterior. Asimismo, llevarán un censo de estos vertidos y de aquellos cuyo volumen anual sea superior a 30.000 m³/año, censos que estarán a disposición del Organismo de cuenca.

Artículo 50. Ordenación de los vertidos urbanos y mixtos.

1. Las nuevas redes de alcantarillado deberán tener capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y tiempo de concentración igual al de la red.

00081771

2. Los proyectos de nuevas redes de saneamiento no admitirán soluciones que contemplen la evacuación de aguas de lluvia procedentes del exterior del casco urbano, salvo las producidas en los polígonos industriales situadas fuera del mismo o en casos debidamente justificados.

3. En núcleos de menos de 500 habitantes, las aguas de lluvia producidas en el casco urbano, sin mezclarse con las residuales, podrán ser evacuadas a los cauces sin depuración alguna.

4. Por los nuevos aliviaderos de pluviales de crecida no podrán salir sólidos de tamaño superior a 10 mm ni sustancias de las relaciones I y II del Anexo al Título III RDPH por encima de los límites establecidos. La red llevará dispositivos para impedir la salida de grasas o aceites por los aliviaderos. Se promoverá un estudio técnica destinado a resolver el problema de eliminación de sólidos en las descargas del exceso de pluviales de los sistemas unitarios de alcantarillado, en coordinación con las empresas de abastecimiento que actualmente están desarrollando programas en esa línea.

5. Los caudales de los nuevos colectores generales se pasarán en cualquier caso por un desbaste para separar los sólidos de más de 10 mm, las arenas y gravas, y las gravas y flotantes.

La capacidad mínima de tratamiento de la EDAR, en el caso de que no exista regulación de aguas pluviales ni de residuales, será igual al caudal en tiempo seco, dado por el valor medio de la semana pésima del año.

Cuando como secuencia de fallos sistemáticos de la EDAR sean previsibles daños importantes en el río, se impondrá la condición de aumentar el número de líneas de depuración.»

Ya que parte del término municipal se encuentra en la Cuenca Vertiente del Guadiana, se ha solicitado el informe correspondiente a esta Confederación Hidrográfica. En caso de que fuera necesario incorporar otras determinaciones específicas en relación a la ordenación de los vertidos líquidos, éstas se incluirían en un Anexo a este documento de Normas Urbanísticas.

6. Abastecimiento con aguas públicas.

a) General:

Será preceptivo obtener concesión administrativa otorgada por el organismo de cuenca para el abastecimiento de aguas públicas superficiales (art. 122 al 125) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (art. 184 al 188 del reglamento), así como realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior 7.000 m3/año (arts. 84 al 88 del Reglamento) o bien la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (D.T. 2.ª, 3.ª y 4.ª de la Ley).

b) Determinaciones específicas en relación a las dotaciones de uso:

Se adjuntan las especificaciones establecidas en los artículos 5 y 8, puntos 1 y 2, de la Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, aprobado por el Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, relativas a la Demanda de Abastecimiento y Demanda Industrial respectivamente, que se transcriben a continuación:

«Artículo 5.

1. Se incluye en la demanda de abastecimiento la de suministro a la población y a la industria conectada a la red municipal.

2. A los efectos de la asignación y reserva de recursos, para la población permanente se asignan las dotaciones máximas del Anexo 3.

La distribución de esta demanda se supondrá uniforme a lo largo de todo el año.

Con la misma finalidad, para la población estacional se adoptarán las siguientes dotaciones:

a) Población alojada en viviendas unifamiliares, 350 litros por plaza y día, para los tres horizontes del plan.

b) Población en otros establecimientos, la misma que la de la población permanente del municipio.

Se considerará un periodo máximo de estacionalidad de cien días al año.

1. Las medidas de ahorro de agua, a obtener mediante la mejora y mantenimiento de las redes de abastecimiento, tendrán como objetivo en la Cuenca del Guadalquivir la reducción de las dotaciones máximas del Anexo 3 en un 3 por 100 y 6 por 100, como mínimo, para los horizontes primero y segundo respectivamente. El ahorro medio del 10 por 100 debe ser un objetivo deseable. Asimismo, en las cuencas del Guadalete-Barbate, será objetivo la reducción de las fugas en las redes de distribución en baja, hasta un 20 por 100 en el primer horizonte y un 15 por 100 en el segundo horizonte. En la red de abastecimiento en alta, el objetivo es del 5 por 100.

2. Salvo que existan datos concretos, se considerará un volumen de retorno del 80 por 100 del suministro.

Artículo 8.

1. En las demandas para usos industriales las dotaciones adoptadas, para los tres horizontes del Plan, figuran en el Anexo 4.

00081771

Para los nuevos polígonos industriales previstos en los planes urbanísticos, se tendrá en cuenta una dotación de 4.000 metros cúbicos/hectárea.

2. Los retornos se evaluarán en cada caso en función de estudios específicos de cada planta. En su defecto, se considerarán equivalentes al 80 por 100 de la demanda.»

Ya que parte del término municipal se encuentra en la Cuenca Vertiente del Guadiana, se ha solicitado el informe correspondiente a esta Confederación Hidrográfica. En caso de que fuera necesario incorporar otras determinaciones específicas en relación a la demanda de abastecimiento y a la demanda industrial, éstas se incluirían en un Anexo a este documento de Normas Urbanísticas.

7. Plan Hidrológico del Guadiana.

Deberá tenerse en cuenta el Plan Hidrológico del Guadiana, especialmente en lo referente a abastecimiento, saneamiento y vertidos en los artículos correspondientes.

8. Plan Hidrológico del Guadalquivir.

Deberá tenerse en cuenta el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998, de 24 de julio), especialmente en lo referente a abastecimiento, saneamiento y vertidos los artículos 10, 13 y del 42 al 50.

Observaciones adicionales contenidas en el Informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

«En la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización u Obra concretos), se tendrán en cuenta los siguientes preceptos, en la medida que corresponda su aplicación en cada caso:

1. Relativo a Zonas de Servidumbre: No se presumen afectadas. De lo contrario, respetar la banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H. (R.D. 849/86 de 11 de abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (arts. 6 al 8 del reglamento).

2. Relativo a Zonas de Policía: No se presumen afectadas. Caso contrario, obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (arts. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Extracciones de áridos.
- Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

3. Relativo a Zonas Inundables: Se ignora su afección. Caso positivo, a fin de proteger a personas y bienes y de acuerdo con el art. 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98, de 24 de julio, y O.M. de 13.8.99), los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el art. 14 del reglamento del Dominio Público Hidráulico, que son aquellas delimitadas por la avenida de periodo de retorno de 500 años, para lo cual, y de acuerdo con el art. 28.2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio), las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitarán dichas zonas inundables.

4. Relativo a cauces de DPH: No se presumen afectados. Caso contrario, las obras deberán dimensionarse para evacuar sin daños la avenida de 500 años de periodo de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe (art. 67.6 del Plan Hidrológico del Guadalquivir), debiéndose obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce público (arts. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento).

5. Relativo a aguas superficiales: No se presumen afectadas. Caso contrario, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (art. 122 al 125 del reglamento).

6. Relativo a aguas subterráneas: No se presumen afectadas. Caso contrario, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m^3/año (arts. 184 al 188 del Reglamento) o realizar la comunicación para volumen inferior a 700 m^3/año (arts. 84 al 88 del Reglamento).

7. Relativo a vertidos: Depuración previa en EDAR. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (arts. 100 a 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio).

00081771

9. Riesgo de Inundación.

En el cruce de las ciudades, las actuaciones de todo tipo, realizadas en la zona de policía de cauce o Dominio Público Hidráulico deberán asegurar la evacuación sin daños de avenidas de hasta cien años de periodo de retorno. En los casos que esta zona de inundación exceda la anchura de la zona de policía establecida en el artículo 4 de la Ley de Aguas, se planteará la definición concreta de la misma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de la Ley de Aguas.

10. Determinaciones incluidas en el Informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 11 de enero de 2007:

«En cuanto a posibles afecciones al Domínio Píblico Hidráulico:

1. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el deslinde del dominio público, hidráulico y la delimitación de las zonas de servidumbre y policía, así como de las zonas inundables, terrenos que podrán ser clasificados como suelos no urbanizables o como espacios libres de uso y disfrute público en suelos urbanos y urbanizables. No obstante, el Dominio Publico Hidráulico tendrá siempre la calificación de suelo no urbanizable de especial protección.

2. Cuando no exista deslinde aprobado del dominio público hidráulico, la Administración del Agua comunicará a los Organismos responsables del planeamiento la línea probable de deslinde (incorporado en el borrador de modificación de la Ley de Agua). El Plan recogerá propuesta de inicio del deslinde de dominio público hidráulico (en adelante DPH).

3. Los cauces, riberas y márgenes, y sus funciones de evacuación de avenidas deben estar amparados por una definición de usos que garantice la persistencia de sus condiciones de evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento.

4. Los instrumentos de planeamiento general considerarán las cuencas vertientes y sus principales cauces de forma integral, analizarán las repercusiones del modelo urbano previsto y de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje y estimarán los riesgos poténciales proponiendo las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para la minimización de los mismos.

5. Las infraestructuras de drenaje evitarán los embovedados y encauzamientos cerrados, favoreciendo la pervivencia de la identidad territoria1, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas. Cuando sea posible, se deberá tender a reponer los cauces abiertos que hayan sido objeto de transformación anterior mediante, embovedados o cubriciones (como es el caso del arroyo Jurado o Valperdio), eliminando los estrangulamientos derivados de actuaciones que hayan disminuido la sección del cauce.

6. El diseño y dimensionado de infraestructuras y canalizaciones para el drenaje superficial de las aguas deberá evitar el depósito de sedimentos en su interior y no introducir perturbaciones significativas de las condiciones de desagüe del cauce a que correspondan. El diseño de las obras deberá prever las condiciones de drenaje de agua para aguas mínimas, máxima crecida ordinaria y avenida extraordinaria.

7. Cuando los cauces sufran acusados encajonamientos deberán contemplarse disposiciones preventivas referentes a la regulación de aterrazados agrícolas, movimientos de tierras y almacenamiento y extracción de áridos, vertidos y residuos, junto a un programa integral de mantenimiento y conservación.

8. En las cuencas con notable arrastre potencial de sólidos por erosión hídrica deberán contemplar medidas de restauración hidrológico forestal y medidas de eliminación de sólidos que puedan impedir el correcto funcionamiento del drenaje.

Prevención de Riesgos por avenidas e inundaciones:

9. Las actuaciones programadas que puedan influir sobre el DPH, zonas de servidumbre, policía e inundables, deberá garantizar la evacuación de caudales correspondiente a avenidas de 500 años de período de retorno.

10. la revisión urbanística deberá contar con estudio hidrológico, cartografía de detalle y estudio hidráulico de manera que pueda catalogarse los riesgos con distintos niveles de peligrosidad. Se recogerán en los suelos urbanizables y no urbanizables las zonas cautelares ante el riesgo de inundación de los ríos y arroyos definidas en el plano de ordenación.

11. el estudio hidrológico e hidráulico deberá ser supervisado por la Agencia Andaluza del Agua en cuanto a sus hipótesis de partida y métodos de cálculo. Dicha supervisión no supone, salvo señalamiento expreso, aceptación por parte de la Agencia en cuanto a sus resultados (área inundable, velocidad y calado para los diferentes periodos de retorno).

12. El planeamiento general clasificará las zonas cautelares como suelo no urbanizable. En ellas, estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales, debiendo preverse las medidas necesarias que impidan

00081771

realizar instalaciones provisionales o definitivas o el depósito y/o almacén de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.

13. Se establecerán los criterios y las medidas necesarios para la prevención del riesgo de avenidas, así como la detracción de las edificaciones e instalaciones que por encontrarse en lugares de riesgo deberán adoptar medidas de defensa y quedar fuera de ordenación.

14. Las Zonas Cautelares ante el riesgo de inundación serán sustituidas por la delimitación de Zonas inundables que aprueben, dependiendo del ámbito geográfico, los Organismos de Cuenca correspondientes o Agencia Andaluza del Agua. La nueva delimitación supondrá el ajuste del Plan.

15. Los instrumentos de planeamiento general zonificarán el término municipal en función del tipo y peligrosidad del riesgo por inundación. Establecerán los procedimientos de prevención a adoptar por las actuaciones urbanísticas según las características del medio físico sobre el que se implanten. En todas las actuaciones urbanísticas se deberá llevar a cabo: los ajustes entre la ordenación de usos y situaciones potenciales de riesgo.

16. A efectos de la ordenación de usos, la delimitación de zonas cautelares o indundables se diferenciara tres zonas:

a) La delimitación del DPH, teniendo en cuenta la máxima crecida ordinaria, estimado en caso de carecer de aforos en el tramo en cuestión, a partir de la avenida para periodo de retorno de 10 años.

b) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años o calado de la lámina de agua superior a 0,5 metros y/o velocidades superiores a 0,50 m^3/seg.

c) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 50 y 100 años.

d) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 100 y 500 años.

17. el planeamiento general clasificará estas zonas como suelo no urbanizable y regulará los usos en cada una de ellas atendiendo a los siguientes criterios:

- Zona a) prohibición de edificación e instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés publico podrán autorizarse edificaciones temporales. En cualquier caso, se prohibirán usos que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.

- Zona b) prohibición de instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán asimismo las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

- Zona C) prohibición de instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherentes de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán asimismo las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

18. En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales, los proyectos de urbanización definirán las medidas de prevención de riesgo a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

19. Cuando se prevea necesario realizar labores de reposición de servicios o disponer de terrenos de manera transitoria durante la ejecución de la obra o bien de forma definitiva, se deberán indicar expresamente los mecanismos de su adquisición o remoción de los obstáculos físicos que lo pudieran impedir, haciendo mención expresa de promotor, beneficiario, responsable de la adquisición y amparo legal administrativo y Organismo responsable de su tramitación, si esto fuera necesario.

20. Las soluciones de remodelación o nueva construcción de infraestructura de drenaje compatibilizarán medidas estructurales y no estructurales de lucha frente a las inundaciones.

21. Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en terrenos no inundables. En caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgo de inundación, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las infraestructuras necesarias para su defensa.

Disponibilidad de Recursos Hídricos:

22. Las revisiones urbanísticas que supongan el incremento de la demanda de agua para cualquier uso deberán contemplar las fuentes de suministro.

23. Cuando se trate de una ampliación del suministro de núcleos ya existentes se recogerán los consumos mensuales de los últimos diez años con indicación de la población censada y estacionalidad mensual.

24. Se determinará el incremento o nueva demanda bruta de agua a razón de las siguientes dotaciones:

• Abastecimiento para usos domésticos para poblaciones entre 10.000 y 50.000 habitantes y actividad industrial/comercial media hasta 280 litros/habitante y día en origen de suministro cuando el horizonte sea posterior al 2012.

00081771

• Riego de parques y jardines públicos hasta 6.000 m³ de riego anual por hectárea con agua no apta para abastecimiento humano, o en su caso, hasta 1.000 mm de riego anual y dotación máxima diaria de 8 mm.

• Riego de campos de golf públicos hasta 1.000 mm de riego anual con agua reutilizada y dotación máxima diaria de 8 mm.

• En los nuevos polígonos industriales se podrá establecer la demanda considerando una dotación anual de 4.000 m³/ha.

• Otras demandas no contempladas en apartados anteriores hasta un 5% adicional a la dotación para consumo doméstico.

25. El plan establecerá el intervalo de calidad de agua programado por el servicio de abastecimiento.

26. Cuando esté prevista la disposición de nuevos recursos procedentes de la desalación se establecerá él punto de toma de agua salina, ubicación de las instalaciones de desalación, traza dé la red de aguas salinas y tratadas y punto de vertido de salmueras.

27. Cuándo la fuente de suministro de aguas proceda de la reutilización de aguas residuales tratadas, se indicará la procedencia del suministro, régimen de disponibilidad, punto de intercambio y traza de la traída de aguas.

28. Para las autorizaciones o concesiones de agua existentes se indicará punto de toma, el volumen anual y caudal máximo instantáneo y caducidad.

Infraestructuras del Ciclo del Agua. Abastecimiento.

29. Las infraestructuras para el abastecimiento urbano se diseñarán de manera que quede garantizada una gestión integral y sostenible del ciclo del agua.

30. Las instalaciones para el tratamiento del agua deberán alcanzar niveles mínimos de suficiencia para la eliminación de partículas, desinfección microbiológica y la filtración de productos tóxicos. En zonas con riesgo de contaminación por productos fitosanitarios deberán contemplarse equipos de carbón activo. Para poblaciones con más de 20.000 habitantes estos equipos serán de filtrado con carbón granular.

31. Sobre planos de planta se representará la traza de las nuevas obras lineales y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización.

32. Para las obras ya existentes se comprobará la capacidad de absorción de los nuevos requerimientos o en su caso la creación o ampliación de las instalaciones existentes.

33. La capacidad de las instalaciones deberá ser suficiente para las demandas establecidas en el apartado anterior. En cabecera de casco urbano las instalaciones deberán ser suficientes para el almacenamiento, de al menos, día y medio de la demanda en periodo punta.

34. En el abastecimiento para usos no potables dé las instalaciones, el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales.

35. Para la red de transporte y distribución en alta, así como en los depósitos o balsas de regulación, se adoptarán medidos que indiquen la procedencia del agua de manera que puedan ser fácilmente identificables las aguas aptas para consumo humano de las no aptas, singularizando expresamente aquellas que sean reutilizadas.

36. La red general de abastecimiento debe de disponer de depósitos de agua capaces de garantizar el suministro de agua durante día y medio de interrupción, ya sea por operaciones de mantenimiento como de avería.

Infraestructuras del Ciclo del Agua. Saneamiento y Depuración.

37. Los núcleos de población deberán agruparse y depurar sus aguas residuales de acuerdo con la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas, con sistemas de tratamiento acordes a la carga contaminante y características del medio receptor.

38. Los núcleos secundarios de población y las zonas destinadas a actividades logísticas e industriales no conectadas a los sistemas generales de depuración deberán contar con sistemas de depuración de vertidos.

39. Las instalaciones de alojamiento turístico, las instalaciones recreativas que se ubiquen en suelo no urbanizable y las viviendas agrarias aisladas deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. Aquellas cuyo consumo supere los 300.000 m³ anuales deberán contar con dispositivos propios de depuración, reciclado y reutilización del agua. Asimismo, deberán contar con sistemas de drenaje, embalses o depósitos con objeto de realizar una gestión más eficiente del ciclo del agua y fomentar su ahorro.

40. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (0805, sólidos en suspensión, nitratos y fósforo). Asimismo los posibles puntos de vertido de aguas pluviales a los cauces públicos deberán disponer de sistemas de retención de sólidos y grasas / aceites que eviten la contaminación de dichos cauces.

00081771

41. En los polígonos para la instalación de industrias se definirá el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la Decisión núm. 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas.

Financiación de estudios e infraestructuras:

42. Los estudios de inundabilidad serán por cuenta de los promotores de la revisión urbanística.

43. Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico deberán estar valoradas económicamente a precios de mercado. Se establecerá el mecanismo financiero para su ejecución con indicación expresa de la parte que pudiera ser imputada a la Junta de Andalucía.

44. Se establecerá el sistema de repercusión de costes a la iniciativa privada, que incluya la explotación, conservación y mantenimiento de las instalaciones.»

Artículo VI.5. Suelo afectado por la legislación sobre protección del medio ambiente.

1. Suelo Forestal:

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

Será necesaria solicitar y obtener autorización de ocupación de terreno en los Montes Públicos Catalogados del Término Municipal, en la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente, siempre que cualquier actuación así lo requiera, de conformidad con la Ley 1/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

2. Vías Pecuarias:

1. En aplicación de la Ley Estatal de Vías Pecuarias, 3/1995 queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las Vías Pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.

2. De acuerdo con el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 155/98 de 21 de Julio, deberán respetarse las determinaciones de dicha norma, específicamente, las de gestión y planificación (art. 9.3) y usos (art. 55).

3. Las Vías Pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias. Por ello, se procederá por la Consejería de Medio Ambiente y/u otro organismo competente a su deslinde.

4. Una vez deslindada la Vía Pecuaria, se fija una zona de protección de cinco (5) metros a ambos lados de la misma en la cual no se permite la edificación.

Cualquier actividad que implique ocupación temporal o uso de vías pecuarias, dentro del término municipal, deberá ser autorizada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Huelva con anterioridad al otorgamiento de licencia municipal.

3. Protección Ambiental

En lo referente a la autorización de actividades con capacidad para producir impacto ambiental, relacionadas en la propia legislación que se detalla a continuación, se estará a lo dispuesto en la legislación nacional (R.D. 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el R.D. 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento), y en la normativa autonómica (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y Decreto 192/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

4. Suelo Ocupado por Infraestructuras:

Para las actividades de carácter infraestructural, se estará a lo dispuesto en la norma de dicho Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva.

Para las actividades de carácter infraestructural, se estará a lo dispuesto en la zona de dicho Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana.

5. Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales (PLEIF):

5.1. General.

El Título IV de la Ley 5/99 está dedicado a la lucha contra incendios. En su artículo 32, Cap. 1, establece que los instrumentos para la lucha contra incendios serán entre otros los Planes Locales.

de Emergencia por incendios forestales, así como los Planes de Autoprotección. La elaboración de estos planes tendrá carácter obligatorio en los términos previstos en la Ley. Es decir, serán elaborados por todos aquellos términos municipales cuyo territorio se halle localizado en Zona de Peligro según el decreto 470/94.

5.2. Contenidos del PLEIF.

El PLEIF deberá contener entre otros aspectos:

• Una descripción detallada de la zona de actuación, identificando todos aquellos puntos de interés, por su riesgo, por los medios disponibles, etc.

00081771

• Identificación de todas aquellas organizaciones, empresas, instalaciones, etc., situadas dentro del término municipal en zona forestal o de influencia forestal, a fin de comunicarles la necesidad de elaborar el correspondiente Plan de Autoprotección de Incendios Forestales.

• Anexado al PLEIF se incluirán los Planes de Autoprotección de las organizaciones, empresas, etc., a que se hacía referencia en el párrafo anterior, así como todos aquellos documentos cartográficos que se estimen necesarios para el buen funcionamiento del PLEIF.

• El Plan establecerá los procedimientos operativos en caso de declararse una emergencia.

• Todos aquellos aspectos que desarrollen las funciones descritas en el apartado anterior.

5.3. Objeto del PLEIF.

El objeto de los PLEIF es establecer la organización de los medios y recursos, así como el procedimiento de actuación en caso de declararse un incendio forestal dentro del término municipal o que pudiere verse afectado. Las funciones básicas de los mismos son las siguientes:

• Prever la estructura organizativa y los mecanismos de intervención ante un incendio forestal en el territorio municipal.

• Establecer los mecanismos de comunicación y colaboración con otras entidades locales, provinciales o autonómica.

• Identificar aquellos puntos con mayor riesgo de incendio.

• Establecer los mecanismos de comunicación a la población.

• Establecer un catálogo de medios humanos y materiales ante una posible emergencia.

Artículo VI.6. Suelo afectado por la Protección de Vías Pecuarias.

1. De acuerdo con el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias realizado por el ICONA, el Plan General de Ordenación Urbanística recoge las vías pecuarias existentes en el término municipal de Bonares.

2. Las Vías Pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias. Por ello se procederá, por el IRYDA y/o Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y/u otro organismo competente, a su deslinde.

3. Una vez deslindada la Vía Pecuaria se fija una zona de protección de cinco (5) metros a ambos lados de la misma en la cual no se permite la edificación.

4. Las anchuras legales establecidas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias son las siguientes:

1. Vereda del Carril de los Moriscos (Vereda de Carne). Ancho legal: 20,89 m.

2. Vereda de los Playeros y de El Villar (Vereda de Carne). Ancho legal: 20,89 m.

3. Colada de los Toscanos. Ancho legal variable de 10 a 15 m.

4. Colada de la Cañada de las Vacas. Ancho legal variable de 6 a 10 m.

5. Vereda del Camino del Río (Vereda de Carne). Ancho Legal: 20,89 m.

6. Vereda de la Herrería (Vereda de Carne). Ancho legal: 20,89 m, reducida a 12 m.

7. Vereda de El Higuerón (Vereda de Carne). Ancho legal: 20,89 m.

8. Vereda de La Rocina (Vereda de Carne). Ancho legal: 20,89 m.

La descripción detallada de estas vías pecuarias se realiza en el apartado 5.4.2. «Caminos y Vías Pecuarias» de la Memoria Informativa.

Artículo VI.7. Suelo afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas y por la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

I. Suelo Afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas:

1. Las Redes de suministro de agua y de saneamiento integral se dotan de servidumbres de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ellas no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

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

II. Suelo Afectado por la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones:

«1. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (en adelante, Ley General de Telecomunicaciones) establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos de lo establecido en el Reglamento sobre las condiciones

00081771

para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley General de Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado por el Real decreto 424/2003, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

El Registro de operadores de telecomunicaciones puede consultarse en la web de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones www.cmt.es

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de la Administración titular del mismo. En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la repetida Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

• La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.

• La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.

• La normativa específica dictada por las Administraciones Públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuanto estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

* Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2. apartado a) de la Ley General de telecomunicaciones.

* Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.

* Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.

* Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

2. Uso compartido de la propiedad pública.

El artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que las Administraciones Públicas fomentarán las celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

De esta manera, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se va a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la

00081771

Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

3. Instalaciones radioeléctricas

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que cuando se imponga el uso compartido, previsto en los propios artículos citados, de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ellos se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por otro lado, reseñar que la Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación (en adelante (CSDIR), ha aprobado, a propuesta del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Asimismo, el 14 de junio de 2005 se ha firmado un acuerdo de colaboración entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación Española de empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España (AETIC), para el despliegue de la infraestructura de redes de radiocomunicación. En él, entre otras previsiones, se contempla la creación de un servicio de Asesoramiento Técnico e Información (SATI) sobre todas las cuestiones que interesen a los Ayuntamientos ligadas a la implantación de infraestructuras de radiocomunicación. La adhesión de los Ayuntamientos a dicho acuerdo será promovida por la FEMP.

4. Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: características de las infraestructuras.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona más adelante, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Para su obtención, en el caso de estar interesado, deberá dirigirse a la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), C/ Génova, núm. 6, 28004 Madrid (http://www.aenor.es/, dirección de internet). Las referencias y contenido de dichas normas son:

* UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
* UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
* UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
Parte 3: Tramos interurbanos.
* UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
Parte 4: Líneas aéreas.
* UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
Parte 5: Instalación en fachada.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

5. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005,

00081771

de 14 de junio, de Medidas urgentes para el impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento del Pluralismo, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su disposición adicional sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2, apartado a), del citado Real Decreto-ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.»

III. Antenas de Telefonía Móvil.

1. La autorización de las Instalaciones de Radiocomunicación con Sistema General de Infraestructuras se tramitará según la legislación urbanística vigente, y en lo dispuesto en el Decreto 201/2001, que regula la materia en el ámbito de los espacios naturales protegidos y en los montes públicos.

2. El ayuntamiento debe disponer de una regulación concreta para estas instalaciones. Cuando apruebe unas ordenanzas respecto a las Instalaciones de Radiocomunicación, éstas se incorporarán automáticamente al Plan General mediante tramitación oficial.

En este Plan General se incorporan los aspectos básicos que deben cumplir estas instalaciones los cuales se detallan a continuación:

- La situación del emplazamiento de la instalación no podrá autorizarse en el interior de una corona de ancho 200 metros medida desde el límite del suelo clasificado como urbano o Urbanizable de uso residencial.
- En la fijación de emplazamiento el órgano municipal competente podrá fijar un emplazamiento compartido para todas estas instalaciones cuando no exista impedimento técnico para ello.
- La autorización de estas instalaciones exigirá la previa presentación de un proyecto de actividad y la concesión de la licencia de obras.
- Se deberá tener en cuenta el impacto visual de este tipo de implantaciones por lo que se tomaran medidas en cuanto al color, forma, escala etc.

Artículo VI.8. Suelo afectado por la Protección de Vías Férreas.

1. Legislación específica.

- Ley de 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres:
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se desarrolla el reglamento de la Ley 16/1987, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

3. Caracterización.

1.º Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, distintas según esté éste suelo incluido en el Suelo Urbano o en el Suelo No Urbano, y coincidente con la Zona de Influencia de la vía férrea, es decir, con la Zona de Afección, y cuya anchura se describe a continuación, en base a lo establecido en la Legislación específica de Vías Férreas.

2.º Los terrenos ocupados, en Suelo Urbano o en Suelo No Urbano, por las vías férreas, estaciones de ferrocarril y otros elementos funcionales, se incluyen en el Sistema General de Comunicaciones como Sistema General Ferroviario.

3.º Las actuaciones urbanísticas que puedan desarrollarse, y que sean colindantes con alguno de los elementos incluidos en el párrafo anterior como Sistema General Ferroviario, estarán obligados a vallar, a su cargo, las lindes con éste, o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

4.º El Régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en el apartado 3 siguiente de este artículo, y en el resumen gráfico de las Limitaciones a la Propiedad establecidas por el Reglamento del Sector Ferroviario (Real Decreto 2387, de 30.12.2004), que se adjunta como Anexo a dicho apartado con el objeto de aportar claridad a lo dispuesto en el mismo.

3. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

1.º Las ordenaciones que se prevean sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas por los arts. 280 y siguientes

00081771

del Real Decreto 1211/90, de 28 de septiembre, sobre Policía de Ferrocarriles, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior a la explanación del ferrocarril, es la que figura en el siguiente esquema:

SUELO	ZONA DOMINIO PÚBLICO	ZONA SERVIDUMBRE	ZONA AFECCIÓN
No Urbano	8 m	entre 8 y 20 m	entre 20 y 50 m
Urbano	5 m	entre 5 y 8 m	entre 8 y 25 m

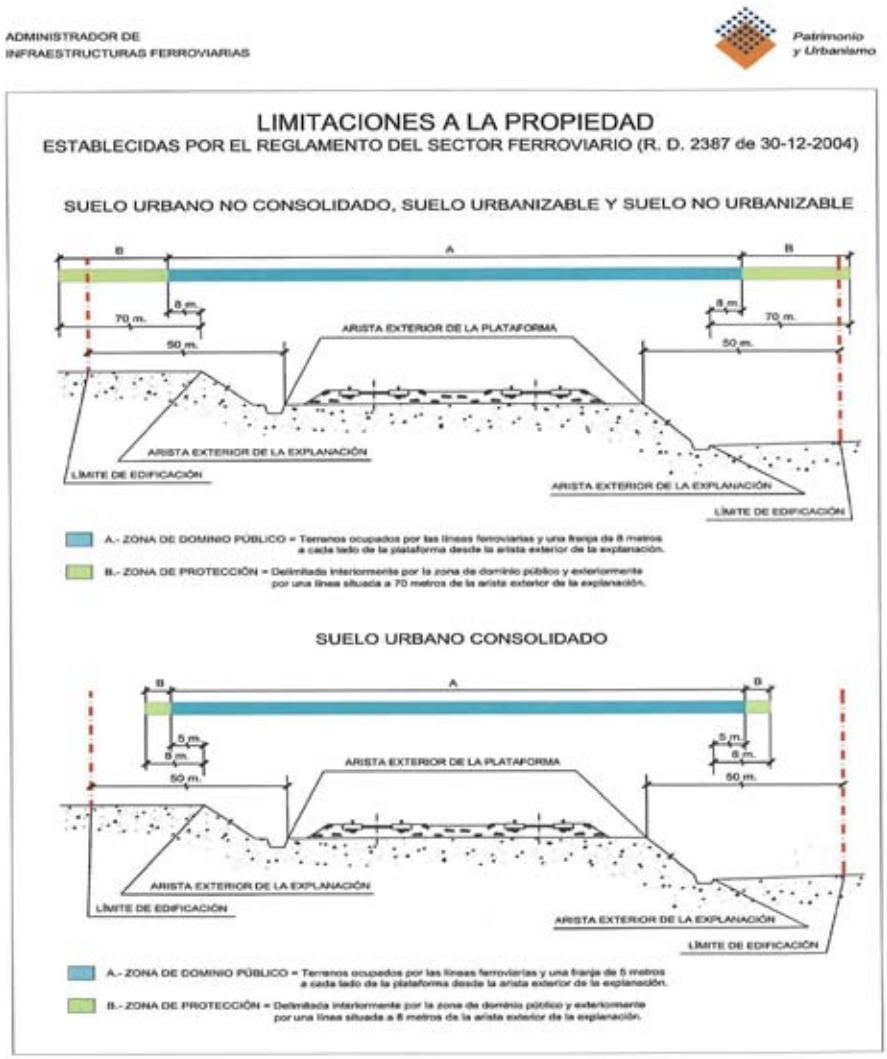
En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2.º Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del organismo administrativo competente. Excepcionalmente podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales y el cambio de uso o destino de las mismas, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, quien podrá establecer las condiciones en que puedan realizarse dichas obras o actividades.



00081771

CAPÍTULO II

Normas de protección del patrimonio edificado y de los espacios urbanos de interés

Artículo VI.9. Consideración previa.

Debido al destacado interés de los valores estéticos, de las diferentes edificaciones, conjuntos urbanos y elementos aislados que en las Memorias Informativa y Justificativa se relacionan, el Ayuntamiento velará para que su estado sea en todo momento bueno y adaptado a la misión que cumplen. A este fin, se controlarán con especial atención las posibles obras que en ellos se realicen, debiéndose consultar a las Delegaciones de la Consejería de Cultura y Patrimonio y de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio sobre la idoneidad de las obras que en cada momento pretendan realizarse, en el caso de que el Ayuntamiento no cuente con servicios técnicos competentes.

Artículo VI.10. Clasificación del Patrimonio.

Desde este Plan General, y como apoyo a dicho proceso, se incluye en la Memoria Justificativa, un Inventario de aquellos edificios y espacios públicos de interés, que se ha considerado necesario proteger y conservar.

Para la inventariación y/o catalogación de los bienes inmuebles que integran el Patrimonio Edificado y los Espacios urbanos de Interés, se distinguen tres grados de protección:

Bienes Inmuebles de interés Histórico. Grado I-Protección Integral.

Nivel I-Declarados o con expediente incoado:
No existen en el municipio de Bonares.

Nivel II-No declarados:
* Edificaciones:
A-1. Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción.
A-2. Ermita de San Sebastián.
A-3. Ermita de Santa María Salomé.
* Yacimientos Arqueológicos:
A-4. Finca El Alcornocal.
A-5. Cercanías.
A-6. Los Bujeos.
A-7. Cabezo Molino de Viento.
A-8. Yacimiento de Fósiles.

Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II-Protección Estructural.
No se incluye ningún inmueble de interés arquitectónico.

Bienes Inmuebles de interés Ambiental. Grado III-Protección Ambiental.

Se incluyen los siguientes inmuebles, cuyo número postal se corresponde con el número postal que aparece en el plano catastral:

• Edificaciones:
C-1 Plaza del Consumo núm. 47.
C-2 Calle Larga núm. 25.
C-3 Calle Larga núm. 15.
C-4 Calle Larga núm. 11.
C-5 Calle Larga núm. 9.
C-6 Calle Larga núm. 7.
C-7 Calle Ingeniero Ildefonso Prieto núm. 27.
C-8 Calle del Pozo núm. 4.
C-9 Calle Ingeniero Ildefonso Prieto núm. 15.
C-10 Calle Ingeniero Ildefonso Prieto núm. 11.
C-11 Plaza de la Constitución núm. 2.
C-12 Plaza de España núm. 8.
C-13 Calle Ingeniero Ildefonso Prieto núm. 34.
C-14 Calle Ingeniero Ildefonso Prieto núm. 32.
C-15 Calle Ingeniero Ildefonso Prieto núm. 12.

00081771

C-16 Calle Ingeniero Ildefonso Prieto núm. 2.
C-17 Calle Ingeniero Ildefonso Prieto núm. 8.
C-18 Calle Ingeniero Ildefonso Prieto núm. 20.
C-19 Calle Larga núm. 48.
C-20 Calle Larga núm. 54.
C-21 Calle Larga núm. 56.
C-22 Calle Larga núm. 60.
C-23 Calle Ingeniero Ildefonso Prieto núm. 29.

La ubicación de los elementos urbanos aparece en el Plano de Ordenación estructural OE-5 y la de los elementos ubicados en el territorio municipal se detalla en el Plano núm. OE-4T y 5T.

Artículo VI.11. Protección del Patrimonio y Catálogo del Patrimonio edificado.

I. Protección del Patrimonio.

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretendan realizar obras en los edificios catalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la Obra Nueva, acompañando a la solicitud y al Proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

La declaración de ruina en el caso de edificios catalogados no implica necesariamente la demolición de los mismos, siendo preferible en todo caso su conservación

Grado I-Protección Integral: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección en base a su preservación total.

Se establecen dos niveles:

Nivel I-Declarados.

Nivel II-No Declarados.

Los inmuebles Nivel I-BIC son los así declarados por la Administración competente.

Los edificios de Nivel II, son aquellos edificios que por su interés pueden ser objeto de declaración, ya que son edificios de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

Se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.

Según lo dispuesto por el artículo 19 de la ley 16/85 del 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, en los monumentos declarados BIC no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.

Grado II-Protección Estructural: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuya estructura y fachada deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Excepcionalmente, se incluyen en este grado de protección aquellos inmuebles que, aún careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores de gran valor.

Este grado tiene por objeto mantener la estructura y los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos. Se aplica a aquellos edificios que cuentan con elementos o partes interiores objeto de protección.

Se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.

La reestructuración de cubiertas tiene por objeto estimular la rehabilitación del edificio mediante el incremento en su aprovechamiento actual, si bien, se supedita en cada caso a las características de la edificación.

00081771

Grado III-Protección Ambiental: Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.

Comprende aquellos inmuebles de Valor Arquitectónico, que o bien por su carácter, o situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

En los edificios de Interés Ambiental, se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.
- Reestructuración interior y de fachada.

En el último de los casos, y en el límite de intervenciones, se permitirá el vaciado interior debiendo mantenerse la fachada, que podrá demolerse, aunque deberá en este caso reproducirse con la máxima fidelidad posible.

II. Catálogo del Patrimonio Edificado.

El municipio de Bonares ofrece un rico y variado conjunto de elementos de interés histórico, arquitectónico y tradicional, que se ha analizado de forma pormenorizada con vistas a su catalogación.

El conjunto de edificaciones clasificadas se incluyen en el Catálogo de las Normas Subsidiarias que, como documento complementario a éste, se tramita conjuntamente.

Referencia al Catálogo Complementario del Plan General indicado, se realiza en los artículos 1 y 10 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo VI.12. Definición de los tipos de obra.

En las Normas de Protección se distinguen entre los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos grados de protección:

a) Obras de consolidación.
b) Obras de conservación.
c) Obras de restauración.
d) Obras de reforma.
e) Obras de reestructuración de cubiertas.
f) Obras de reestructuración interior y de fachada.
g) Obra nueva.

a) Obras de consolidación:

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

b) Obras de conservación:

Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono.

Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pinturas y solados.

c) Obras de restauración:

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

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Caso de que no existan restos o pruebas en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo añadido.

d) Obras de reforma:

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

00081771

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura.

e) Reestructuración de cubiertas:

Son obras de reestructuración de cubiertas las que afecten a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

f) Reestructuración interior y de fachada:

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación u dimensión de patios.

Este tipo de obra no incluye el vaciado total del espacio interior, y sí el mantenimiento o reestructuración de fachada y el de los elementos valiosos de su primitiva construcción.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual.

g) Obra nueva:

Incluye tanto la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, como la realización de obras completas de nueva planta.

Artículo VI.13. Tramitación.

Previamente a la solicitud de licencia, se presentará un Estudio Previo Urbanístico, el cual deberá comprender, como mínimo, lo siguiente:

* Para el Bien en su situación actual, señalamiento de los elementos, aspectos y valores a conservar, con plantas, alzados y fotografías del estado previo a la intervención.

* Para la edificación transformada o la nueva edificación:

a) Boceto o diseño de la edificación.

b) Descripción de materiales y colores a utilizar en fachada.

c) Justificación del diseño en función de las edificaciones adyacentes, incluyendo fotografías de éstos.

Dichos Estudios Previos serán informados sobre su idoneidad por los Servicios Técnicos Municipales competentes y, en defecto de éstos, por los Servicios Comarcales o Provinciales, en su caso.

Será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento del Estudio Previo Urbanístico, para poder solicitar dicha Licencia de Demolición y/u Obra Nueva.

Los criterios a tener en cuenta para el análisis e informe del Estudio Previo Urbanístico citado, serán el cumplimiento de la finalidad específica de protección de los valores arquitectónicos y ambientales, en especial, la preservación de los elementos de valor preexistentes y, por tanto, la aplicación para cada tipo de inmueble en función de su Grado, de las condiciones que se establecen en las obras que se permiten.

CAPÍTULO III

Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo VI.14. Yacimiento Arqueológicos. Definición.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 15.5 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente indicados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

Artículo VI.15. Yacimientos Arqueológicos del término municipal de Bonares.

1. La anterior definición se aplica a cualquier sitio de interés arqueológico que pueda documentarse en el término municipal de Bonares.

2. Los suelos que se califiquen como yacimientos arqueológicos en el Término Municipal estarán sometidos al régimen definido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

3. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, producto del hallazgo casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos.

00081771

4. Según establecen los Títulos V de la Ley 16/1985 PHE y la Ley 14/2007 PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.

5. Quedan suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable.

Artículo VI.16. Hallazgos casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41 de la Ley 16/1985 PHE y la Ley 14/2007 PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 16/1985 PHE.

2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Bonares será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo II, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículos 79 y siguientes del Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA número 43, de 17 de marzo de 1995).

Artículo VI.17. Yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. Con anterioridad al inicio de cualquier actividad que implique movimientos de tierra en los suelos clasificados como No Urbanizables será necesario llevar a cabo una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica que pudieran verse afectados por las obras. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA número 134, de 15 de julio de 2003).

2. En los suelos clasificados como urbanizables, en cualquiera de sus modalidades donde se haya constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. Cuando se trate de la implantación de un Sistema General, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquélla determine.

3. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el artículo 7 de esta normativa.

Artículo VI.18. Régimen de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. Los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables que contengan yacimientos arqueológicos se someten al siguiente régimen de usos:

1.1. Usos Prohibidos:

- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.
- Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.
- Obras destinadas a la captación de agua.
- Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.
- Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.
- Paso de maquinaria, agrícola o de cualquier otra tipología o uso, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.
- Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.
- Construcción o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
- Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.
- Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- Construcciones y edificaciones públicas singulares.
- Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

00081771

- Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.
- Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.
- Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
- El Ayuntamiento informará expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, cobertizos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

1.2. Usos Permitidos:

- Reparación de vallados siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

1.3. Usos sometidos a Autorización Administrativa:

- Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.
- Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico: es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.
- Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: creación de parques, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en medio rural, etc.
- Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.
- Tareas de restauración ambiental.

Artículo VI.19. Actividades Arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del término municipal de Bonares.

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso mientas no se encuentre operativa la carta Arqueológica del Término Municipal de Bonares, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto urbanístico que generó la actuación, o bien sobre la necesidad de establecer las modificaciones que garanticen la correcta preservación de los restos arqueológicos documentados.

3. Tal y como establece el artículo 39 del reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes catalogados a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar aprovechamientos patrimoniales.

Artículo VI.20. Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.

1. En atención a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de

hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y/o su conservación incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atendrá a lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

4. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del término municipal inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrán tener carácter puntual o incluirse en el Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán igualmente atenerse a lo establecido en el reglamento de Actividades de Actividades Arqueológicas.

Artículo VI.21. Infracciones y sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las Leyes 16/1985 PHE y 14/2007 PHA.

00081771

2. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985 PHE, en la Ley 14/2007 PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

IV. PROGRAMA DE DESARROLLO

TÍTULO VII

PRIORIDADES Y PLAZOS

CAPÍTULO I

Prioridades y plazos

Artículo VII.1. Determinaciones del Plan General.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, el Plan General de Ordenación Urbanística de ámbito municipal contendrá, entre otras, las siguientes determinaciones:

- Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

Artículo VII.2. Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.

El Programa incluye, en el municipio de Bonares, el desarrollo del siguiente planeamiento:

- Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

El Programa define los plazos para el desarrollo del planeamiento preciso (de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente) que posibilite el inicio del conjunto de los plazos que se establecen en el Capítulo IV del Título I de estas Normas Urbanísticas, sobre cumplimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

Para el desarrollo de las Áreas de Reforma Interior los plazos se establecerán de acuerdo con las determinaciones correspondientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo VII.3. Plazos. Programación.

I. Plazos y programación.

Suelo Urbanizable:

Se establece el siguiente programa para el desarrollo de los Planes Parciales.

Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación, hasta la Aprobación Definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la Aprobación Definitiva de Plan General:

Primer período de 4 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 42 meses y Aprobación Definitiva, antes de 4 años.

- Plan Parcial SR-2.
- Plan Parcial SR-6.
- Plan Parcial SI-2.
- Plan Parcial ST-1.

Segundo período de 4 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 84 meses y Aprobación Definitiva, antes de 8 años.

No se programa ningún plan parcial para su desarrollo en este segundo periodo de 4 años, al haber quedado el resto de los sectores previstos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado como consecuencia del cumplimiento del artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Suelo Urbano No Consolidado:

Primer período de 4 años:

- ARI-ED-1.
- ARI-ED-2.
- ARI-ED-3.
- ARI-ED-4.
- ARI-ED-5.
- ARI-ED-6.
- ARI-ED-7.
- ARI-ED-8.
- ARI-ED-9.
- ARI-ED-10.
- ARI-PERI-2.

00081771

Suelo Urbano Consolidado:
Primer período de 4 años:
• AS-8.
• AUNI-PU-1.
• AS-2.
• AS-3.
• AS-4.
Segundo período de 4 años:
• AS-9.
• AS-10.
• AS-11.
Suelo No Urbanizable:
Segundo período de 4 años:
• AS-13.
II. Valoración y programación de los Sistemas Generales previstos.
La ejecución de las actuaciones previstas se financiará a través de los Sectores de Suelo Urbanizable, Áreas de Reparto núm. 2. Los 4 sectores proyectados se programan para el primer periodo de 4 años desde la aprobación definitiva del Plan General; Los Sistemas Generales adscritos a estos sectores se ejecutarán en este periodo.
1. Coste estimado de las actuaciones a ejecutar.
Ampliación de Parque Público-Recinto Ferial:
• APP-RF. 19.696*55,00 1.083.280,00 €.
Infraestructuras previstas:
• Aducción del Ramal oeste. Ampliación de la conducción o capacidad de transporte mediante una conducción paralela de 15.000 m y Ø 250 en F.N.:
Total: 1.200.000,00 €.
• Depuradora. Ampliación mediante otra línea de depuración biológica de aireación prolongada con turbina:
Total: 850.000,00 €.
TOTAL COSTE ESTIMADO = 3.133.280,00 €.
2. Coste estimado de las actuaciones a ejecutar para cada sector del Suelo Urbanizable.
• SI-2: 118.509,58*19,17042724 = 2.271.879,28 euros.
• ST-1: 7.622,98*18,390867206 = 146.135,78 euros.
• SR-2: 21.631,12*18,390867206 = 414,677,81 euros.
• SR-6: 15.679.73*18,390867206 = 300.587,13 euros.
Total = 3.133.280 euros

V. OTRAS DETERMINACIONES

TÍTULO VIII

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo VIII.1. La Expropiación Forzosa por razón de urbanismo.
De acuerdo con lo indicado en la Legislación Urbanística vigente, la expropiación forzosa por razón de urbanismo será de aplicación en el municipio de Bonares.
La expropiación se regirá por lo establecido en el Título V, artículo 160 a 167 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo VIII.2. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo. Determinaciones de Ordenación Estructural.
1. Derechos de tanteo y retracto:
En el municipio de Bonares no se delimitan las áreas especificadas en el Título III «Instrumentos de intervención del mercado de suelo», Capítulo III «Derechos de tanteo y retracto», artículo 78 «Delimitación de áreas» de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en las cuales, las

00081771

transmisiones onerosas de terrenos habrían de quedar sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

2. Patrimonio municipal del suelo:

De acuerdo con lo establecido en el Título III «Instrumentos de intervención del mercado del suelo» Capítulo I «Los patrimonios públicos de suelo» artículos 69 a 76 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento de Bonares constituirá su Patrimonio Municipal del Suelo.

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, no se establecen en este Plan General las reservas concretas de terrenos de posible adquisición para constitución del citado Patrimonio, pudiendo establecerse posteriormente en la forma prevista en dicha legislación.

3. Calificación de suelo para Viviendas de Protección Pública:

La Legislación Urbanística vigente posibilita la calificación específica de suelo y la consiguiente delimitación de zonas para viviendas de protección pública. En el municipio de Bonares, el 30% de la capacidad de toda actuación residencial, salvo aquellas que quedan exentas en este Plan General, deberá destinarse a Vivienda de Protección Pública, de acuerdo con la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Artículo VIII.3. Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución.

El antiguo Sector SI-3 está clasificado en la actualidad como Suelo Urbano Consolidado. Se incorporan sus ordenanzas como Anejo en el Documento núm. 3. Memoria Justificativa de este Plan General.

Igualmente, los antiguos Sectores SR-4 y SR-5 con Planes Parciales aprobados Definitivamente, se clasifican como Suelo Urbano Consolidado, y también se incorporan sus ordenanzas como anejos en el Documento núm. 3. Memoria Justificativa de este Plan General, Tomo II.

CAPÍTULO II

Medidas de corrección, protección y desarrollo ambiental del estudio de impacto ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo VIII.4. Medidas correctoras y de protección.

Se adoptarán una serie de medidas protectoras y correctoras con el fin de anular o atenuar la previsible manifestación de efectos negativos, corregir esos efectos, incrementar los efectos positivos y aprovechar mejor las oportunidades que nos ofrece el medio en cuestión.

Esta serie de medidas ambientales correctoras y protectoras se tendrán en cuenta en los tres tipos de suelo clasificados (Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable).

1. Suelo Urbano.

Las actuaciones en el Suelo Urbano de Bonares se proyectan de manera controlada y compacta con el asentamiento existente, no incidiendo de forma significativa sobre el medio ambiente.

En cuestión de Residuos líquidos y sólidos se tendrán en cuenta las siguientes medidas correctoras y protectoras:

- Cualquier nuevo proyecto de urbanización o construcción aislada, independientemente de su naturaleza y hasta que no se encuentre en funcionamiento un sistema de depuración conjunto para el término municipal, deberá garantizar en el pliego de condiciones técnicas de ejecución del proyecto o documento similar la depuración de las aguas residuales generadas, antes de su incorporación a la red de saneamiento municipal.
- Se han de controlar los vertidos líquidos de manera que se evite cualquier tipo de contaminación de las aguas superficiales y / o subterráneas.
- Se han de controlar los desechos y residuos sólidos urbanos. En todas las obras que se ejecuten, incluidas las obras de mejora de infraestructura interna, los materiales de relleno deben de proceder de explotaciones legalizadas. Los residuos de obra serán transportados a vertederos controlados debidamente legalizados.

Este condicionamiento ambiental deberá aparecer expresamente en todos los Pliegos de Condiciones Técnicas de ejecución o documento similar, para todas las obras cuyo promotor sea el Ayuntamiento.

2. Suelo Urbanizable (Fase de construcción y funcionamiento).

2.1. Medidas generales.

- Se habrán de establecer las medidas oportunas para evitar o minimizar la emisión de polvo en suspensión de las obras a ejecutar. Riego periódico de las pistas de acceso a los Sectores, control del CO2, limpieza de las pistas por la acumulación de material derramado.

00081771

- En lo relativo a emisión de ruidos no se deberán superar los límites de emisión de nivel sonoro establecidos en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire y demás normas complementarias.

- El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población cercana y contando con agentes municipales que controlen el tráfico.

En caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo se atendrá al estudio de la ordenación del tráfico para paliar su incidencia sobre el núcleo, en cuanto a ruido y emisión de gases.

- Deberán cumplirse las Normas de Tráfico, en cuanto a señalización y seguridad vial, para la salida de camiones de los caminos de acceso.

- Deberán tomarse las medidas necesarias para la conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

- Con carácter general, todas las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución serán conducidos a vertederos controlados, o debidamente legalizados.

- Se tomarán las precauciones necesarias para que durante la fase de ejecución de las obras y funcionamiento se evite cualquier daño sobre la flora, fauna y cultivos de las zonas adyacentes.

- En las labores de ajardinamiento de los sectores se intentará no introducir especies alóctonas, fomentando así las especies autóctonas. Así las especies vegetales que han de plantarse se harán en función de las condiciones climáticas y del subsuelo para aumentar las posibilidades de desarrollo de las mismas, mejorando el suelo en los aspectos necesarios.

- Se realizará una integración paisajística conjunta de las actuaciones, recomendándose una apropiada ubicación de las zonas verdes y usos no industriales de manera que se cree una franja amortiguadora de los efectos que producen la emisión de ruidos y productos contaminantes sobre la población.

- Se conservará la vegetación natural que no sea afectada por las obras y se halle dentro de la zona de las actuaciones proyectadas, evitándose la destrucción de áreas que no sean ocupadas de manera definitiva.

- A fin de evitar las afecciones a la fauna, se deberá, previo al comienzo de obras, realizar una prospección para detectar y trasladar todos los nidos existentes en la zona, a fin de evitar la destrucción de los mismos una vez comiencen las obras.

- Se realizará una integración paisajística conjunta de las actuaciones, recomendándose una apropiada ubicación de las zonas verdes y usos no industriales de manera que se cree una franja amortiguadora de los efectos que producen la emisión de ruidos y productos contaminantes sobre la población. Debiendo aportar las medidas adecuadas para evitar o minimizar el impacto paisajístico.

- Referente al paisaje, en el planeamiento de desarrollo, se deberá evitar las intrusiones visuales de gran incidencia, para la integración de la actividad residencial en el medio propuesto. Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno, se definirán condiciones para favorecer la integración de las infraestructuras y edificaciones en dicho medio.

- En el caso de que se produjese algún hallazgo arqueológico casual en las labores de movimiento de tierras durante el desarrollo del planeamiento, el Promotor paralizará de inmediato las obras, poniéndolo en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura, en aplicación del artículo 50 de la Ley 1/91 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Las líneas de alta tensión que atraviesen los terrenos afectados deberán ser modificadas en trazado para que no sobrevuelen el espacio residencial e industrial o bien deberán ser transformadas en tendidos subterráneos.

- La red de saneamiento de los nuevos terrenos que se urbanicen deberá canalizarse a través del sistema municipal de alcantarillado y deberá contar con las suficientes garantías para no afectar en ningún momento a las aguas subterráneas, superficiales o al suelo.

Asimismo, se deberá garantizar la depuración de todas las aguas residuales producidas en las zonas urbanas que contempla el Proyecto de Normas que se pretende aprobar.

- En el caso excepcional de no estar conectada a la red de alcantarillado municipal, cualquier actividad que produzca vertidos de aguas residuales urbanas o industriales deberá contar con la preceptiva autorización de vertidos otorgada por el organismo competente, y cumplir la legislación vigente en materia de vertido.

- Las aguas residuales generadas como resultado del uso de los sectores serán conducidas a la Estación Depuradora de Aguas Residuales Municipales.

En cualquier caso, nunca se deberán verter aguas residuales sin depurar al sistema hidrológico de la zona.

- Los residuos sólidos resultantes de la construcción y posterior uso de los sectores deberán ser gestionados por el Ayuntamiento para su posterior traslado a vertederos controlados.

00081771

- En caso de instalación de industrias 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; se someterán los vertidos a depuración propia previa, antes de verter a la red general municipal (debiéndose someter al trámite de Informe Ambiental de la Ley 7/94 de protección Ambiental)

- Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación o en el periodo de funcionamiento, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

- Favorecer e incentivar la ubicación en Suelo Urbanizable para Uso Industrial de las industrias más adecuadas al tipo de demanda actual y previsible, dirigiendo la diversificación de los tamaños y localización de las actividades.

- Dada la orientación de los vientos dominantes y la necesidad de garantizar la salud pública en el municipio de Bonares, se excluirán aquellas industrias contempladas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminantes de la Atmósfera, establecidas en el Decreto 74/1996, de 6 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

- Se estudiará para cada caso, en función de los vientos dominantes, las características climatológicas de la zona y las características de cada Proyecto (medidas correctoras y protectoras), la implantación de actividades que generen olores o contaminantes atmosféricos.

- Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, se establecerán, dependiendo de los usos que se vayan a desarrollar en el Sector Industrial y en base al Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96, de 20 de febrero), y demás normas complementarias, los niveles máximos equivalentes permitidos de ruidos emitidos al exterior, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones que establece el citado reglamento.

- Dado los usos predominantemente industriales que tendrán los sectores, las actividades que se imparten han de adoptar, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

• Uso de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolina libre de plomo).
• Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
• Uso de tecnología poco contaminante.
• Procurar el buen estado de los motores en general y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

- Todas las actividades que se implanten en los sectores tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

- Para la seguridad de las personas, la normativa de los Planes Parciales que regulen el diseño de las edificaciones en lo relativo a alineaciones, cerramiento de parcelas, usos de los espacios libres, alturas de techo, trazado de viales..., han de evitar la incompatibilidad con la normativa general de seguridad laboral.

- Todas las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u obras de mejora de infraestructura interna, los materiales de relleno deben de proceder de explotaciones legalizadas. Los residuos de obra serán transportados a vertederos controlados debidamente legalizados.

Este condicionamiento ambiental deberá aparecer expresamente en todos los Pliegos de Condiciones Técnicas de ejecución o documento similar, para todas las obras cuyo promotor sea el Ayuntamiento.

- Se deberá contemplar con suficiente detalle la solución a los problemas derivados de los residuos sólidos urbanos, especialmente en lo referente a escombros.

- El Ayuntamiento ejercerá la labor de vigilancia de las normas ambientales en lo referente a su cumplimiento en el desarrollo del Plan General que se pretenden aprobar, para lo cual dispondrá a tal efecto de un responsable técnico que estará al frente de su vigilancia y control.

- La ordenación y expansión urbana deberá tener en cuenta que se debe de respetar el curso de ríos, arroyos y barrancos, así como los terrenos inundables, no debiendo realizarse actuaciones ni obras que puedan dificultar o alterar el curso de las aguas y establecerse limitaciones de uso en las zonas inundables con el fin de proteger a personas y bienes.

2.2. Medidas concretas para el Sector Industrial SI-2 y el Sector Terciario ST-1.

- El Ayuntamiento establecerá las medidas de tráfico y de señalización oportunas que regulen el tráfico de vehículos industriales para el acceso al Sector Industrial SI-2 y el Sector Terciario ST-1.

- El Plan Parcial que desarrolle cada Sector Industrial deberá tener en cuenta que las actividades cuyo funcionamiento produzcan un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y / o características físicas, químicas o biológicas, tendrán que efectuar un tratamiento previo antes de su evacuación a la red de saneamiento. Se tomarán las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

00081771

- Las concentraciones del vertido, una vez realizado el tratamiento previo correspondiente, no deberán ser superiores a la producida por la población de la ciudad.

- El Plan Parcial que desarrolle cada Sector Industrial o Terciario realizará un acondicionamiento paisajístico creando una pantalla vegetal perimetral.

- Se deberá aportar las medidas adecuadas para evitar o minimizar el impacto paisajístico de las nuevas actuaciones, mediante la adaptación a la tipología constructiva de la zona, así como con la implantación de una pantalla vegetal que minimice adecuadamente el impacto paisajístico, para lo cual deberá presentarse ante la Delegación de Medio Ambiente para su aprobación una memoria técnica del apantallamiento antes citado, antes de proceder al desarrollo de este sector.

- En caso de que se pretendan instalar actividades encuadradas en los Anexos Primero o Segundo de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, éstas deberán someterse previamente al trámite de Prevención Ambiental que les sea preceptivo, como puede ser el caso de la construcción de caminos.

3. Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones del Plan General sobre este suelo especifican la protección existente. De esta forma queda patente la incidencia de factores positivos que se producen en este suelo, consecuencia del planeamiento a ejecutar.

No obstante sería conveniente establecer unas medidas correctoras y protectoras para este tipo de suelo.

- Se fomentará y regulará la recuperación y restauración de vegetación asociada a cursos de agua, arbustiva y arbórea, en franjas a ambos lados de los cauces del término municipal de Bonares.

- Se fomentará y se regulará la recuperación y restauración de la vegetación asociada a los márgenes de los caminos públicos y vías pecuarias, utilizándose especies autóctonas.

- Contrastados los planos del Plan General de Bonares, cabe señalar que las zonas agrícolas de cultivos de secano actuales, si pasan a ser cultivos de regadío pueden alterar los hábitats de los arroyos, tanto por erosión como por pérdida de vegetación. Además, se debe de tener en cuenta que los productos utilizados en estos cultivos de regadío: abonos, fitosanitarios, etc., podrían afectar a la potabilidad del agua de los embalses cercanos. Por lo que, en caso de proceder en este sentido, tendría que planificarse adecuadamente para no incidir negativamente sobre el medio natural.

- Independientemente de contemplarse en el proyecto de Plan General el catálogo de las Vías Pecuarias, se deberán respetar con arreglo a la ley, independientemente, de que estén o no deslindadas, ya que en la actualidad cuentan con clasificación.

CAPÍTULO III

Medidas protectoras y correctoras adicionales establecidas en la declaración previa de impacto ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo VIII.5. Medidas protectoras y correctoras adicionales establecidas en la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística.

Además de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental se incluyen las que figuran en la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental de 14 de octubre de 2008 sobre el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Bonares en la Provincia de Huelva. Apartado 4 «Medidas Protectoras y Correctoras». Bonares, Febrero 2001. Modificado, Mayo 2004. Modificado Enero 2005. Modificado Noviembre 2005. Modificado Octubre 2007. Modificado Enero 2009. Texto Único, marzo 2015. Fdo. Mario José Mañas López (Arquitecto-Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos) y D. José Mañas López (Arquitecto).

JUNTA DE ANDALUCÍA. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE. DELEGACIÓN PROVINCIAL DE HUELVA

DECLARACIÓN DEFINITIVA DE IMPACTO AMBIENTAL DE 14 DE OCTUBRE DE 2008 SOBRE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BONARES EN LA PROVINCIA DE HUELVA

En cumplimiento de lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (BOJA 143/07, de 20 de julio, BOE 190/07, de 9 de agosto), en el artículo 19 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y en los artículos 9.1, 25 y 40 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado mediante el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, se realiza la Declaración de Impacto Ambiental

00081771

del Expediente DIA 020/08, sobre el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Bonares en la provincia de Huelva.

1. Objeto.

La Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, establece en su artículo 11 la necesidad de someter al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental las actuaciones públicas o privadas recogidas en el Anexo primero de la citada Ley, que se lleven a cabo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dado que el Proyecto presentado, Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Bonares, se encuentra incluido en el punto 20 del Anexo Primero de la citada Ley (Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones) y Anexo del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se formula la presente Declaración de Impacto Ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 7/1994 y Artículo 40 del referido Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. Tramitación.

El expediente de Evaluación de Impacto Ambiental de la actuación, formado inicialmente por el documento del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Bonares, el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente y la Certificación del Acuerdo Municipal Plenario de la Aprobación Inicial del Planeamiento, fue presentado en la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente (en adelante DPCMA), en fecha 31.5.06. Según dicha certificación, el Pleno del Ayuntamiento de Bonares, en sesión plenaria celebrada el 3.5.06, aprobó inicialmente el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Bonares (Huelva), en el que se integra el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Dichos documentos fueron sometidos al trámite de información pública por el Ayuntamiento de Bonares, mediante anuncio publicado en el BOP de Huelva núm. 92, de 17.5.06, presentándose un total de cinco alegaciones en el citado trámite, conteniendo determinaciones de carácter ambiental una de ellas, según consta en el certificado de Exposición Pública y Resultado, obrante en el expediente. El referido certificado se recibió en esta Delegación Provincial el 6.7.05.

En base a lo anterior, con fecha 6.11.2006, se emite la correspondiente Declaración Previa de Impacto Ambiental, siendo esta enviada al Ayuntamiento, junto con la contestación a la alegación de carácter ambiental, en fecha de salida de esta Delegación Provincial de 9.11.06.

El 29.2.08 se realiza la Aprobación Provisional por el Pleno del Ayuntamiento de Bonares, siendo recibida en la DPCMA el 2.5.08.

Analizado el expediente de aprobación provisional, con fecha 28.5.08, se comunicaron al titular de la actuación las deficiencias detectadas, siendo estas contestadas mediante aportación de documentación complementaria en fechas 4.7.08 y 5.9.08.

3. Normativa de aplicación.

La presente Declaración de Impacto Ambiental se emite en base a la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, en aplicación de la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, según la cual los procedimientos en curso, a menos que lo solicite el interesado, continuarán su tramitación conforme a la normativa que les era de aplicación en el momento de su iniciación y todo ello sin perjuicio de la vigencia del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental, hasta tanto no se desarrolle reglamentariamente el procedimiento de evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico establecidos en la Ley 7/2007 (disposición transitoria cuarta).

No obstante, desde la entrada en vigor de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, serán de aplicación a las distintas actividades y actuaciones de desarrollo de el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Bonares, las determinaciones ambientales establecidas en la misma y exigibles desde este momento.

Se incluyen en la presente Declaración las condiciones ambientales a las que queda sujeto el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Bonares. Estas determinaciones habrán de ser convenientemente consideradas en la aprobación definitiva del Plan.

En consecuencia, y una vez analizada la documentación aportada y los informes recibidos, así como analizados los valores ambientales del ámbito de actuación, la DPCMA, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, formula, a los solos efectos ambientales, la siguiente Declaración de Impacto Ambiental sobre el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Bonares (Huelva).

En el Anexo I de la presente declaración se describen las características básicas del Proyecto.

En el Anexo II se recogen las consideraciones más destacadas sobre el Estudio de Impacto Ambiental

00081771

4. Medidas protectoras y correctoras.

Las Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental que se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental y en el presente condicionado se recogerán e integrarán en los documentos urbanísticos de desarrollo, con un grado de detalle tal que garantice su efectividad.

El Ayuntamiento velará para que las determinaciones de carácter ambiental que aparecen en el Documento Urbanístico y en el Estudio de Impacto Ambiental, se apliquen de manera efectiva.

Además de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental se establecen las siguientes:

4.1. Consideraciones generales a nivel ambiental.

- Todas las actividades que se lleven a cabo en el municipio y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán someterse previamente a los instrumentos de prevención y control ambiental que les sean preceptivos.

- Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección establecidas en las Normas Municipales y las medidas de protección ambiental establecidas por la legislación sectorial estatal y autonómica vigente.

- Las condicionantes ambientales podrán ser revisadas cuando así lo exijan disposiciones nuevas previstas en la legislación a nivel de la Unión Europea, Estatal o Autonómica o se presenten circunstancias especificas que obliguen a actuaciones imprevistas.

- El Ayuntamiento velará para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

- En general todas las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Bonares que se encuentren reguladas en el Plan de Ordenación del Territorio en el Ámbito de Doñana (POTAD en lo sucesivo) aprobado mediante el Decreto 341/2003, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA núm. 22, de 3 de febrero de 2004), se regirán por lo contenido en este, en aplicación de la disposición transitoria segunda del referido Decreto.

4.2. Consideraciones relativas a los diferentes tipos de suelo.

Planeamiento de Desarrollo y Proyectos de Urbanización

Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización y sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se incluirán en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

Como norma general, previamente a la aprobación definitiva del Planeamiento de Desarrollo y una vez contrastada por parte de la Administración Municipal la información aportada con la contenida tanto en el Estudio de Impacto Ambiental como en la presente Declaración de Impacto Ambiental y en el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Bonares, se dará conocimiento a la Delegación

Provincial de Medio Ambiente, la cual deberá dar su aprobación, con carácter previo a su ejecución. La finalidad de esta medida es verificar el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en esta Declaración de Impacto Ambiental y las que en su caso fuesen de aplicación, cuando se realice el planeamiento de desarrollo.

De igual modo, con carácter previo a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, se ha de acreditar ante esta Delegación Provincial mediante la aportación de los correspondientes certificados de las compañías y entidades suministradoras o prestadoras de los servicios de abastecimiento, saneamiento, gestión de residuos y electricidad, de la suficiencia y capacidad de satisfacción de los mismos para atender a los crecimientos pretendidos. La aportación de la información referida anteriormente, será condición indispensable para aprobar el planeamiento de desarrollo, estando condicionada la viabilidad ambiental de las actuaciones pretendidas a la existencia por un lado, de los recursos naturales implicados y por otro, de las infraestructuras necesarias para conseguir la gestión adecuada de los incrementos de aguas residuales y residuos generados. En cualquier caso, la disponibilidad y puesta en funcionamiento de las distintos suministros y servicios deberá ser previo a la ocupación de los sectores, o lo que es lo mismo, en ningún caso se podrán conceder licencias de habitabilidad si previamente no están en servicio las distintas redes e infraestructuras necesarias.

En relación con la depuración de las aguas residuales, puesta de manifiesto la insuficiencia de las instalaciones existentes para asumir las aguas generadas por los crecimientos propuestos, el

planeamiento de desarrollo de los distintos sectores, deberán contener informe de la compañía gestora de las instalaciones, en el que se deberá incluir y justificar la existencia de capacidad en la fecha de tramitación, para asumir el nuevo incremento, en las condiciones legalmente exigibles, tanto por capacidad como por tipo de

00081771

tratamiento, debiendo hacerse mención al balance global de las instalaciones y recogiéndose la totalidad de las entradas y las salidas.

Atmósfera.

Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

Los vehículos de transporte deben cubrir su carga con lonas durante los traslados, para evitar la dispersión de partículas a la atmósfera o utilizar cualquier otro sistema que consiga la finalidad pretendida.

Se deberá controlar la maquinaria y vehículos empleados en las obras, para asegurar que sus emisiones gaseosas se adecuan a los niveles establecidos por la normativa sectorial vigente.

En lo relativo a la protección contra la contaminación acústica, se llevará a cabo lo establecido en el art. 21 del Capítulo IV del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, por lo que por un lado la planificación urbanística y los planes de infraestructura física deberán tener en cuenta las previsiones contenidas en el referido Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial, los mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica, y por otro, la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en este Reglamento.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, en la Normativa Urbanística de Planeamiento se deberán establecer los niveles que se indican en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Sistema Hidrológico.

- La depuración de las aguas residuales, cuya obligatoriedad viene establecida en el Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas, deberá asimismo adecuarse a los plazos establecidos por la citada norma y las que la desarrollan, esto es Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del anterior.

- Todos los núcleos de población del ámbito de Doñana deberán depurar sus aguas residuales (art. 128 del Decreto 341/2003, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana), estando el municipio de Bonares obligado a contar al menos con un sistema secundario de depuración.

Respecto de las Aguas residuales y vertidos, se deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones para el Suelo Urbano y Urbanizable:

- Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros, siendo obligatoria la conexión a la red general. Se procederá a la conexión a la red de saneamiento de las edificaciones que cuenten con fosa séptica, procediendo posteriormente al desmantelamiento de las mismas.

- Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto las actuaciones no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

- Todas las actividades productivas que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos.

- Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

En el Suelo no Urbanizable se deberán tener en cuenta las siguientes:

- Si el vertido no se efectuase al colector municipal se deberá asumir el correspondiente sistema de depuración y será necesaria en su caso, la oportuna autorización previa del Órgano de Cuenca correspondiente de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de aguas.

- Tan sólo y como excepción debidamente justificada, se admitirá el uso de fosa séptica en los casos en que por el carácter extensivo de las edificaciones lo autoricen los Servicios Técnicos de la Corporación Municipal y siempre tras presentación de un estudio hidrogeológico.

- En caso de autorización, la captación de aguas para uso doméstico deberá llevarse a cabo en zonas donde no exista la posibilidad de ser contaminadas por los efluentes de las fosas sépticas. La red de distribución general de agua para uso doméstico estará siempre a cotas superiores a la fosa séptica y a la red de saneamiento.

00081771

- Las fosas sépticas se ajustarán en su construcción a lo dispuesto en la normativa vigente de aplicación.

- Se establecerá un control tanto de los desechos procedentes de las actividades agroganaderas, como para impedir los vertidos de residuos o de aguas residuales sin depurar procedentes de las edificaciones en el medio rural.

- Se prohíbe la construcción de pozos negros, debiéndose promover la desaparición de los ya existentes, o declarar como ilegales y estableciéndose la necesidad de acudir a sistemas de depuración cuyo vertido sea autorizado por el Órgano de Cuenca correspondiente.

- En todo caso, cualquier tratamiento de las aguas exigido, donde habrá de evitarse sistemas con tecnologías extensivas, habrá de garantizar la calidad final previstas de estas así como los rendimientos de depuración estimados y todo ello de acuerdo con el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminares, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y demás normativa de aplicación.

Respecto de las Aguas superficiales se tendrán en cuenta las siguientes:

- Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que, durante las fases de construcción o de funcionamiento, se vea dificultado el libre curso de las aguas superficiales. Todo ello, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que pudieran ser necesarias, en virtud de lo dispuesto en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Las afecciones al Dominio Público Hidráulico, Zona de Servidumbre y Zona de Policía, requerirá la previa concesión o autorización administrativa del Organismo Competente, conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Residuos.

Relacionado con las actuaciones en la fase de ejecución del planeamiento se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- En relación a los Residuos Inertes y No Peligrosos que se pueden generar, corresponde a los Entes Locales, en este caso, al municipio de Bonares, las competencias de su gestión, conforme a los términos establecidos en la Ley 10/1998, de residuos, responsabilizándose el productor de los mismos, de la correcta puesta a disposición del municipio en la forma que establezca sus Ordenanzas.

- El objetivo principal para una adecuada gestión se basará en separar, en dos grupos (Inertes y No peligrosos) los residuos generados, teniendo en cuenta que una gestión controlada de los inertes que evite su contaminación, permite obtener un valor añadido sobre los mismos, facilitando su recuperación, reciclaje y valorización. Para el caso de los no peligrosos conviene evitar la mezcla entre ellos, estableciendo algunos subgrupos (papel, plásticos, chatarra, maderas, etc.) atendiendo a la demanda de la gestión en cuanto a la recuperación o la valorización. Cuando el destino de estos sea la eliminación, ésta se hará siempre en instalaciones autorizadas.

De igual modo también se pueden producir residuos peligrosos incluidos en el Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el reglamento para la ejecución de la Ley 20/86, de Residuos Tóxicos y Peligrosos. En este caso, y a tenor de los previsto en el art. 9 de la Ley 10/1998, de Residuos, y art. 10 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de Residuos Tóxicos y Peligrosos, la actividad, productora de estos residuos, deberá contar con la preceptiva autorización de productor de residuos peligrosos e inscripción en el Registro Provincial de esta Delegación, debiendo garantizarse en todo momento la correcta puesta a disposición de dichos residuos a gestores autorizados de residuos peligrosos.

Corresponde al promotor o empresas contratadas por él para la ejecución de actuaciones, tramitar la correspondiente solicitud de inscripción, junto con la documentación referida en el art. 11 del mencionado Real Decreto 833/1988, responsabilizándose de las obligaciones legales que les son de aplicación.

Se deberán gestionar correctamente los lodos que se generen en los sistemas de depuración de efluentes urbanos e industriales.

Con carácter general, y referida sobre todo, a las obras actuaciones a realizar para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el documento del planeamiento y a las obras mayores así como para las diferentes Licencias y Obligaciones establecidas, habrá de contemplarse la obligación de presentar por los promotores un Plan de Gestión de los residuos que se generen, donde se plasme una separación selectiva de los residuos originados en las obras, atendiendo a lo establecido en el Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, donde se definen y clasifican los residuos inertes, no peligrosos y peligrosos, y de acuerdo con lo establecido en el Plan Nacional de Residuos de la Construcción y Demolición, aprobado por Resolución de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, debiendo dárseles el fin legalmente establecido y que igualmente habría de figurar en el correspondiente plan para su aprobación como medida necesaria para su ejecución.

00081771

En relación a los residuos de la Construcción y demolición y sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa de aplicación, se deberá dar cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, debiendo prestarse especial atención a las obligaciones establecidas tanto para el productor (estudio de gestión) como para el poseedor de los mismos (plan de gestión).

Se dará cumplimiento del Real Decreto 208/2005, de 25 de febrero, sobre aparatos eléctricos y electrodomésticos y la gestión de sus residuos y en especial en lo relativo a lo establecido en su artículo 4.3 «Las entidades locales de más de 5.000 habitantes deberán asegurar a través de sus sistemas municipales ..., la recogida selectiva de los residuos de aparatos y electrodomésticos procedentes de los hogares. En los municipios de 5.000 habitantes o menos, o sus agrupaciones, se llevará a cabo en los términos que establezca la normativa de su respectiva comunidad autónoma. En todo caso dispondrán de un número suficiente de instalaciones distribuidas de acuerdo con criterios, entre otros, de accesibilidad, disponibilidad y densidad de población».

Respecto de los Puntos Limpios se dará cumplimiento, de lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en relación a los mismos, artículo 103, y muy especialmente a la obligación de incluir la reserva de suelo necesaria para la construcción de estos en los instrumentos de planeamiento urbanístico. Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio.

Geología y Geomorfología.

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m^2 o a un volumen superior a 5.000 m^3 deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se ha de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

Por ello, la realización de obras, trabajos y actividades que lleven aparejado movimientos de tierras, han de garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

En la realización de desmontes y terraplenes, deberán adoptarse las medidas necesarias para minimizar la erosión, con especial atención a su pendiente y utilizándose en su caso, hidrosiembras u otros métodos con resultados análogos.

Los Proyectos de Urbanización deberán contener expresamente, un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino de los mismos.

En los proyectos de obras de infraestructura se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.

Los proyectos de urbanización se diseñarán y ejecutarán respetando al máximo la topografía original a fin de evitar movimientos de tierras innecesarios, así como excedentes y vertidos de las mismas.

Se recomienda asumir como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Así mismo, los viarios de la nueva zona a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

De acuerdo con lo establecido en el art. 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la Relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, los propietarios de suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

Vegetación.

En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

En la creación de zonas verdes, se utilizarán preferentemente especies arbóreas de origen autóctono. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de

00081771

sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies autóctonas con adaptaciones a la estructura del paisaje existente.

Se deberá conservar y potenciar la vegetación riparia en el entorno de los ríos a través de planes de regeneración. Cualquier pie arbóreo preexistente a la actuación se incorporará a ésta, siempre que sea posible.

Como norma general se respetará el mayor numero posible de ejemplares arbóreos de las distintas especies autóctonas que pudiesen existir en las distintas zonas de suelo urbanizable y urbano recogidas en el Plan General de Ordenación Urbanística, mediante su correcta integración en los sistemas de espacios libres.

Montes públicos.

De acuerdo a lo especificado en el artículo 27 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y en el artículo 43 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, los Montes de Dominio Público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

Dada la situación de distintos sectores de suelo urbano y urbanizable no contiguos al núcleo urbano de Bonares, las distintas redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, comunicación, etc. de estos sectores, se diseñarán tomando como criterio la no afección a los montes públicos existentes en el término municipal.

Paisaje.

Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores. Las formas constructivas se adaptarán al medio rural y las estructuras se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno.

En las áreas destinadas a un Uso Industrial y en especial aquellas colindantes con vías de comunicación, en el planeamiento de desarrollo de las mismas se deberá contemplar su adecuación paisajística, la cual deberá consistir al menos, en el apantallamiento vegetal en el perímetro coincidente con posible ajardinamientos interiores y con carreteras y vías de comunicación.

Dicho apantallamiento se realizará mediante la implantación de especies arbóreas y arbustivas, preferentemente de crecimiento rápido y hoja perenne, en número tal que permita disminuir el posible impacto paisajístico de las nuevas construcciones que se lleven a cabo. Por otra parte se deberá asegurar su adecuado mantenimiento a lo largo de la vida útil de las actuaciones pretendidas. Las especies vegetales a implantar serán autóctonas o bien exóticas con adaptación al clima propio del ámbito de la actuación. La vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación implantada.

Condiciones específicas para actividades industriales.

La implantación de actividades industriales queda expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de Prevención Ambiental, niveles de emisión de contaminantes atmosféricos y exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y demás normativa sectorial aplicable.

En las zonas que linden con canales de tráfico se ubicarán las empresas con menor actividad productiva, creando así una «fachada» en el área industrial.

Dentro del suelo industrial deberá establecerse la compatibilidad de usos entre las propias industrias.

Emisiones industriales.

Las actividades potencialmente contaminantes deberán dotarse de los elementos correctores necesarios, especialmente en las chimeneas, vehículos y demás instalaciones que puedan emitir humos, olores, polvo o ruidos, constituyendo un compromiso previo a la concesión de licencias o a la suspensión de licencia de apertura si son inexistentes.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características física, químicas o biológicas que no pueda ser tratado por el sistema de depuración municipal, ha de efectuar el tratamiento del mismo antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las Normativas legales que le sean de aplicación.

En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Las áreas industriales y actuaciones aisladas, todas las actividades e industrias que se establezcan en el municipio de Bonares deberán cumplir las características mínimas de vertidos al alcantarillado, asegurando así la efectividad y buen funcionamiento de los sistemas de depuración. Cualquier actividad que supere alguno de los parámetros establecidos quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados.

00081771

La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

Condiciones relativas a sistemas generales/locales e infraestructuras.

Se ha de garantizar las siguientes condiciones:

- En relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, es preciso tener en cuenta lo estipulado en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, y en el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión. De igual forma se deberá de estar a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución, deberán discurrir de la manera más integrada posible con el paisaje circundante. Las mismas serán preferentemente mediante canalización subterránea.

- Se deberá prestar especial atención al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el POTAD en relación con las infraestructuras y servicios supramunicipales básicos.

Según el art. 46 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía, el planeamiento urbanístico deberá garantizar a estas personas la accesibilidad y utilización de los bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo las barreras y obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento. A ello contribuirá el cumplimiento de las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte contenidas en el Decreto 72/1995, de 5 de mayo.

Vías Pecuarias.

El Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Bonares fue aprobado por Orden Ministerial de 31 de octubre de 1975 (BOE de 11.12.75), y en él están recogidas las siguientes vías pecuarias:

VÍA PECUARIA	ESTADO LEGAL	ANCHURA LEGAL	LONGITUD APROX.
VEREDA DEL CARRIL DE LOS MORISCOS	Clasificada como Núm. 1. Pendiente de la realización del acto administrativo del deslinde, por el cual, se determinarán sus límites exactos conforme a la clasificación aprobada.	20,89 metros	2.300 metros
VEREDA DE LOS PLAYEROS Y EL VILLAR	Clasificada como Núm. 2. Pendiente de la realización del acto administrativo del deslinde, por el cual, se determinarán sus límites exactos conforme a la clasificación aprobada.	20,89 metros	18.000 metros
COLADA DE LOS TOSCANOS	Clasificada como Núm. 3. Pendiente de la realización del acto administrativo del deslinde, por el cual, se determinarán sus límites exactos conforme a la clasificación aprobada.	10-15 metros	2.000 metros
COLADA DE LA CAÑADA DE LAS VACAS (*)	Clasificada como Núm. 4. Pendiente de la realización del acto administrativo del deslinde, por el cual, se determinarán sus límites exactos conforme a la clasificación aprobada.	6-10 metros	3.000 metros
VEREDA DEL CAMINO DEL RÍO	Clasificada como Núm. 5. Pendiente de la realización del acto administrativo del deslinde, por el cual, se determinarán sus límites exactos conforme a la clasificación aprobada.	20,89 metros	3.000 metros
VEREDA DE LA HERRERÍA	Clasificada como Núm. 6. Pendiente de la realización del acto administrativo del deslinde, por el cual, se determinarán sus límites exactos conforme a la clasificación aprobada.	20,89 metros	2.500 metros
VEREDA DE EL HIGUERÓN	Clasificada como Núm. 7. Pendiente de la realización del acto administrativo del deslinde, por el cual, se determinarán sus límites exactos conforme a la clasificación aprobada.	20,89 metros	800 metros
VEREDA DE LA ROCINA	Clasificada como Núm. 8. Deslindado el tramo comprendido desde la LTM con Lucena del Puerto. Hasta las proximidades del llamado Arboreto del Villar en el TM de Bonares por Resolución de 12/04/2002 de la Secretaría General Técnica (BOJA 21/05/02).	20,89 metros	3.400 metros

(*) Esta vía pecuaria tiene como lugar asociado el Descansadero de El Corchito, de 5.000 m² de superficie y situado en la confluencia de los caminos de Santa María y de las Verillas.

El artículo 57 del Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma de Andalucía competencia exclusiva en materia de Vías Pecuarias. En base a esa potestad, mediante el Decreto 155/98 (BOJA de 4.8.98),

00081771

de 21 de julio, se aprobó el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en desarrollo de la Ley 3/95, de Vías Pecuarias, de 23 de marzo (BOE de 24.3.95). Esta legislación contempla que las vías pecuarias que discurren por la Comunidad Autónoma de Andalucía son bienes de dominio público, teniendo como prioridad principal el tránsito de ganado y otros usos rurales, inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural (arts. 2 y 3 del Decreto 155/98), teniendo por sus características intrínsecas la consideración de suelo no urbanizable de especial protección (art. 39 del Decreto 155/98).

El Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística, recoge la existencia y las características de todas las vías pecuarias actualmente clasificadas en el término de Bonares y contempla a las vías pecuarias como suelo no urbanizable de especial protección.

En la aprobación y posterior desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Bonares se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- En los tramos de vías pecuarias ubicados en terrenos clasificados como urbanos o urbanizables que hayan adquirido las características de suelo urbano con anterioridad al 1 de enero de 2.000 se procederá a su desafectación, en función de lo establecido en la disposición adicional 2.ª de la Ley 17/99, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA núm. 152, de 31.12.99).

- En aquellos tramos de vías pecuarias, que no posean las características recogidas en el párrafo anterior y pudieran verse afectadas por planeamientos urbanísticos posteriores al 1 de enero de 2000 y por aquellos que se desarrollen conforme al presente Plan General de Ordenación Urbanística, se podrá proceder por una de las siguientes opciones:

• Proceder a una modificación de trazado conforme a lo establecido en el Capítulo IV del Decreto 155/98. En este nuevo trazado se deberá respetar la integridad superficial de las vías pecuarias en todas sus anchuras legales, que se determinarán con exactitud una vez se realice el acto administrativo del deslinde en caso no haberse realizado aún, no instalando cualquier tipo de cerramiento o similar que obstaculice de alguna forma el paso de personas, ganado o vehículos autorizados, preservando así el uso público de esta vía pecuaria. Del mismo, no se autorizará el tránsito de vehículos a motor que no sean de carácter agrícola, propiedad de las fincas colindantes o de los trabajadores de las mismas. Excepcionalmente y para uso específico y concreto, se podrá autorizar la circulación de aquellos otros que no tengan las anteriores características. En cualquier caso se mantendrá la prohibición de circular en el momento del tránsito del ganado u otras circunstancias que revistan interés de carácter ecológico y cultural de la misma, siendo compatible con otros usos complementarios de la vía pecuaria.

• Conservar las vías pecuarias dentro del suelo urbano o urbanizable siempre y cuando puedan seguir prestando las funciones que les son propias. Las posibilidades de que ello sea así, pasa por su integración en dichas clases de suelo de alguna de estas maneras:

- Como elementos del sistema general de comunicaciones, si bien, no se permitirá el tránsito de vehículos motorizados mencionados en el apartado anterior.
- Como elementos del sistema general de espacios libres, dentro de los parques y jardines urbanos, los paseos peatonales y los espacios protegidos periurbano, de forma que sirvan de acceso peatonal o cicloturístico de la ciudad al campo o viceversa. En este caso, no se incluirán en áreas de reparto, puesto que no son de nueva creación sino que constituyen un sistema preexistente. Por tanto, no pueden aspirar a aprovechamientos urbanísticos. Tampoco pueden incluirse en unidades de ejecución puesto que constituyen sistemas generales ya obtenidos que carecen de aprovechamiento lucrativo, en las que nada hay que urbanizar.

• De forma excepcional, el promotor del proyecto podrá solicitar la desafectación del tramo de vía pecuaria afectado, si, en función de lo establecido en el art. 31 del Decreto 155/98, ha perdido las características por las que fueron clasificadas.

En aquellos casos, en que se lleve a cabo la desafectación de los terrenos de una vía pecuaria (según procedimiento reglado contenido en la Ley 3/95, y el Reglamento 155/98, de Vías Pecuarias) pasarían a convertirse en un bien patrimonial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el cual, en virtud del Convenio de Cooperación suscrito entre la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía y Hacienda, la Consejería de Medio Ambiente y EPSA (Empresa Pública de Suelo de Andalucía), se le encargaría a esta última la gestión urbanística de los suelos procedentes de los tramos de vías pecuarias afectados por planeamientos urbanísticos.

Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

Si durante el transcurso de cualquier actividad relacionada con el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística se produjera un hallazgo arqueológico casual, será obligada la comunicación a la Delegación Provincial de Cultura en el transcurso de 24 horas, tal y como establece el art. 81.1 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero,

00081771

por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, y en los términos del art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Actuaciones sometidas a los procedimientos de prevención ambiental.

En el caso de que se pretendan instalar actividades encuadradas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, éstas deberán someterse previamente a los instrumentos de prevención y control ambiental que les sea preceptivo.

Terrenos forestales.

Según lo previsto en el art. 26.2 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, el planeamiento urbanístico recogerá las previsiones sobre adopción de medidas preventivas y actuaciones precisas para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo puedan derivarse en zonas urbanizadas en terrenos forestales o en su zona de influencia.

El Municipio de Bonares ha de contar con el preceptivo Plan Local de Emergencia para incendios forestales y los Planes de Autoprotección que serán elaborados por los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de población aislada, urbanizaciones, camping, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zonas de Peligro, y todo ello de acuerdo a lo establecido en la Ley 5/1999, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, debiéndose recoger en las Normas Urbanísticas, las posibles determinaciones de dichos planes que puedan afectar al planeamiento urbanístico.

De acuerdo a lo establecido en el art. 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, los Planes de Autoprotección deberán ser presentados en el municipio para su aprobación por éste en el plazo de 6 meses desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento, debiendo incorporarse al Local de Emergencia por incendios forestales del municipio.

Por todo lo anterior y dado que el Plan Local de Emergencia es obligatorio, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Bonares se deberá redactar y aprobar el mismo, incorporándose a la Planificación Urbanística la obligación de que las instalaciones referidas anteriormente deben contar con el preceptivo Plan de Autoprotección.

De igual modo, la aprobación de los planes de autoprotección de las parcelaciones urbanísticas finalmente consideradas, será anterior a la aprobación definitiva del Plan General siendo esta una condición indispensable paras su incorporación efectiva la suelo urbano, debido a que su ubicación en medio de núcleos forestales hace necesaria por un lado la consideración de las oportunas medidas de prevención y por otro, de actuaciones para reducir el peligro por incendios forestales y las consecuencias de estos.

Según lo previsto en el art. 50 de la citada Ley, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la clasificación del suelo. La Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, prohíbe durante al menos 30 años, el cambio de uso forestal de los terrenos forestales incendiados, así como las actividades incompatibles con la regeneración de la cubierta vegetal.

Plan de restauración.

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la Zona de Actuación, que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

- Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales, etc.

- Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a entre otros a los siguientes aspectos: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, etc.

Parcelaciones urbanísticas.

El las parcelaciones urbanísticas incorporadas al suelo urbano serán de aplicación los siguientes criterios:

- De las Parcelaciones Urbanísticas incorporadas al suelo urbano y delimitadas en la cartografía deberán excluirse las superficies forestales pertenecientes a las denominadas Zonas A del POTAD en base a que entre los objetivos generales perseguidos por el mismo, se encuentra el de Proteger, Mejorar y Regenerar los Espacios con Valor Ambiental, Paisajístico o cultural y reducir los riesgos naturales y tecnológicos sobre la población, actividades y recursos, estimándose para su consecución distintas líneas de actuación, entre las

00081771

que se encuentra el «establecimiento de medidas de protección de las grandes superficies forestales...». Estas masas forestales poseen una multiplicidad de funciones; constituyen extensos ecosistemas que mantienen una interesante diversidad biológica, juegan un papel notable en algunos procesos ecológicos esenciales para la migración, distribución geográfica e intercambio genético de las especies silvestres, están asociados a unos modos tradicionales de explotación que son parte significativa de la actividad económica y cultural de este territorio y finalmente, cumplen una función protectora con especial repercusión sobre los recursos hídricos y la contención de los procesos erosivos. Estos objetivos son aplicables a las superficies forestales incluidas en las parcelaciones urbanísticas, debiendo entenderse que las mismas cumplen junto con las existentes en su entorno una importante función ecológica.

- En relación a las áreas resultantes de las denominadas parcelaciones urbanísticas que pasarán a integrar parte del Suelo Urbano no Consolidado, se establecerán medidas para la conservación y regeneración de las distintas especies autóctonas presentes, incorporándose al planeamiento de desarrollo la obligación de su respeto por los distintos propietarios. Como mínimo se establecerá en la normativa que regule estás zonas, la prohibición de la corta sin causa debidamente justificada de especies arbóreas autóctonas y la obligación de comunicar con carácter previo, la intención de su eliminación para el visto bueno en su caso, por parte de la administración municipal, la cual estudiará y certificará tal circunstancia.

- Se deberá dar cumplimiento de lo establecido en POTAD respecto de lo establecido en su artículo 20.4, sobre la obligación de declarar fuera de ordenación, en su totalidad o en la parte afectada, las parcelaciones urbanísticas que afecten a vías pecuarias o que ocupen entre otros espacios, los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, así como sus zonas de servidumbre y de inundación.

Una vez aplicados los criterios referidos anteriormente y de cara a la minimización de las repercusiones ambientales de las infraestructuras necesarias para dar cumplimiento efectivo de lo recogido en el artículo 20.2 del POTAD, según el cual las parcelaciones urbanísticas deben contar como mínimo con conexión viaria, redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua, las superficies resultantes deberán estar integradas por núcleos continuos con posibilidad técnica y ambiental de dar cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Declaración de Impacto Ambiental.

5. programa de vigilancia y control ambiental.

El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas. El Ayuntamiento debe vigilar para que se cumplan los objetivos del Programa, que debe contener, entre otros, los siguientes aspectos:

- Comprobación de que las actuaciones contienen, en proyecto, todas aquellas medidas ambientales, ya sean protectoras o correctoras que se definen para esa actuación en Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental. Dichas medidas aparecerán debidamente presupuestadas y programadas. Sin este requisito no se podrá conceder la correspondiente licencia municipal.

- Velar para que la actuación se realice según lo previsto en el proyecto adoptando efectivamente todas las medidas ambientales en él establecidas. En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción de la obra o documento que deba expedirse tras la ejecución, constará expresamente que se han llevado a cabo todas estas medidas.

- Controlar que la eficacia de las medidas ambientales es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento lo comunicará a esta Delegación Provincial.

- Vigilar para que en la zona no se lleven a cabo actuaciones, que estando obligadas a ello, no adopten las oportunas medidas ambientales.

- El Ayuntamiento comunicará a esta Delegación Provincial todas aquellas actividades que han obtenido licencia municipal y han sido sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental, (tal y como figura en el art. 17 del Reglamento de Calificación Ambiental).

- Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc. Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población.

Además, durante la ejecución de las distintas actuaciones urbanísticas previstas se considerarán las siguientes medidas:

- Se vigilará la correcta gestión de posibles residuos peligrosos que se puedan producir con la correspondiente inscripción registral del productor.

- Si se originaran procesos erosivos como consecuencia de los movimientos de tierras a efectuar, el responsable de las obras valorará su incidencia, comunicando a esta Delegación de Medio Ambiente las medidas que se adoptarán caso de ser necesarias.

00081771

- Se efectuará un control del destino de los residuos generados, en consonancia con lo establecido en los distintos condicionantes establecidos en la presente Declaración de Impacto Ambiental.

- Se controlará el estricto cumplimiento a las condiciones en Suelo No Urbanizable, para todas aquellas actuaciones, edificaciones e instalaciones que se pretendan implantar en este suelo.

- Se vigilará la presencia de partículas sólidas sobre la vegetación afectada durante la realización de las obras derivadas de la ejecución del planeamiento, así como las posibles afecciones de éstas a la población o la fauna, mediante controles periódicos a lo largo de la duración de las mismas.

- Se controlarán los niveles sonoros provocados durante la realización de las actuaciones urbanísticas planteadas, así como la eficacia de las medidas protectoras y correctoras planteadas sobre este factor ambiental.

- Se realizará un seguimiento, control y mantenimiento de las labores de restauración de las áreas ajardinadas, plantaciones existentes, etc. que hayan sido afectadas por las obras.

- Se realizará un seguimiento y verificación de las tareas de restauración paisajística establecidas como medidas protectoras y correctoras en el Estudio de Impacto Ambiental y en el presente Condicionado.

- Las actuaciones que puedan producir incendios serán controladas así como el cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas.

- Se verificará el cumplimiento de la legislación vigente relativa a los cánones de vertido a los cauces públicos, así como el resto de las medidas protectoras y correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el presente condicionado relativas a las aguas superficiales y subterráneas.

- Se vigilará el establecimiento y desarrollo del plan de regeneración de cauces de ríos, en su caso.

Aquellas actuaciones posteriores consecuencia del desarrollo y ejecución del planeamiento, y que se encuentren incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se someterán al correspondiente procedimiento de prevención ambiental establecidos en dicha Ley.

El Ayuntamiento comprobará que en el proyecto se determinan los procesos, ámbitos y etapas de urbanización y edificación buscando minimizar las molestias a la población existente o prevista.

Si a través del Programa de Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento lo comunicará a esta Delegación Provincial a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos. En última instancia se podrá instar al Ayuntamiento a que modifique o revise su planeamiento para que, desde el punto de vista ambiental, no se causen perjuicios permanentes o irreversibles.

Por lo anteriormente expuesto, consecuencia del análisis, estudio y valoración de la documentación generada en el expediente:

A C U E R D O

Declarar Viable, a los solos efectos ambientales, las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Bonares en la provincia de Huelva, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Proyecto, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental.

El órgano sustantivo, competente para la aprobación definitiva del planeamiento, no procederá en ningún caso, a dicha aprobación si la Declaración de Impacto Ambiental no está incorporada en el expediente de acuerdo con el artículo 40.5 del Decreto 292/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental. Huelva, 14 de octubre de 2008. El Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Huelva. Fdo: Juan Manuel López Pérez.

A N E X O S

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

Designación.

Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Bonares en la provincia de Huelva.

Objeto del proyecto.

El objeto del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Bonares es el análisis, diagnostico integral del territorio municipal, así como la definición y regulación del régimen jurídico del suelo y la edificación.

00081771

Descripción del Plan General de Ordenación Urbanística.

El Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Bonares, está compuesto por los siguientes documentos: Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Catálogo, Normas Urbanísticas, Planos de Información y Planos de Ordenación.

Suelo Urbano.

Se consideran en suelo urbano ocho Unidades de Ejecución-Proyectos de Urbanización (UE-PU-1, UE-PU-3, UE-PU-4, UE-PU-5, UE-PU-6, UE-PU-7, UE-PU-8 y UE-PU-9), una Unidad de Ejecución-Estudios de Detalles (UE-ED-1), una Unidad de Ejecución-Plan Especial de Reforma Interior (UE-PERI-2), un Proyecto de Urbanización (PU-1), 9 actuaciones singulares y por último se incorporan al suelo urbano 7 parcelaciones urbanísticas como Unidades de Ejecución UE-PERI:

- Huerta de las Veredas (7,32 ha).
- Huerta del Hambre (38,98 ha).
- Los Lobos (18,45 ha).
- San Cayetano (13,90 ha).
- Los Espinos (6,91 ha).
- La Barcilla (6,24 ha).
- Cañada Rodrigo (8,67 ha).

Suelo Urbanizable.

En el Suelo Urbanizable se consideran los siguientes Sectores:

- Suelo Urbanizable Sectorizado:

Se prevé un total de 31,2107 ha de Suelo Urbanizable Sectorizado que se divide en 2 sectores residenciales de viviendas unifamiliares en línea, 1 sector industrial y 1 sector de uso terciario. Cada sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial.

a) Sector Residencial SR-2. Suelo de uso residencial, con una superficie de 41.940 m^2. Se ubica al noroeste del núcleo urbano, junto al I.B Catedrático Pulido Rubio. Sus accesos principales son la calle Pintor Vázquez Díaz. Actualmente existen algunas cocheras sin ningún valor en su interior.

b) Sector Residencial SR-6. Suelo de uso residencial, con una superficie de 30.401 m2. Se ubica al norte del núcleo, junto a la Avenida de Niebla, por la cual se accede. Actualmente se encuentra sin construir.

c) Sector Industrial SI-2. Suelo de uso industrial, con una superficie de 22,9775 ha Se ubica al norte del núcleo urbano, junto a la Autovía A-49. Actualmente se encuentra sin construir.

d) Sector Terciario ST-1. Suelo de uso terciario, con una superficie de 9.991 m^2. Se ubica al norte del núcleo de Bonares. Actualmente se encuentra sin construir.

- Suelo urbanizable no sectorizado.

Se propone la creación de las siguientes áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado:

a) Área núm. 1 con uso global recomendado Residencial, superficie: 33.851 m^2 y densidad máxima 40 Viv./ha.

b) Área núm. 3 con uso global recomendado Residencial, superficie: 20.718 m^2 y densidad máxima: 40 Viv./ha.

- Suelo urbanizable transitorio.

Como Suelo Urbanizable Transitorio se incluye el Sector Residencial SR-4, con Plan Parcial aprobado definitivamente el 31 de enero de 2005 (BOP de 17 de mayo de 2005), estando actualmente en redacción el Proyecto de Compensación.

Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, este suelo puede subclasificarse en:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Calificación según el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD).

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Montes Públicos Catalogados.

De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, los Montes de Dominio Público Catalogados tienen consideración, a efectos urbanísticos, de SNU de Especial Protección.

c) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Lugares de Importancia Comunitaria (LICs).

d) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica.

Se proyectan estas zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección para propiciar la salvaguarda y conservación de los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio.

e) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Vías Pecuarias.

00081771

Se proyectan estas zonas integradas por la superficie legal de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal, con objeto de salvaguardarlas de un uso no pecuario.

- Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Reforestación de Márgenes.

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Río Tinto. Contra la Erosión de Escarpes.

c) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Pasillo de Tendido Eléctrico.

d) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Pasillo de Gaseoducto.

e) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Área de Protección Cautelar: Comarca del Fresón.

- Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado. Parcelaciones Rústicas Agrícolas.

Se trata de tres áreas que dan soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural y que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano. Estas tres áreas se corresponden con las siguientes parcelaciones rústicas agrícolas:

a) Parcelación Rústica Agrícola «La Grajera».

b) Parcelación Rústica Agrícola «Los Llanos».

c) Parcelación Rústica Agrícola «Cabezo de Elvira».

- Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

ANEXO II

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El Estudio de Impacto Ambiental da cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el cual se recoge el contenido de los Estudios de Impacto Ambiental de el Planificación Urbana.

El Estudio de Impacto Ambiental recoge la Análisis y descripción del proyecto: Descripción esquemática de las determinaciones estructurales, Estudio y análisis ambiental del territorio afectado, Identificación y caracterización de Unidades Ambientales, Identificación, caracterización, descripción y valoración de impactos, Medidas de corrección, control y desarrollo Ambiental del planeamiento del municipio de Bonares, documento de síntesis y documentación cartográfica. El mismo ha sido redactado bajo la dirección técnica de don Mario José Mañas López, José Mañas López y Fernando Mañas López.Huelva, 14 de octubre de 2008

ANEXO I

FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

- ARI-ED-1.
- ARI-ED-2.
- ARI-ED-3.
- ARI-ED-4.
- ARI-ED-5.
- ARI-ED-6
- ARI-ED-7.
- ARI-ED-8.
- ARI-ED-9.
- ARI-ED-10.
- ARI-PERI-2.
- ARI-PERI HUERTA LAS VEREDAS.
- ARI-PERI HUERTA DEL HAMBRE.
- ARI-PERI LOS LOBOS.
- ARI-PERI SAN CAYETANO.
- SECTOR INDUSTRIAL SI-2.
- SECTOR TERCIARIO ST-1.
- SECTOR RESIDENCIAL SR-2.
- SECTOR RESIDENCIAL SR-6.

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-1

UBICACIÓN		
Avda. de la Libertad		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	2.516
	Superficie Área de Uso Global (m2)	2.516
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	75
	Capacidad del A.R.I. (Viviendas)	19
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categoría 4ª, Para promociones Unitarias se autorizan Viviendas unifamiliares en Hilera y Plurifamiliar (parcela>250m2 y long fach.>10 mt) Viviendas de Protección Pública
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	Según parámetros de ocupación y altura
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug/m2)	0,80
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug)	2.012,80
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona II (m2upp)	1.408,96
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	483,07
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	603,84
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-1 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	1.892,03
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar en Línea:1, Terciario:1,14, Industrial:0,95, Residencial Unifamiliar en Hilera:1,20, Residencial Plurifamiliar:1, Residencial VPP: 0,80
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	1.892,03
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,752000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	1.892,03
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	1.702,83
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	189,20
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	189,20
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	-
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (0,18 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% del A.R.I.). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (0,12 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor de lo establecido por el Reglamento de Planeamiento). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

Ordenación, Criterios y Objetivos:

La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación.

Conexión viaria parcialmente peatonal entre la Avenida de la Libertad y la Plaza de Andalucía.

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran orientativas.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-2

UBICACIÓN		
Calle Huerto del Niño Jesús		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	14.963
	Superficie Área de Uso Global (m2)	14.963
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	50
	Capacidad del A.R.I. (Viviendas)	75
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categoría 4ª, Para promociones Unitarias se autorizan Viviendas unifamiliares en Hilera y Plurifamiliar (parcela>250m2 y long fach.>10 mt) Viviendas de Protección Pública
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	Según parámetros de ocupación y altura
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug/m2)	0,80
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug)	11.970,40
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona II (m2upp)	8.379,28
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	2.872,90
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	3.591,12
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-2 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	11.252,18
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar en Línea:1, Terciario:1,14, Industrial:0,95, Residencial Unifamiliar en Hilera:1,20, Residencial Plurifamiliar:1, Residencial VPP: 0,80
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	11.252,18
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,752000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	11.252,18
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	10.126,96
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	1.125,22
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	1.125,22
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	-
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (0,18 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% del A.R.I.). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (0,12 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor de lo establecido por el Reglamento de Planeamiento). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

Ordenación, Criterios y Objetivos:

La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación.

Se trata de la culminación de un borde urbano existente.

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran orientativas.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-3

UBICACIÓN		
Calles Rafael Alberti, El Pali y Odón Betanzos		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	4.597
	Superficie Área de Uso Global (m2)	4.597
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	75
	Capacidad del A.R.I. (Viviendas)	34
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categoría 4ª, Para promociones Unitarias se autorizan Viviendas unifamiliares en Hilera y Plurifamiliar (parcela>250m2 y long fach.>10 mt) Viviendas de Protección Pública
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	Según parámetros de ocupación y altura
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug/m2)	0,80
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug)	3.677,60
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona II (m2upp)	2.574,32
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	882,62
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	1.103,28
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-3 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	3.456,94
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar en Línea:1, Terciario:1,14, Industrial:0,95, Residencial Unifamiliar en Hilera:1,20, Residencial Plurifamiliar:1, Residencial VPP: 0,80
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	3.456,94
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,752000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	3.456,94
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	3.111,25
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	345,69
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	345,69
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	-
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (0,18 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% del A.R.I.). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (0,12 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor de lo establecido por el Reglamento de Planeamiento). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

Ordenación, Criterios y Objetivos:

La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación.

Se trata de la culminación de un borde urbano existente.

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran orientativas.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-4

UBICACIÓN		
Sureste del núcleo urbano		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	1.998
	Superficie Área de Uso Global (m2)	1.998
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	75
	Capacidad del A.R.I. (Viviendas)	15
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categoría 4ª, Para promociones Unitarias se autorizan Viviendas unifamiliares en Hilera y Plurifamiliar (parcela>250m2 y long fach.>10 mt) Viviendas de Protección Pública
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	Según parámetros de ocupación y altura
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug/m2)	0,80
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug)	1.598,40
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona II (m2upp)	1.118,88
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	383,62
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	479,52
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-4 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	1.502,50
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar en Línea:1, Terciario:1,14, Industrial:0,95, Residencial Unifamiliar en Hilera:1,20, Residencial Plurifamiliar:1, Residencial VPP: 0,80
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	1.502,50
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,752000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	1.502,50
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	1.352,25
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	150,25
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	150,25
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	-
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (0,18 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% del A.R.I.). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (0,12 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor de lo establecido por el Reglamento de Planeamiento). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

Ordenación, Criterios y Objetivos:

La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación.

Se trata de la culminación de un borde urbano existente.

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran orientativas.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-5

UBICACIÓN		
Avenida de Niebla, junto al Centro de Salud		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	3.151
	Superficie Área de Uso Global (m2)	3.151
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	75
	Capacidad del A.R.I. (Viviendas)	23
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categoría 4ª, Para promociones Unitarias se autorizan Viviendas unifamiliares en Hilera y Plurifamiliar (parcela>250m2 y long fach.>10 mt) Viviendas de Protección Pública
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	Según parámetros de ocupación y altura
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug/m2)	0,80
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug)	2.520,80
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona II (m2upp)	1.764,56
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	604,99
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	756,24
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-5 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	2.369,55
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar en Línea:1, Terciario:1,14, Industrial:0,95, Residencial Unifamiliar en Hilera:1,20, Residencial Plurifamiliar:1, Residencial VPP: 0,80
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	2.369,55
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,752000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	2.369,55
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	2.132,60
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	236,96
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	236,96
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	-
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (0,18 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% del A.R.I.). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (0,12 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor de lo establecido por el Reglamento de Planeamiento). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

Ordenación, Criterios y Objetivos:

La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación.

Se trata de la culminación de un borde urbano existente.

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran orientativas.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-6

UBICACIÓN		
Calle Daoiz, interior de manzana entre calle Daoiz y calle San Sebastián		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	3.207
	Superficie Área de Uso Global (m2)	3.207
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	75
	Capacidad del A.R.I. (Viviendas)	24
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categoría 4ª, Para promociones Unitarias se autorizan Viviendas unifamiliares en Hilera y Plurifamiliar (parcela>250m2 y long fach.>10 mt) Viviendas de Protección Pública
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	Según parámetros de ocupación y altura
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug/m2)	0,80
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug)	2.565,60
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona II (m2upp)	1.795,92
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	615,74
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	769,68
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-6 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	2.411,66
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar en Línea:1, Terciario:1,14, Industrial:0,95, Residencial Unifamiliar en Hilera:1,20, Residencial Plurifamiliar:1, Residencial VPP: 0,80
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	2.411,66
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,752000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	2.411,66
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	2.170,50
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	241,17
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	241,17
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	-
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (0,18 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% del A.R.I.). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (0,12 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor de lo establecido por el Reglamento de Planeamiento). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

Ordenación, Criterios y Objetivos:

La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación.

Conexión viaria entre la calle Daoiz y la calle San Sebastián.

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran orientativas.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-7

UBICACIÓN		
Avda. de Rociana del Condado, interior de manzana entre Avda. de Rociana del Condado y Calle San Sebastián		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	5.089
	Superficie Área de Uso Global (m2)	5.089
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	75
	Capacidad del A.R.I. (Viviendas)	38
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categoría 4ª, Para promociones Unitarias se autorizan Viviendas unifamiliares en Hilera y Plurifamiliar (parcela>250m2 y long fach.>10 mt) Viviendas de Protección Pública
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	Según parámetros de ocupación y altura
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug/m2)	0,80
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug)	4.071,20
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona II (m2upp)	2.849,84
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	977,09
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	1.221,36
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-7 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	3.826,93
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar en Línea:1, Terciario:1,14, Industrial:0,95, Residencial Unifamiliar en Hilera:1,20, Residencial Plurifamiliar:1, Residencial VPP: 0,80
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	3.826,93
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,752000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	3.826,93
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	3.444,24
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	382,69
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	382,69
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	-
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (0,18 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% del A.R.I.). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (0,12 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor de lo establecido por el Reglamento de Planeamiento). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

Ordenación, Criterios y Objetivos:

La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación.

Conexión viaria entre la calle San Sebastián y la Avenida de Rociana del Condado.

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran orientativas.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-8

UBICACIÓN		
Avda. de la Libertad, interior de manzana entre Avda. de la Libertad y Calle San Cristobal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	3.055
	Superficie Área de Uso Global (m2)	3.055
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	75
	Capacidad del A.R.I. (Viviendas)	23
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categoría 4ª, Para promociones Unitarias se autorizan Viviendas unifamiliares en Hilera y Plurifamiliar (parcela>250m2 y long fach.>10 mt) Viviendas de Protección Pública
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	Según parámetros de ocupación y altura
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug/m2)	0,80
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug)	2.444,00
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona II (m2upp)	1.710,80
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	586,56
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	733,20
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-8 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	2.297,36
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar en Línea:1, Terciario:1,14, Industrial:0,95, Residencial Unifamiliar en Hilera:1,20, Residencial Plurifamiliar:1, Residencial VPP: 0,80
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	2.297,36
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,752000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	2.297,36
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	2.067,62
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	229,74
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	229,74
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	-
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (0,18 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% del A.R.I.). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (0,12 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor de lo establecido por el Reglamento de Planeamiento). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

Ordenación, Criterios y Objetivos:

La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación.

Conexión viaria entre la calle San Cristóbal y la Avenida de la Libertad.

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran orientativas.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-9

UBICACIÓN		
Calle Triana, interior de manzana entre Calle Triana y Calle Huerto Niño Jesús		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	4.297
	Superficie Área de Uso Global (m2)	4.297
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	75
	Capacidad del A.R.I. (Viviendas)	32
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categoría 4ª, Para promociones Unitarias se autorizan Viviendas unifamiliares en Hilera y Plurifamiliar (parcela>250m2 y long fach.>10 mt) Viviendas de Protección Pública
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	Según parámetros de ocupación y altura
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug/m2)	0,80
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug)	3.437,60
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona II (m2upp)	2.406,32
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	825,02
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	1.031,28
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-9 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	3.231,34
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar en Línea:1, Terciario:1,14, Industrial:0,95, Residencial Unifamiliar en Hilera:1,20, Residencial Plurifamiliar:1, Residencial VPP: 0,80
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	3.231,34
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,752000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	3.231,34
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	2.908,21
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	323,13
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	323,13
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	-
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (0,18 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% del A.R.I.). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (0,12 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor de lo establecido por el Reglamento de Planeamiento). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

Ordenación, Criterios y Objetivos:

La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación.

Conexión viaria entre la calle Huerto Niño Jesús y la calle Triana.

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran orientativas.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-10

UBICACIÓN		
Borde este del núcleo urbano entre calles Daoiz y San Sebastián		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	2.505,15
	Superficie Área de Uso Global (m2)	2.505,15
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	75
	Capacidad del A.R.I. (Viviendas)	18
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Pública
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial en Línea, categorías Unifamiliar ,Bifamiliar o Plurifamiliar
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías1ª, 2ª, 3ª, 4ªa y 4ªb, Para promociones Unitarias se autorizan Viviendas unifamiliares en Hilera (frente de manzana completo y como mínimo 10 viviendas) y Plurifamiliar (parcela>250m2 y long fach.>10 mt, a excepción de las parcelas existentes de 3 plantas, en las que se autoriza en cualquier caso), Viviendas de Protección Pública
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona III.- Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda en Línea, Unifamiliar, Bifamiliar, Plurifamiliar
	Altura	, excepto aquellas calles en que se permitan 3, según Plano nº OC-5 de Ordenación.
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	Según parámetros de ocupación y altura
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug/m2)	0,80
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug)	2.004,12
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona II (m2upp)	1.402,88
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	480,99
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	601,24
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

Área de Reforma Interior-Estudio de Detalle ARI-ED-10 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	1.883,87
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar en Línea:1, Terciario:1,14, Industrial:0,95, Residencial Unifamiliar en Hilera:1,20, Residencial Plurifamiliar:1, Residencial VPP: 0,80
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	1.883,87
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,752000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	1.883,87
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	1.695,49
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	188,39
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	188,39
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	-
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (0,18 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% del A.R.I.). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (0,12 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor de lo establecido por el Reglamento de Planeamiento). (m2)	Al tratarse de una A.R.I. presumiblemente no rentable y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres del A.R.I. con las dotaciones existentes en el entorno, la previsión será nula.
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

Ordenación, Criterios y Objetivos:

La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación.

Conexión viaria entre la calle Huerto Niño Jesús y la calle Triana.

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran orientativas.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

Área de Reforma Interior-Plan Especial de Reforma Interior ARI-PERI-2

UBICACIÓN		
Calle Santa Justa		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Especial de Reforma Interior		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	13.945
	Superficie Área de Uso Global (m2)	13.945
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	50
	Capacidad del A.R.I. (Viviendas)	70
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categoría 4ª, Para promociones Unitarias se autorizan Viviendas unifamiliares en Hilera y Plurifamiliar (parcela>250m2 y long fach.>10 mt) Vivienda de Protección Pública
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	Según parámetros de ocupación y altura
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug/m2)	0,80
	Edificabilidad Global del A.R.I. (m2ug)	11.156,00
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona II (m2upp)	7.809,20
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	3.346,80
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	2.677,44
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

Área de Reforma Interior-Plan Especial de Reforma Interior ARI-PERI-2 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	10.486,64
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar en Línea:1, Terciario:1,14, Industrial:0,95, Residencial Unifamiliar en Hilera:1,20, Residencial Plurifamiliar:1, Residencial VPP: 0,80
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	10.486,64
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,752000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	10.486,64
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	9.437,98
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	1.048,66
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	1.048,66
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	-
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (0,18 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% del A.R.I.). (m2)	2.008,08
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (0,12 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor de lo establecido por el Reglamento de Planeamiento). (m2)	1.338,72
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

Ordenación:

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

Área de Reforma Interior-Plan Especial de Reforma Interior ARI-PERI-HUERTA LAS VEREDAS I

UBICACIÓN		
Sur del Núcleo Urbano de Bonares		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Especial de Reforma Interior		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	76.046
	Superficie Áreas Ocupadas (Zona VII.A)	50.130
	Superf. Áreas No Ocupadas (Zona VII.B)	25.916
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	6
	Capacidad Áreas Ocupadas (viviendas existentes, Zona VII.A)	17
	Capacidad Áreas No Ocupadas (Área de Reparto 3, viviendas nuevas, Zona VII.B)	15,55
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	3
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar Aislada
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres y Terciario
Zonificación	Áreas Ocupadas: Zona VII.A Áreas No Ocupadas: Zona VII.B	Zona VII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar Aislada
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edific. Máx. sobre parcela, VII.A (m2/m2)	0,10
	Edific. Máx. sobre parcela, VII.B (m2/m2)	0,40
	Edificabilidad Global, VII.A (m2/m2)	0,07
	Edificabilidad Global, VII.B (m2/m2)	0,21
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VII.B (m2upp)	5.442,36
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	-
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	-
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

* Edificabilidad V.P.P.: 5.442,36 m2 x 0,30 = 1.632,71 m2, a ubicar en los sectores residenciales SR-2 y SR-6

00081771

Área de Reforma Interior-Plan Especial de Reforma Interior ARI-PERI-HUERTA LAS VEREDAS II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Área No Ocupada, Zona VII.B Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	5.442,36
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar Aislada:1, Terciario:0,95
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	5.442,36
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,210000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	5.442,36
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	4.898,12
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	544,24
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	544,24
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	54
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. Dotaciones Necesarias (m2)	1.000,00
	S.I.P.S. y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. Dotaciones Necesarias: Equipamiento Deportivo (pistas polideportivas) (m2)	3.875,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00
Ordenación:		
Viviendas de Protección Pública: El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública, a ubicar en los Sectores Residenciales SR-2 y SR-6. Ordenación, Criterios y Objetivos: la ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas. El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

Área de Reforma Interior-Plan Especial de Reforma Interior ARI-PERI-HUERTA DEL HAMBRE I

UBICACIÓN		
Sur del Núcleo Urbano de Bonares		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Especial de Reforma Interior		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	426.331
	Superficie Áreas Ocupadas (Zona VII.A)	309.493
	Superf. Áreas No Ocupadas (Zona VII.B)	116.838
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	6
	Capacidad Áreas Ocupadas (viviendas existentes, Zona VII.A)	160
	Capacidad Áreas No Ocupadas (Área de Reparto 3, viviendas nuevas, Zona VII.B)	70,10
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	4
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar Aislada
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres y Terciario
Zonificación	Áreas Ocupadas: Zona VII.A Áreas No Ocupadas: Zona VII.B	Zona VII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar Aislada
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edific. Máx. sobre parcela, VII.A (m2/m2)	0,10
	Edific. Máx. sobre parcela, VII.B (m2/m2)	0,40
	Edificabilidad Global, VII.A (m2/m2)	0,07
	Edificabilidad Global, VII.B (m2/m2)	0,21
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VII.B (m2upp)	24.535,98
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	-
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	-
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

* Edificabilidad V.P.P.: 24.535,98 m2 x 0,30 = 7.360,79 m2, a ubicar en los sectores residenciales SR-2 y SR-6

00081771

Área de Reforma Interior-Plan Especial de Reforma Interior ARI-PERI-HUERTA DEL HAMBRE II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Área No Ocupada, Zona VII.B Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	24.535,98
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar Aislada:1, Terciario:0,95
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	24.535,98
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,210000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	24.535,98
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	22.082,38
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	2.453,60
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	2.453,60
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	245
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. Dotaciones Necesarias (m2)	5.807,00
	S.I.P.S. y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. Dotaciones Necesarias: Equipamiento Deportivo (pistas polideportivas): 8.000 m2; Equip. Cultural (Usos Múltiples): 400 m2	8.400,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública, a ubicar en los Sectores Residenciales SR-2 y SR-6.

Ordenación, Criterios y Objetivos: la ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas. El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

Área de Reforma Interior-Plan Especial de Reforma Interior ARI-PERI-LOS LOBOS I

UBICACIÓN		
Sur del Núcleo Urbano de Bonares		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Especial de Reforma Interior		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	167.261
	Superficie Áreas Ocupadas (Zona VII.A)	123.221
	Superf. Áreas No Ocupadas (Zona VII.B)	44.040
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	6
	Capacidad Áreas Ocupadas (viviendas existentes, Zona VII.A)	34
	Capacidad Áreas No Ocupadas (Área de Reparto 3, viviendas nuevas, Zona VII.B)	26,42
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	5
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar Aislada
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres y Terciario
Zonificación	Áreas Ocupadas: Zona VII.A Áreas No Ocupadas: Zona VII.B	Zona VII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar Aislada
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edific. Máx. sobre parcela, VII.A (m2/m2)	0,10
	Edific. Máx. sobre parcela, VII.B (m2/m2)	0,40
	Edificabilidad Global, VII.A (m2/m2)	0,07
	Edificabilidad Global, VII.B (m2/m2)	0,21
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VII.B (m2upp)	9.248,40
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	-
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	-
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

* Edificabilidad V.P.P.: 9.248,40 m2 x 0,30 = 2.774,52 m2, a ubicar en los sectores residenciales SR-2 y SR-6

00081771

Área de Reforma Interior-Plan Especial de Reforma Interior ARI-PERI-LOS LOBOS II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Área No Ocupada, Zona VII.B Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	9.248,40
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar Aislada:1, Terciario:0,95
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	9.248,40
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,210000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	9.248,40
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	8.323,56
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	924,84
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	924,84
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	92
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. Dotaciones Necesarias (m2)	4.000,00
	S.I.P.S. y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. Dotaciones Necesarias: Equipamiento Deportivo (pistas polideportivas): 7.000 m2; Equip. Cultural (Usos Múltiples): 675 m2	7.675,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública, a ubicar en los Sectores Residenciales SR-2 y SR-6.

Ordenación, Criterios y Objetivos: la ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas. El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

Área de Reforma Interior-Plan Especial de Reforma Interior ARI-PERI-SAN CAYETANO I

UBICACIÓN		
Sur del Núcleo Urbano de Bonares		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Especial de Reforma Interior		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie A.R.I. (m2)	108.956
	Superficie Áreas Ocupadas (Zona VII.A)	77.906
	Superf. Áreas No Ocupadas (Zona VII.B)	31.050
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del A.R.I.. (Viv/Ha)	6
	Capacidad Áreas Ocupadas (viviendas existentes, Zona VII.A)	22
	Capacidad Áreas No Ocupadas (Área de Reparto 3, viviendas nuevas, Zona VII.B)	18,63
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	3
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del A.R.I.	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar Aislada
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres y Terciario
Zonificación	Áreas Ocupadas: Zona VII.A Áreas No Ocupadas: Zona VII.B	Zona VII.- Residencial Unifamiliar Aislada Unitaria Extensiva
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar Aislada
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del A.R.I..)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edific. Máx. sobre parcela, VII.A (m2/m2)	0,10
	Edific. Máx. sobre parcela, VII.B (m2/m2)	0,40
	Edificabilidad Global, VII.A (m2/m2)	0,07
	Edificabilidad Global, VII.B (m2/m2)	0,21
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VII.B (m2upp)	6.520,50
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	-
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	-
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

* Edificabilidad V.P.P.: 6.520,50 m2 x 0,30 = 1.956,15 m2, a ubicar en los sectores residenciales SR-2 y SR-6

00081771

Área de Reforma Interior-Plan Especial de Reforma Interior ARI-PERI-SAN CAYETANO II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Área No Ocupada, Zona VII.B Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	6.520,50
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del A.R.I.	Residencial Unifamiliar Aislada:1, Terciario:0,95
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	6.520,50
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,210000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	6.520,50
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	5.868,45
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	652,05
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las A.R.I. deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	652,05
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	54
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. Dotaciones Necesarias (m2)	2.000,00
	S.I.P.S. y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. Dotaciones Necesarias: Equipamiento Deportivo (pistas polideportivas) (m2)	3.600,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al A.R.I. en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	0,00
Ordenación:		
Viviendas de Protección Pública: El 30% de la edificabilidad residencial del A.R.I. será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública, a ubicar en los Sectores Residenciales SR-2 y SR-6. Ordenación, Criterios y Objetivos: la ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas. El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

SECTOR INDUSTRIAL SI-2

UBICACIÓN		
Norte del núcleo urbano de Bonares, junto a la A-49		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbanizable Sectorizado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Parcial		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Sector (m2)	229.775
	Superficie Área de Uso Global (m2)	229.775
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del Sector. (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Sector (Viviendas)	-
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	2
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del Sector	1,00
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres y Terciario
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona VI.- Industrial. Grado C
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Edificación en Línea
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Sector.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global del Sector (m2ug/m2)	0,55
	Edificabilidad Global del Sector (m2ug)	126.376,25
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona IV (m2upp)	126.376,25
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	-
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	-
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

SECTOR INDUSTRIAL SI-2 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	126.376,25
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Sector	Industrial:1,00, Terciario:1,20
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	126.376,25
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,57307066
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	131.677,31
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	118.509,58
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	13.167,73
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las Sector deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	13.167,73
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	1.264
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (10% del Sector). (m2)	22.977,50
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (4% del Sector). (m2)	9.191,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Sector en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	2.271.879,28 €

Ordenación:

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

SECTOR INDUSTRIAL SI-2 III

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Colocar preferentemente las naves de gran dimensión en paralelo a las curvas de nivel y en las zonas más bajas, u optar por la construcción de distintas naves en terrazas sucesivas a diferente nivel.
- Adaptación a la topografía del terreno, minimizando los movimientos de tierra. Los excedentes de tierras pueden utilizarse en las tareas de integración morfológica.
- Necesidad de definir parámetros urbanísticos (altura reguladora, profundidad edificable, frente de parcela, anchura y disposición de viales principales y secundarios, definición de modelos únicos de valla para el conjunto del polígono, etc.), con objeto de evitar imágenes heterogéneas y fragmentadas.
- Siempre que sea posible se optará por el soterrami ento de elementos relacionados con las infraestructuras técnicas.
- Diseñar una red de espacios verdes que actúen como corredores visuales y de biodiversidad, como estrategia que mejora las relaciones entre el polígono industrial y su entorno. Evitar espacios verdes aislados.
- Establecer criterios cromáticos de conjunto: definir una paleta cromática para el conjunto del polígono, siendo preferible optar por una gama cromática reducida.

00081771

SECTOR TERCIARIO ST-1

UBICACIÓN		
Norte del núcleo urbano de Bonares		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbanizable Sectorizado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Parcial		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Sector (m2)	14.780
	Superficie Área de Uso Global (m2)	14.780
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del Sector. (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Sector (Viviendas)	-
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	2
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del Sector	1,20
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Terciario
	Uso Pormenorizado Principal	Terciario
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario y Espacios Libres
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona VII.- Terciaria
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Edificación Aislada
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Sector.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global del Sector (m2ug/m2)	0,55
	Edificabilidad Global del Sector (m2ug)	8.129,00
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona IV (m2upp)	8.129,00
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upp)	-
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (m2upvpp)	-
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

SECTOR TERCIARIO ST-1 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	8.129,00
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Sector	Terciario:1,00
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	9.754,80
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,57307066
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	8.469,98
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	7.622,99
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	847,00
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las Sector deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	847,00
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	81
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (10% del Sector). (m2)	1.478,00
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (4% del Sector). (m2)	591,20
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Sector en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	146.135,78 €
Ordenación:		
El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up vpp: : metro cuadrado de uso pormenorizado viviendas de protección pública

00081771

SECTOR TERCIARIO ST-1 III

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
* El acceso a la carrretera desde el Sector Terciario será único * Las edificaciones se situarán preferentemente en paralelo a las curvas de nivel y en las zonas más bajas. * Adaptación a la topografía del terreno minimizando los movimientos de tierra. * Se optará por el soterramiento de los elementos relacionados con las infraestructuras técnicas. * Los Espacios Libres se situarán en todo el frente a la carretera mejorando las relaciones entre el Sector Terciario, la carretera y su entorno.

00081771

SECTOR RESIDENCIAL SR-2

UBICACIÓN		
Noroeste del núcleo urbano de Bonares		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbanizable Sectorizado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Parcial		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Sector (m2)	41.940
	Superficie Área de Uso Global (m2)	41.940
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del Sector. (Viv/Ha)	40
	Capacidad del Sector (Viviendas)	167
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	2
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del Sector	0,84
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categoría 4ª, Para promociones Unitarias se autorizan Viviendas unifamiliares en Hilera y Plurifamiliar (parcela>250m2 y long fach.>10 mt) Viviendas de Protección Pública
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Sector.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,40
	Edificabilidad Global del Sector (m2ug/m2)	0,70
	Edificabilidad Global del Sector (m2ug)	29.358,00
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona II (m2up)	12.594,58
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (57,10%) (m2upp)	16.763,42
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

SECTOR RESIDENCIAL SR-2 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	32.506,65
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Sector	Residencial VPP:1, Terciario:1,43, Industrial:1,19, Residencial Unifamiliar en Hilera:1,25, Residencial Plurifamiliar:1,25, Residencial Unifamiliar en Línea: 1,25
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	27.305,58
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,573071
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	24.034,58
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	21.631,13
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	2.403,46
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las Sector deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	2.403,46
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	-
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (0,18 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% del Sector). (m2)	5.284,44
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (0,12 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor de lo establecido por el Reglamento de Planeamiento). (m2)	3.522,96
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Sector en m2	Total	0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	414.677,81 €

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 57,10% de la edificabilidad residencial del Sector será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública (se incluye la parte de Viviendas de Protección Pública correspondiente a las parcelaciones).

Ordenación:

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran sólos orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

Cautelas

La ordenación definitiva se ajustará en todos sus extremos a lo establecido en el Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, Artículos 39 y 40, y recogido en el Plan General (Plano OC-2 "Zonificación y Dotaciones").

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up: : metro cuadrado de uso pormenorizado

00081771

SECTOR RESIDENCIAL SR-2 III

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Criterios y directrices para la ordenación pormenorizada:

  Tal y como queda reflejado en el plano OE-5 "Protección. Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable", el viario de borde de anchura 12,50 metros tiene carácter vinculante.

  Asimismo, como puede observarse en el plano OE-2 "Zonificación y dotaciones", tanto el equipamiento comunitario (ampliación docente) como gran parte de los espacios libres han de ubicarse en torno al Instituto de Bachillerato Catedrático Pulido Rubio existente, de la manera reflejada en el Plan General de Ordenación Urbanística u otra similar.

  El resto de las determinaciones expresadas gráficamente en los planos de ordenación se consideran sólo orientativas. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente plan parcial.

00081771

SECTOR RESIDENCIAL SR-6

UBICACIÓN		
Norte del núcleo urbano de Bonares		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbanizable Sectorizado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Parcial		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Sector (m2)	30.401
	Superficie Área de Uso Global (m2)	30.401
Densidad y Capacidad	Densidad sobre Área de Uso Global Residencial del Sector. (Viv/Ha)	40
	Capacidad del Sector (Viviendas)	121
Otros	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Áreas de Reforma Interior	1
	Área de Reparto	2
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación del Sector	0,84
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal	Residencial Unifamiliar en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categoría 4ª, Para promociones Unitarias se autorizan Viviendas unifamiliares en Hilera y Plurifamiliar (parcela>250m2 y long fach.>10 mt) Viviendas de Protección Pública
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Sector.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,40
	Edificabilidad Global del Sector (m2ug/m2)	0,70
	Edificabilidad Global del Sector (m2ug)	21.280,70
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona II (m2up)	9.129,42
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona VPP (57,10%) (m2upp)	12.151,28
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	-

00081771

SECTOR RESIDENCIAL SR-6 II

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo (m2 upp)	23.563,06
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Sector	Residencial VPP:1, Terciario:1,43, Industrial:1,19, Residencial Unifamiliar en Hilera:1,25, Residencial Plurifamiliar:1,25, Residencial Unifamiliar en Línea: 1,25
	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	19.792,97
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,573071
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	17.421,92
	Aprovechamiento Subjetivo (m2.u.c.a.r.)	15.679,73
	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	1.742,19
	Aprovechamiento correspondiente a los Sistemas Generales adscritos (m2.u.c.a.r)	0,00
	Aprovechamiento correspondiente a las Sector deficitarias (m2.u.c.a.r)	0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Aprovechamiento	Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (m2.u.c.a.r)	1.742,19
	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	0,00
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	-
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados (0,18 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor del 10% del Sector). (m2)	3.830,53
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados (0,12 m2 por m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menor de lo establecido por el Reglamento de Planeamiento). (m2)	2.553,68
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Sector en m2	Total	
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	300.587,14 €

Ordenación:

Viviendas de Protección Pública:

El 57,10% de la edificabilidad residencial del Sector será destinado a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública (se incluye la parte de Viviendas de Protección Pública correspondiente a las parcelaciones).

Ordenación:

El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación, así como la red viaria y la ordenación en general se consideran sólos orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Parcial.

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upp: : metro cuadrado de uso pormenorizado principal

m2.up: : metro cuadrado de uso pormenorizado

00081771

SECTOR RESIDENCIAL SR-6 III

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Criterios y directrices para la ordenación pormenorizada:

  Tal y como queda reflejado en el plano OE-5 "Protección. Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable", el viario de servicio, aunque no aparezca como vinculante, debe existir de la manera reflejada en el Plan General u otra similar.

  Asimismo, como puede observarse en el plano OE-2 "Zonificación y dotaciones", la mayoría de los espacios libres deberán concentrarse en la parte central del sector, de modo que sea la edificación la que cierre la manzana existente sobre la que se apoya el sector, de la manera reflejada en el Plan General de Ordenación Urbanística u otra similar.

  El resto de las determinaciones expresadas gráficamente en los planos de ordenación se consideran sólo orientativas. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente plan parcial.

Huelva, 28 de octubre de 2015.- La Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU, Rocío Jiménez Garrochena.

00081771