

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 23 de mayo de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Huelva, relativa a la subsanación, inscripción y publicación del PGOU, del término municipal de Santa Bárbara de Casa.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución sobre Subsanación, Inscripción y Publicación de fecha 23 de mayo de 2019, del Plan General de Ordenación Urbanística, del término municipal de Santa Bárbara de Casa. Expediente CP-167/2005.

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 25 de junio de 2019 y con el número de registro 8101, se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

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 23 de mayo de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Huelva, relativa a Subsanación, Inscripción y Publicación del Plan General de Ordenación Urbanística, del término municipal de Santa Bárbara de Casa (Anexo I).

- Transcripción de los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa. (Anexo II).

- La Declaración Definitiva de Impacto Ambiental, fue objeto de aprobación con fecha 17 de mayo de 2011, y publicado en el BOP de 26 de mayo de 2011, se encuentran ubicados en la página de la Excm. Diputación Provincial de Huelva, con el siguiente enlace: (Anexo III)

<https://sede.diphuelva.es/servicios/bop/busqueda/?fecha=26/05/2011>.

ANEXO I

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA DE CASA. EXPEDIENTE CP-167/2005

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

00160176

ANTECEDENTES DE HECHO

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

Segundo: El Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Bárbara de Casa, fue objeto de aprobación definitiva con suspensiones en el ámbito del Sector UR.S1 y su área de reparto quedando el resto del Plan condicionado al trámite de publicación y registro, por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada el 31 de Julio de 2013 (publicación en BOJA núm. 171, de 2 de Septiembre de 2013 y corrección material de errores en la resolución de dicha sesión en BOJA núm. 193, de 2 de Octubre de 2013. Con fecha de 30 de Julio de 2018 la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, procedió al levantamiento de la suspensión del Sector UR.S1 y de su área de reparto, quedando el Plan supeditado a la publicación y registro en los términos expuestos en la resolución de fecha 31 de Julio de 2013 dicha resolución fue publicada en BOJA el 14 de Septiembre de 2018, en dicha resolución se consideró necesario la elaboración por parte de la Corporación Municipal de un texto unitario omnicomprendivo donde se refundiera los documentos elaborados en la tramitación del Plan General, una vez realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal.

Tercero: Con fecha de 26 de Marzo de 2019 y 14 de Mayo de 2019 el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa presenta en el Registro General de esta Delegación Territorial, documento de Plan General de Ordenación Urbanística, para el trámite de publicación y registro, en el que adjunta certificado sobre Acuerdo Plenario de fecha 21 de Diciembre de 2018 y 20 de Febrero de 2019 y acuerdo plenario de corrección de errores de fecha 24 de abril de 2019 por la que se aprueba la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística. La documentación está compuesta por expediente administrativo y documentación técnica diligenciada conforme a los Acuerdos Plenarios antes citados.

Cuarto: Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa en Cumplimiento de las Resoluciones emitidas por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 31 de Julio de 2013 y 30 de Julio de 2018, se emitió Informe Técnico favorable de fecha 21 de Mayo de 2019 que a continuación se transcribe:

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO PARA EL TRÁMITE DE PUBLICACIÓN Y REGISTRO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANTA BÁRBARA DE CASA. EXPEDIENTE: CP-167/2005

0. OBJETO DEL INFORME

Se remite por el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, documento de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio cuyas subsanaciones fueron aprobadas por acuerdo plenario con fecha de 20 de febrero de 2019 y corrección de errores aprobadas mediante acuerdo plenario de fecha 24 de abril de 2019. Al objeto del cumplimiento de las determinaciones de la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 31 de julio de 2013, a efectos de la publicación y registro según artículo 31.2.b) de la LOUA 7/2002, de 17 de diciembre.

1. ANTECEDENTES

El 31 de julio de 2013 se elevó a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CTOTU) el expediente relativo al Plan General de Ordenación

Urbanística del municipio Santa Bárbara de Casa, para proceder al trámite de Aprobación Definitiva.

La CTOTU se pronunció sobre la aprobación definitiva del PGOU en los siguientes términos:

- Se acuerda aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Bárbara de Casa a reserva de la simple subsanación de deficiencias, conforme al art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, supeditando en su caso su publicación y registro a la subsanación de las deficiencias en los términos expuestos en el siguiente apartado de esta Resolución.

- Se acuerda suspender la aprobación del Sector UR.S1 y el Área de Reparto a la cual pertenece, siendo en dicho ámbito de aplicación las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de la provincia de Huelva aprobadas el 25 de junio de 1985 y el Plan Especial de Protección del Medio Físico Catálogo de Elementos Protegidos de la provincia de Huelva (PEPMF).

Según proceda, se elevará nuevamente a esta Delegación Territorial para la emisión de Informe de subsanación de deficiencias o a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio para su resolución, conforme al art. 33.2.c) de la LOUA, previo a su publicación y registro.

En base a los antecedentes anteriores, desde el Ayuntamiento se remite expediente relativo a las subsanaciones del PGOU, para proceder al trámite de Cumplimiento de Resolución para el levantamiento de suspensión del Sector UR.S1 y el Área de Reparto.

Con fechas de 23 de enero de 2018, 26 de julio de 2018, el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, presenta documentación para cumplimiento parcial de la Resolución de la CTOTU de fecha 31.07.2013 y proceder sólo al levantamiento de suspensión en el ámbito del Sector UR.S1 y el Área de Reparto a la cual pertenece.

El 30 de julio de 2018, se reunió la CTOTU, entre los puntos del orden del día figuraba, el Cumplimiento de Resolución del PGOU de Santa Bárbara de Casa.

El texto del Acuerdo de la Comisión Territorial, se transcribe literalmente a continuación:

A C U E R D A

Primero. De conformidad con el artículo 33.2, apartado b) de la LOUA, se procede al levantamiento de la suspensión del sector UR.S1 y de su Área de Reparto.

Por la Corporación Municipal, se deberá elaborar un texto unitario omnicomprendido del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Bárbara de Casa a reserva de la simple subsanación de deficiencias, conforme al art. 33.2 b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, supeditando en su caso su publicación y registro a la subsanación de las deficiencias en los términos expuestos en la Resolución de fecha 31 de julio de 2013.

Por lo anterior y con fecha de 26 de marzo de 2019 y 14 de mayo de 2019, el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, presenta en el registro general de esta Delegación Territorial, documento de PGOU para el trámite de publicación y registro.

2. DOCUMENTACIÓN

La documentación remitida para este trámite de Publicación y Registro, consta de:

- EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO, que incluye:
 - a. Procedimiento completo de tramitación
- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, que incluye:
 - a. Memoria de Información y Ordenación
 - b. Normas y Ordenanzas
 - c. Catálogo de Edificios de Interés
 - d. Planos de Información

00160176

- e. Planos de Ordenación Estructural
- f. Planos de Ordenación Completa
- g. Estudio Ambiental

3. TRAMITACIÓN

La tramitación seguida por el documento que ahora se revisa para el trámite de Cumplimiento de la Resolución de la CTOTU de 30 de julio de 2018 y Registro Publicación, se ha ajustado al siguiente procedimiento municipal:

Cumplimiento de Resolución

Informe jurídico	05.06.2017
Acuerdo de Aprobación	22.06.2017
Nueva Exposición Pública (por darse alteraciones sustanciales)	
• Publicación en Periódico (Huelva Información)	15.01.2018
• Publicación en el B.O.P. núm. 12	17.01.2018
• Resultado del Periodo de Información Pública (Sin Alegaciones, según certificado del Secretario Municipal)	21.03.2018
Informe jurídico	05.06.2018
Acuerdo aprobación anexo de informe en materia de vivienda	06.06.2018
Certificado de innecesariedad de Información pública	24.07.2018
Informe jurídico	17.07.2018
Acuerdo de Aprobación solicitud levantamiento de suspensión por la CTOTU	18.07.2018
Certificado de innecesariedad de Información pública	24.07.2018
Remisión expediente (Fecha entrada en la Delegación Territorial)	23.01.2018 y 26.07.2018

Registro y Publicación

Informe técnico	15.12.2018
Informe jurídico	15.12.2018
Acuerdo Plenario aprobación documento de texto unificado	21.12.2018
Certificado, indicando que las modificaciones introducidas no son sustanciales	20.02.2019
Informe jurídico	18.02.2019
Informe técnico	16.02.2019
Acuerdo Plenario aprobación documento cumplimiento informe de cultura	20.02.2019
Certificado, indicando que las modificaciones introducidas no son sustanciales	20.02.2019
Informe jurídico	23.04.2019
Informe técnico	23.04.2019
Acuerdo Plenario aprobación documento corrección de errores	24.04.2019

4. INFORMES SECTORIALES

Los Informes Sectoriales recabados e incorporados al expediente en este trámite de Cumplimiento de Resolución y Registro y Publicación han sido los siguientes:

Cumplimiento de Resolución

Informe del Servicio de Protección Ambiental de la DT de CMAOT, de carácter Favorable de la adecuación del documento a la DIA.	01.02.2018
Informe de la Oficina de OT de la DT de CMAOT, de innecesariedad de informe en esta fase procedimental.	27.04.2018

00160176

Informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de la DT de la CMAOT, indicando que el monte público "Hornachos HU-11027-JA" es de titularidad de la Junta de Andalucía y está sometido a la Ley de Montes.	03.05.2018
Informe del Servicio de Vivienda de la DT de la CFV, de carácter Favorable condicionado.	23.05.2018
Informe del Servicio del DPH de la DT de CMAOT, de carácter Desfavorable.	24.07.2015
Informe del Servicio de Vivienda de la DT de la CFV, de carácter Favorable condicionado.	21.05.2108
Informe del Servicio del DPH de la DT de CMAOT, de carácter Favorable.	15.05.2018
Informe del Servicio de Vivienda de la DT de la CFV, de carácter Favorable	26.06.2018

Publicación y Registro

Informe en materia de Telecomunicaciones de la Secretaría de Estado para el avance digital del Ministerio de Economía y Empresa, de carácter: Desfavorable.	26.09.2018
Informe en materia de Telecomunicaciones de la Secretaría de Estado para el Avance Digital del Ministerio de Economía y Empresa, de carácter: Favorable.	21.01.2019
Informe en materia de Cultura, de carácter Favorable.	27.02.2019
Informe en materia de Gestión del Medio Natural de la DT de la CAGPDS, indicando: Recibido su escrito con fecha de registro de entrada 17 de abril de 2019 relativo a la inclusión en el PGOU de Santa Bárbara de Casa, de las 1.496,75 ha pertenecientes al monte público "Hornacho" HU-11027-JA como "suelo no urbanizable de especial protección", se ha constatado que efectivamente se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, como así se ha podido acreditar en la documentación y cartografía que ha sido adjuntada y que está ratificada por el Pleno del Ayuntamiento de ese municipio. Por tanto, una vez subsanada esta incidencia, no existe, por parte de este Servicio de Gestión del Medio Natural, ningún inconveniente para la tramitación del mencionado procedimiento urbanístico.	29.04.2019

5. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO Y VERIFICACIÓN DE LA SUBSANACIÓN DE LAS INCIDENCIAS RECOGIDAS EN LA RESOLUCIÓN DE 31 JULIO DE 2013.

Con fechas de 26.03.2019 y 14.05.2019, se recibe del Ayuntamiento de Santa Bárbara, expediente administrativo y documento del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio, a los efectos de proceder al trámite de Registro y Publicación, según las Resoluciones de CTOTU de fechas 31.07.2013 y 30.07.2018.

Al tratarse este trámite exclusivamente de un proceso de revisión de aspectos o incidencias previamente plasmadas una resolución anterior, la corrección se va a abordar desde una casuística de comprobación de aspectos concretos, dando por hecho que el nuevo documento del Plan solo sufre alteración en aquellos contenidos de ordenación que exigen una adecuación concreta, precisa y particular.

Para una mejor comprensión y seguimiento de las correcciones, se ha optado por enunciar –primero– la subsanación exigida, y valorar –después y a continuación de cada párrafo–, el grado de cumplimiento aportado por el documento. Dicho esto, pasamos a analizar pormenorizadamente cada cuestión planteada en las resoluciones de la CTOTU de 31 de julio de 2013 y 30 de julio de 2018:

5.1. CONDICIONANTES SECTORIALES DE LA RESOLUCIÓN Y SU VERIFICACIÓN

Se exigía el cumplimiento de las siguientes condiciones sectoriales:

CULTURA

Respecto del Informe de la Dirección General de Bienes Culturales, deberán clasificarse los Bienes patrimoniales protegidos y otros integrantes del Patrimonio Histórico situados en suelo no urbanizable, como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica y/o urbanística, en su caso (yacimientos incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, en el IBBRR o en ZSA).

Consta informe de carácter favorable, al documento de Cumplimiento de Resolución de PGOU, de fecha 27.02.2019 de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte.

TELECOMUNICACIONES

En lo relativo al Informe de la Secretaría de Estado de la Energía del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, se ha de plasmar en el documento las indicaciones realizadas y la normativa de aplicación.

Se aprecia la inclusión en la documentación del Plan, como Anexo 3, de la resolución de las indicaciones previstas en el anterior informe de la Secretaría de Estado de Energía, relativas a la normativa técnica de aplicación.

El citado informe de ratificación, de los contenidos incluidos en el Plan, se produce el 21.01.2019, por la Secretaría General de Estado para el Avance Digital de carácter favorable.

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Asimismo, deberá incorporarse el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental, emitida por la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 17 de mayo de 2011, a la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo sobre la aprobación definitiva del PGOU, según lo establecido en el artículo 25.3 del Decreto 292/1995 del Reglamento de Impacto Ambiental, aún cuando se ha solventado correctamente en el documento de Aprobación Provisional Segunda.

Con fecha de 29.01.2018, el Servicio de Urbanismo recaba informe del Servicio de Protección Ambiental de la DT de la CMAOT en Huelva, sobre el documento de Cumplimiento de Resolución, del PGOU de Santa Bárbara de Casa, con fecha de 01.02.2018, el Servicio de Protección Ambiental, emite el siguiente informe:

En relación con su COI de 29/01/2018 sobre la verificación de las determinaciones incluidas en el Cumplimiento de Resolución realizado por el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, visto el contenido del Estudio de Impacto Ambiental ahora aportado se estima que dicho documento da adecuado cumplimiento a las determinaciones ambientales impuestas en la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental sobre el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Santa Bárbara de Casa en la provincia de Huelva, dictada por el Delegado Provincial de Medio Ambiente de Huelva el 17/05/2011 (Expediente DIA 001/10-H).

Por tanto, podemos indicar que se incluye dicho condicionado en los documentos del Plan, siendo adecuada su incorporación al Plan como adenda al tomo de normativa. No obstante quedan unos flecos a resolver, con la delimitación del monte público "Arroyo Albahacar de Allá" (colindante con el Monte Público Pelao 1 y Pelao 2), pero dado que no es objeto de este expediente será analizado en el documento de publicación y registro.

5.2. CONDICIONANTES TERRITORIALES DE LA RESOLUCIÓN

Respecto a la adecuación a la legislación y planificación territorial, se exigía tener en cuenta las siguientes consideraciones:

La propuesta de crecimiento prevista por el Plan, no cumple los límites cuantitativos de crecimiento sobre la población establecidos en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía y modulados en el Decreto 11/2008, 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Solo se podrán aprobar ámbitos del Plan para un máximo de 706 nuevos habitantes (que corresponden con el 60% de los 1.177 habitantes del padrón municipal), suponiendo un máximo de 294 nuevas viviendas. Por lo anterior, la Corporación Municipal debe realizar el ajuste correspondiente, eliminando 27 viviendas, para alcanzar el límite máximo permitido por el citado documento POTA.

Se ha de incorporar al Plan las determinaciones dimanadas del informe de Incidencia Territorial. Así el Plan debe prever la elaboración, redacción y aprobación de un Plan de prevención de incendios Forestales que una vez aprobado por la Corporación Municipal, se incorporará al Plan como Anexo.

Se recoge un Anexo 1 en el documento de Memoria del Plan, donde bajo el título "Cuantificación de las determinaciones del Plan General", se justifica el cumplimiento de los límites POTA (de población e incremento de suelo urbanizable), una vez reajustada la ordenación definitiva, y teniendo en cuenta el Decreto 11/2008, de 22 de enero.

En relación al incremento de población, para cumplir los criterios establecidos respecto a la disponibilidad de recursos hídricos, el PGOU ha reajustado el número de viviendas y el incremento de población inicialmente previstos. Así, de las 321 viviendas iniciales se pasa a 246 finales, de las cuales 159 corresponden a los dos primeros cuatrienios, y las 87 viviendas restantes, para desarrollar durante el tercer cuatrienio, teniendo en cuenta que en el número de viviendas computadas se han incluido las de los ámbitos de SUNC y SUBLE.

El incremento de población se corresponde con dichas cifras, pasando de los 770 nuevos habitantes previstos inicialmente, a un incremento de solo 589 habitantes, obtenidos de las 246 nuevas viviendas en SUNC y SUBLE-R, de los cuales 381 corresponderían a los dos primeros cuatrienios y el resto, 208, al tercer cuatrienio.

Si se parte del censo de población de 2011 (1.177 habitantes), el incremento previsto (381 hab. en los primeros ocho años y 208 hab. en el tercer cuatrienio, 589 hab. en total) supone el 32,37% de incremento, cifra muy inferior al 60% de incremento permitido, cumpliéndose, por tanto, la limitación establecida en el POTA.

En relación al incremento de superficie de suelo urbanizable, se produce una notable reducción de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial, manteniendo sólo como sectorizado el S.URBLE.S.-R (21.831 m²), situado al sureste junto a la entrada al casco urbano. El otro sector pasa a ser suelo No Sectorizado y se denomina S.URBLE.N.S.-R1.

Los datos de partida son los siguientes:

- Superficie de Suelo Urbano de la DSUC aprobado en 2007: 357.755 m²
- Incremento máximo autorizado 40% de 357.755 m²: 143.102 m²

Las nuevas superficies de uso residencial son las siguientes:

- Superficie desclasificada de SUNC respecto a 2007: -10.170 m²
- Nueva superficie clasificada como SUNC: 17.742 m²
- Nuevo SUNC-2 15.818 m²
- Incremento ARI-2 1.924 m²
- a. Superficie de Suelo Urbano resultante del PGOU: 365.327 m²
- b. Incremento de Suelo Urbano resultante (A): 7.572 m²
- c. Superficie de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial (B): 21.831 m²
- d. Suma de A + B: 29.403 m²

La superficie incrementada de suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado de uso residencial respecto a la superficie del suelo urbano aprobada en 2007 es de 29.403 m², cifra muy inferior a los 143.102 m² máximos autorizados y que sólo suponen un incremento del 8,21%, por debajo del 40% de incremento permitido, cumpliéndose, por tanto, la limitación establecida en el POTA.

En relación al Informe de Incidencia Territorial, se indica que el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa cuenta con un Plan de Prevención de Incendios Forestales. No obstante con fecha de 02.04.2018 el Ayuntamiento solicitó informe en materia de Ordenación del Territorio, al objeto de la verificación de los parámetros de crecimientos

tanto superficiales como poblacionales previstos en el Plan, con fecha de 27.04.2018, por la Delegación Territorial se le indica al Ayuntamiento, que a los efectos del artículo 33 de la LOUA, a la vista de los cual no procede nueva emisión de informe de incidencia territorial en el trámite de Cumplimiento de Resolución, teniendo en cuenta en todo caso, que será el informe urbanístico que se elabore de subsanación de deficiencias o para la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según proceda, quien verifique el cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe de incidencia territorial recogidas en la Resolución del Plan General, todo ello al objeto de simplificar los procedimientos administrativos.

Por lo anterior se concluye del análisis realizado por el Servicio de Urbanismo, existe adecuación en la propuesta incluida en el PGOU, respecto a los criterios establecidos en el documento POTA. Indicar que aunque el Plan cumple sobradamente los criterios POTA, se recomienda su ajuste a los criterios emanados de la Instrucción 1/2014, donde a efecto de incremento de población y suelo sólo computan las viviendas y los crecimientos previstos en los suelos urbanizables ordenados y sectorizados, en el periodo de vigencia del Plan, 12 años.

1. En relación al Informe de Incidencia Territorial.

El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa cuenta con un Plan de Prevención de Incendios Forestales no obstante, en la actualidad se encuentra en redacción un nuevo Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales estando prevista su aprobación durante el mes de Septiembre de 2017. Una vez sea aprobado se incorporará como Documentación Anexa al PGOU.

5.3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE LA RESOLUCIÓN.

Respecto a la adecuación a la legislación urbanística, la Resolución planteó las siguientes consideraciones a tener en cuenta:

CON CARÁCTER GENERAL

Dado que el planeamiento vigente es la DSU de 1986, con la distinción entre consolidado y no consolidado, aprobada en el 2007, no existe planeamiento de desarrollo que incorpore el presente Plan. Como indicación general, deberán establecerse en Normativa y justificarse en Memoria los coeficientes de los usos característicos, así como de los usos pormenorizados. Asimismo, deberá regularse el uso RVE "Zona de regularización de viviendas exentas preexistentes" o incluir los ámbitos afectados en una de las ordenanzas que se incluyen en las Normas.

Respecto a la necesidad de establecer los coeficientes de los usos característicos y pormenorizados, se incluye un Anexo 2 en la memoria Justificativa, aborda el desarrollo justificativo de los mismos, obtenidos en virtud de los valores de repercusión de suelo obtenidos a partir de los métodos y formulas de la normativa de Valoraciones y Catastral, dándose con ello cumplimiento a lo requerido en el Art. 61 de la LOUA. Igualmente se ha verificado la traslación de los mismos al resto de documentos, apreciando que los cálculos de Aprovechamiento medio de la Normativa Urbanística los asume y emplea en la determinación del Aprovechamiento Medio.

Se verifica igualmente la inclusión de una regulación específica en Ordenanzas para el uso denominado RVE "Zona de Regulación de Viviendas Existentes", el cual queda incorporado en el Art. 89 de las Ordenanzas, incluyendo aspectos relativos a parcelación, alineaciones, ocupación, edificabilidad.

RESPECTO AL SUELO URBANO

Se debe completar el apartado 2.5.2.2 de la Memoria y los Planos con la información sobre los usos, densidades y edificabilidades por zonas, de conformidad con el art. 10.1.A).d) de la LOUA.

Respecto a la información de las Zonas del Suelo Urbano que se pide, se constata que el apartado 2.5.2.2 de la Memoria establece una zonificación por áreas organizadas en 2 grandes Zonas, dentro de las cuales puede haber Sub-zonas, a las que se asignan unos parámetros de densidad y edificabilidad global que pretenden dar cumplimiento al

requisito del art. 10.1.A.d) de la LOUA para el Suelo Urbano. Respecto a ello debemos hacer las siguientes consideraciones:

Se ha completado el apartado 2.5.2.2 de la Memoria así como los planos de Información con indicación de los usos, densidades y edificabilidades por zonas. Se incluye un plano de información nuevo (numerado como 9/33) a escala 1:4000 donde se aprecia la división por zonas de la totalidad del casco urbano. En el apartado 3.3.1 de la Memoria se explica la densidad y edificabilidad adoptada para la totalidad del Suelo Urbano Consolidado en contraposición a los datos reflejados por zonas. De los datos facilitados en los planos de se puede extraer que la densidad actual es una cifra comprendida entre 15 y 35 viviendas por hectárea según las distintas zonas en función de la existencia de mayor o menor número de solares sin edificar; no obstante, dadas las características del suelo urbano consolidado en el casco de Santa Bárbara de Casa –donde prácticamente son inapreciables las diferencias zonales indicadas más allá de la existencia de mayor o menor proporción de solares vacíos– el PGOU ha optado por unificar el valor de la densidad para todo el suelo urbano consolidado adoptando la mayor de dichas cifras, esto es, 35 viviendas por hectárea, valor que permite edificar dichos solares vacíos, incrementando la densidad de algunas zonas, sin que por ello se llegue a colmar el casco, manteniendo de esta forma su morfología tradicional.

Similar razonamiento se ha seguido para la adopción de la edificabilidad del SUC.

- Por otro lado, en el documento-guía para la corrección, se establece que se han completado con los datos de Zonas los planos (9 a 20) del juego de Planos de Información. Consultados éstos se observa que están en B/N y en juegos de planos por sectores, no pudiendo identificarse correctamente las requeridas Zonas. En este sentido, se considera oportuno que se elabore un único plano con toda la estructura del núcleo, donde se identifique cada zona adecuadamente, y se expresen, una vez corregidos y coordinados, los distintos valores de Densidad y Edificabilidad que para las mismas se establezcan con carácter definitivo.

Se incluye un plano de información nuevo (numerado como 9/33) a escala 1:4000 donde se aprecia la división por zonas de la totalidad del casco urbano.

Se debe corregir el límite de densidad de 75 viv/Ha. que se establece en el art. 135 de las Normas Urbanísticas. Este parámetro deberá concretarse específicamente. Las segregaciones de parcelas no pueden suponer una modificación de la densidad global de la zona de Suelo Urbano donde se encuentre, sin la correspondiente tramitación de la modificación estructural del Plan.

El nuevo artículo 136 corrige al antiguo artículo 135 e indica textualmente:

“El nivel de densidad del suelo urbano consolidado es medio-bajo, esto es, inferior a 30 viviendas por hectárea. El incremento del número de viviendas en suelo urbano consolidado por aplicación de las ordenanzas R-1, R-2, R-4, V.P. (que admiten todas ellas la segregación de parcelas y su posterior edificación) no podrá alterar dicha densidad global.”

Como ya se ha indicado, en el apartado 3.3.1 de la Memoria se justifica la densidad del Suelo Urbano Consolidado, que se establece como nivel de densidad medio – bajo, ya que el documento de Cumplimiento de Resolución ha sido adaptado a la Modificación de la LOUA 2/2012, por el Ayuntamiento. Por lo que se puede dar por subsanado tal requerimiento.

En la categoría de Consolidado:

Los ámbitos señalados en el apartado 3.3.1 de la Memoria deben considerarse como SUNC (Suelo urbano no consolidado) no incluidos en unidades de ejecución ni área de reparto, siendo de aplicación el régimen jurídico establecido en la LOUA, dado que el Plan establece las alineaciones y la ordenanza de aplicación.

Se incorpora al apartado 3.3.2.3 de la Memoria y a los artículos 124 y 205 al 220 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, una regulación específica para estos ámbitos de SUNC no incluidos en Unidades de Ejecución, trasladándoles unas condiciones de

desarrollo y ordenación específicas, y dotándolos del régimen urbanístico reconocido por el Art. 55.2 de la LOUA para estos casos.

En la categoría de No Consolidado:

Respecto a los ámbitos de los SUNC-1 y SUNC-2 aunque se entiende correcto que se clasifiquen como Suelo Urbano no Consolidado, según el art. 45.2.B).a).1, por su situación periférica, supone un vacío relevante para el núcleo urbano, de dimensión muy superior al resto de ARI, y no estar suficientemente integrado en la malla urbana, de conformidad con el art. 17.4 de la LOUA, por lo que debe tener la consideración de Sector en SUNC a desarrollar mediante Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada e integre las construcciones existentes, y por tanto le es de aplicación las reservas de dotaciones del citado art. 17.1. Además debe establecerse el Aprovechamiento Medio y el sistema de actuación.

En el Art. 3.3.2.1 de la Memoria, y en los artículos 140 a 146 y 147 a 153 de las Normas Urbanísticas, se establece la adscripción de dichos ámbitos como sectores de SUNC a desarrollar mediante Plan Parcial, dando valores de Aprovechamiento Medio y Sistema de Actuación, y quedando sometidos al régimen de reservas del Art. 17. Del mismo modo, al asignarse un uso residencial de baja densidad (10 viv/Ha), se eximen de las reservas de Viviendas Protegidas (VPP), articulándose una compensación en el ámbito de la Laguna del Francés, al que se dota de una reserva de 26 viviendas VPP más sobre las que se previeron inicialmente. En este sentido, como las reservas de VPP se establecen en % de la edificabilidad residencial, se define dicha reserva en función de valores en m² de techo y de número de Viviendas. (Apartado A 6.2 de la Memoria y fichas de los Sectores). Del mismo modo, la propuesta del plan de eximir a los dos sectores de SUNC de las reservas, y adjudicarlas dentro de suelos urbanos consolidados de propiedad municipal, es una decisión cuestionable, puesto que el SUC no es objeto de cumplimiento de ese requisito legal según la LOUA, y después, porque su asignación a los suelos urbanos municipales, puede suponer un menoscabo del patrimonio municipal si se produce una merma del valor económico de dichas propiedades. Por ello, resultaría más lógico que se articulase una redistribución de esas reservas entre otros ámbitos de SUNC, y además, se verificase un reparto más homogéneo en el conjunto del municipio, evitando la especialización o concentración de estos usos en zonas concretas.

“Respecto al SUNC-1 y el SUNC-2. ... deben tener la consideración de sector a desarrollar mediante Plan Parcial...”

En el apartado 3.3.2.1 de la Memoria y en el Título XIII, Capítulo III, Secciones Primera y Segunda (artículos 140 a 146 y artículos 147 al 153 respectivamente) de las Normas Urbanísticas se establece la regulación de dichos ámbitos, indicándose la necesidad de la tramitación de Plan Parcial, el Aprovechamiento Medio y el sistema de actuación.

En relación a la reserva de edificabilidad residencial para viviendas de protección pública, en los artículos 144 y 151 se explica la compensación que se propone con las viviendas programadas en la Laguna del Francés y todo ello de acuerdo con el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa y la Junta de Andalucía con fecha 19 de noviembre de 2003, por el que el Ayuntamiento comprometía la parcela de propiedad municipal de 8.335 m² situada en dichos terrenos para la promoción de 26 VPP. En la página 78 y siguientes de la Memoria de Ordenación se acompaña el citado Convenio. Entendemos que queda suficiente justificado.

- RESPECTO AL SUELO URBANIZABLE:

Las fichas de los ámbitos SUBLE.S.-R1 y SUBLE.S.-R2 deben establecer el carácter indicativo de las determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa incluida o proceder a su eliminación, remitir a las cesiones obligatorias establecidas en el art. 17.1 de la LOUA, incluir la obligación de cesión de los Sistemas Generales de Espacios Libres incluidos en los Sectores. En el Sector SUBLE.S.-R1, en suspenso, se excluirá de su ámbito la zona de DPH y la zona de servidumbre, según las delimitaciones provisionales o definitivas que establezca la Confederación. Así mismo, los espacios libres del sector

deberán ocupar, al menos, las zonas inundables que delimite igualmente la Confederación, con independencia de las autorizaciones requeridas por la normativa sectorial en la zona de policía. Se debe por tanto recalcular la superficie del sector y los aprovechamientos medios del Sector y en su caso del Área de Reparto. Asimismo se deberá reducir el número de viviendas en estos Sectores para adecuarse a los parámetros POTA.

El Suelo Urbanizable (SUBLE) se reordena, quedando de los dos sectores iniciales (SUBLE.S.-R1 y SUBLE.S.-R2) únicamente el primero, que ahora pasa a denominarse S.URBLE.S.-R. Para el mismo, de su ficha, de la Memoria (apartado 3.4.1.1) y de las Normas Urbanísticas (Título XIV, Capítulo II, artículos 228 al 235), se eliminan las referencias a la ordenación pormenorizada potestativa y se remite al Plan Parcial que se redacte en desarrollo del PGOU el cual establecerá las cesiones obligatorias conforme a lo establecido en el artículo 17 de la LOUA. También se recoge dicha obligación en el artículo 233 de las Normas la obligación de ceder los terrenos correspondientes al Sistema General de Espacios Libres incluido en dicho ámbito.

Respecto a las condiciones de la resolución de la CTOTU sobre el ámbito SUBLE.S.-R1 en suspenso, nos remitimos a lo ya comentado en este informe sobre la incorrección que supone la suspensión del sector S.UR.S-1 por la Resolución de CTOTU, ya que esta ha confundido esta nomenclatura inexistente en el Plan para los suelos Urbanizables Sectorizados Residenciales, con la de S.UR.S-1 que aparece en el primer informe de la CHGuadiana, sector que sí tenía afección hidráulica, pero que finalmente en la tramitación del PGOU se ha adscrito al SUBLE No Sectorizado como S.URBLE.N.S-I, el cual dispone de cautelas para la salvaguarda del DPH en los artículos 253 de las Normas y en el apartado 3.4.2.3 de la Memoria.

Este error del que hablamos, no conlleva -pues- necesidad alguna de recalcular la superficie del sector residencial, ni los aprovechamientos medios del Sector, ni en su caso del Área de Reparto. Respecto a la reducción del número de viviendas para adecuarse a los parámetros POTA, ya queda justificado en otro apartado del presente informe.

Finalmente, como la afección del informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana (CHG) se produce en el sector ahora denominado S.URBLE.N.S-I, la condición de la Resolución CTOTU sobre que “los espacios libres del sector deberán ocupar, al menos, las zonas inundables que delimite igualmente la Confederación” Con la nueva redacción dada al artículo 256 de las Normas Urbanísticas se garantiza la disposición de dotaciones en el ámbito del S.URBLE.N.S-I.

Artículo 256. Criterios de disposición de los sistemas generales.

En el ámbito del S.URBLE.N.S-I se prevé la ubicación de un Sistema General de Espacios Libres, paralelo al trazado de la carretera A-495 como continuación del programado en el S.URBLE-S-I y que permita conectar el casco urbano con el “Área Recreativa del Albergue Municipal”. Igualmente, los espacios libres del sector deberán ocupar, al menos, las zonas inundables que la Administración encargada del control del Dominio Público Hidráulico delimite en relación al ámbito del Barranco de la Raíz.

El ámbito del Sector S.URBLE.S-I debe remitir para su desarrollo a Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. Como en los casos anteriores, deberá establecerse el carácter indicativo de las determinaciones de ordenación pormenorizadas potestativas o proceder a su eliminación, así como remitir a las cesiones obligatorias establecidas en el art. 17.1 de la LOUA. Las determinaciones estructurales deben incluir la obligación de cesión de los Sistemas Generales de Espacios Libres, incluidos en el Sector. Respecto a la Vía pecuaria núm. 4 “Vereda de Aroche” que cruza el Sector, al ser dominio público, el Plan se deberá optar por: mantener su condición de Vías pecuarias mediante su incorporación a la red del sistema general de espacios libres, sin computar su superficie a efectos de aprovechamiento urbanístico; prever la modificación del trazado con la previsión de trazado alternativo; o, excepcionalmente, y de acuerdo con el artículo 31 del Reglamento de Vías Pecuarias prever su desafectación sin trazado alternativo.

Para este sector, también se adecua la ficha correspondiente al S.URBLE.S.-I así como la Memoria (apartado 3.4.1.2) y las Normas Urbanísticas (Título XIV, Capítulo III, artículos 236 al 242), eliminándose las referencias a la ordenación pormenorizada potestativa y remitiéndose a un Plan Parcial que establezca las cesiones obligatorias conforme a lo establecido en el artículo 17 de la LOUA. De igual modo, en el artículo 240 de las Normas se establece la obligación de ceder los terrenos correspondientes al Sistema General de Espacios Libres incluido en dicho ámbito, y, en el artículo 239, la obligación de que el Plan Parcial que se redacte deberá dar solución a la continuidad del trazado de la Vía Pecuaría núm. 4 “Vereda de Aroche” proponiendo, dentro de su ámbito, un trazado alternativo todo lo cual deberá contar con la aprobación de la Consejería de la Junta de Andalucía encargada del control de dicha vereda.

Existe un error en las unidades de los AM, que debe ser u_{auc}/m^2s (unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo) en vez de m^2t/m^2s .

Se coteja que en el documento de Memoria y Normas los datos relativos a cómputos de aprovechamiento vienen expresados en unidades de aprovechamiento de uso característico (u.a.u.c.)

- RESPECTO AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

Por anterior indicado en las fichas de los Sectores S.UR.N.S.1 y S.UR.N.S.2 se habrán de incluir las citadas determinaciones emanadas del Informe en materia de Aguas sobre las condiciones a incluir en las fichas de los Planes de Sectorización.

Con carácter general, el nuevo documento, tras los ajustes practicados, cambia la denominación de los sectores de SUBLENS, pasando a denominarse ahora los sectores URBLE.N.S.-R1, S.URBLE.N.S.-R2 y S.URBLE.N.S.-I, los dos primeros posibilitan el uso residencial (al excluir los otros tres) y el tercero de uso industrial (al excluir los otros tres).

Respecto al informe de Aguas al cual se refieren los condicionantes de la Resolución de CTOTU, el redactor aclara que el antiguo S.UR.N.S.-1 se suprimió para la Aprobación Provisional; el antiguo S.UR.N.S.2 se sustituyó –ya para la Aprobación Provisional– por el ahora S.URBLE.N.S.-R2 con otra delimitación que excluye cualquier afectación al Dominio Público Hidráulico.

También, en el informe de la Confederación se hacía mención al S.UR.S.-I (de uso industrial, de ahí la “I” final y no el número “1” como por error se entendió-) el cual ha sido sustituido por el actual S.URBLE.N.S.-I, una vez excluida la zona de Dominio Público Hidráulico correspondiente al Barranco de la Raíz. Como conclusión de lo anterior, el documento concluye que el actual PGOU que ahora se presenta para el trámite de Publicación y Registro, no incluye ningún ámbito de suelo que afecte al Dominio Público Hidráulico, siendo prueba de ello el informe favorable de la Administración Hidráulica Andaluza de fecha 15.05.2018 y analizado en el apartado correspondiente de este informe.

En cualquier caso, dada la advertencia formulada por dicha Administración, en el sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso Industrial (S.URBLE.N.S.-I) se establece que el límite norte de dicho ámbito deberá coincidir con la delimitación que se realice, por el organismo de cuenca, del dominio público hidráulico del Barranco de la Raíz. En el apartado 3.4.2.3 de la Memoria y en el artículo 253 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas se contempla dicha observación respecto a la delimitación del S.URBLE.N.S.-I.

Debe eliminarse de entre las determinaciones del ámbito S.URBLE.N.S.-R: la tipología de “vivienda unifamiliar exenta” sobre parcelas de entre 500 y 2000 m^2 , el límite establecido de 101 viviendas, y la condición para su sectorización a que “exista una demanda de viviendas exentas que no pueda tener cabida en S.URBLE.S.-R1 y R2”, por exceder todas ellas las señaladas en el art. 10.1.A).e) de la LOUA para esta categoría de suelo.

Los sectores de suelo urbanizable no sectorizado de uso residencial quedan denominados S.URBLE.N.S.-R1 y S.URBLE.N.S.-R2, habiéndose modificado finalmente

las condiciones para proceder a su sectorización en los términos indicados en la Resolución. Analizando el contenido de los artículos 245 y 250 de las Normas Urbanísticas, se aprecia el establecimiento de nuevas condiciones donde se suprimen las referencias indicadas a tipologías y límite de viviendas.

- RESPECTO AL SUELO NO URBANIZABLE:

La protección cautelar circular de 50 m de radio para los “Otros Bienes integrantes del Patrimonio Histórico” (lavadero, yacimientos arqueológicos, monumentos megalíticos), se debe categorizar como Suelo No urbanizable Protegido por Planificación Urbanística al no derivar de protección sectorial alguna.

Se verifica que en el Catalogo de Bienes Protegidos, solo los bienes de naturaleza arqueológica (aptdo. 2.1.1) incluyen una protección adicional del entorno de 50 m, sin que dicha protección se adscriba o aplique a los bienes de naturaleza no arqueológica del apartado 2.1.2 del mismo documento.

En los planos de ordenación estructural a nivel territorial, se identifican los elementos patrimoniales, apareciendo los de naturaleza arqueológica grafiados con este ámbito de protección adicional de 50 m, quedando clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística (SNUPPU).

Esta ordenación coincide con los criterios expresados en el apartado 2.4.1.2 de la Memoria, donde se expresa la clasificación de los terrenos donde se asientan los bienes de naturaleza arqueológica como Suelo No Urbanizable Protegido por Planificación Urbanística, en tanto se tramita su inscripción como Bien de Interés Cultural, –de todos o algunos de los bienes patrimoniales indicados– en cuyo caso adquirirán la calificación de Especialmente Protegidos por Legislación Específica.

Esta protección, como decimos, no sólo incluye las figuras poligonales que delimitan los bienes, sino también un perímetro de protección conformado por una circunferencia de 50 m de radio alrededor de cada uno de ellos con objeto de preservar su entorno inmediato en tanto se procede a su estudio pormenorizado.

No procede la categoría de Protegido por Legislación Específica para los dos yacimientos citados en el apartado correspondiente al informe de Cultura. Su protección deberá producirse por el Plan, tras el necesario procedimiento específico de protección que realice la Consejería citada.

Para este apartado, sirven las motivaciones dadas en el punto anterior.

Se deberá eliminar del art. 267 de las Normas Urbanísticas la posibilidad de construcción de viviendas no vinculadas a la explotación agrícola, forestal o ganadero, por ir en contra de lo establecido en el art. 52.1.B).b) de la LOUA, no pudiéndose entender permitidas por el art. 54.4 de la misma Ley.

Se acata la indicación de la CTOTU y se verifica la supresión en el artículo 265, que sustituye al antiguo 267, cualquier posibilidad de edificar usos residenciales no vinculados a dichas actividades.

La reducción de la prestación compensatoria regulada en el art. 267 de las Normas y destinada al Patrimonio Municipal de Suelo, debe remitirse para su aplicación a la correspondiente ordenanza municipal, de conformidad con el apartado 5 del art. 52 de la LOUA.

Se verifica como en el actual artículo 265, que sustituye al antiguo 267, queda plasmada la posibilidad de que el Ayuntamiento pueda modular mediante la correspondiente ordenanza, cuantías inferiores al 10% en concepto de prestación compensatoria según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

El apartado 7 del art. 268 y el art. 269 de las Normas Urbanísticas se deben corregir en el sentido de que la aprobación de un Proyecto de Actuación o Plan Especial no modifica la clasificación del Suelo No Urbanizable.

El documento acomoda los artículos 265 y 266 de la regulación del SNU en las Normas Urbanísticas, introduciendo la observación de que “la aprobación de un Plan

Especial o de un Proyecto de Actuación no modifica la clasificación del suelo que en todo momento es No Urbanizable.”

Los Espacios catalogados por el PEPMF (Plan Especial del Medio Físico) “Dehesa de Santa Bárbara y Cabezas Rubias” espacio AG-8 del PEPMF y “Rivera del Chanza” Espacio RA-8 el PEPMF deben estar clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP) por Planificación Territorial. Además, el primero de ellos no se ajusta a la delimitación establecida en el PEPMF y recogida en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA).

Se verifica la inclusión en los planos de clasificación del suelo, de los ámbitos denominados “Rivera del Chanza” y la “Dehesa de Santa Bárbara y Cabezas Rubias” por el PEPMF, y se clasifican como Suelo No Urbanizable Protegido por Planificación Territorial. Igualmente, se reajusta la delimitación gráfica de la “Dehesa de Santa Bárbara y Cabezas Rubias”, representando exclusivamente los terrenos incluidos dentro del límite del término municipal de Santa Bárbara de Casa.

Los Montes Públicos “Albarrán” y “Pelao 4” se debe categorizar como Especialmente Protegido, delimitándose en plano y corregirse el art. 277. Además, se debe incluir en esta categoría el ámbito excluido situado junto a la zona de policía del “Arroyo Albahacar de Allá”.

En los planos de ordenación estructural a nivel territorial, se incluyen como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica los montes públicos “Albarrán” y “Pelao 4”, (planos 2/15 y 3/15). Además, en el ahora artículo 271 (antiguo 277) de las Normas se recogen los montes públicos “Albarrán” y “Pelao 4” como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica. (SNUEPLE)

Por último, en atención a la Resolución CTOTU el Plan clasifica como SNUEPLE con la condición de Monte Público –y así se recoge en la planimetría del PGOU–, el ámbito inicialmente excluido situado junto al “Arroyo Albahacar de Allá” (colindante con el Monte Público “Pelao 1” y “Pelao 2”). Con fecha de 29 de abril de 2019, se ha emitido informe favorable por el Servicio de Gestión del Medio Natural de la DT de la CAGPDS a las propuestas incluidas en el PGOU conforme a los Montes públicos.

Debe corregirse el último apartado del art. 278 en relación a lo ya expresado sobre el Sector S.URBLE.S-I.

Las cautelas referidas a dicho ámbito por la Resolución CTOTU, obedecen a la necesidad de considerar la Vía Pecuaría núm. 4 “Vereda de Aroche” que cruza el Sector, debiendo el Plan decidir sobre su mantenimiento incorporándola a la red del sistema general de espacios libres; prever la modificación de su trazado con la previsión de trazado alternativo; o, excepcionalmente, prever su desafectación sin trazado alternativo; todo según un apartado precedente del presente informe. Dicho esto, el artículo 272 (que sustituye al antiguo 278) establece que el Plan Parcial que desarrolle las determinaciones del PGOU en el S.URBLE.S.-I deberá dar solución a la continuidad del trazado de la Vereda de Aroche proponiendo, dentro de su ámbito, un trazado alternativo de la misma que deberá contar con la aprobación de la Consejería de la Junta de Andalucía encargada del control de dicha vereda.

Debe rectificarse la grafía de los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial y de Planificación Urbanística, superponiéndose, en su caso, con la protección por Legislación Específica.

Se establece por el redactor que tanto en planos, como en Memoria, así como en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, se ha corregido la grafía.

- RESPECTO A LOS USOS Y DELIMITACIÓN, APROVECHAMIENTO EN LAS ÁREAS DE REPARTO.

Los coeficientes del Uso característicos y tipología deben estar motivados en su procedencia y proporcionalidad, de conformidad con el art. 61 de la LOUA. Dicha justificación deben incorporarse a la memoria e incluirse en el art. 35 de las Normas Urbanísticas del Plan, realizando una remisión al mismo en los art. 194 y art. 210.

Se verifica la inclusión en la memoria del Plan un Anexo 2, con la “Justificación de los coeficientes de Uso y Tipología”, donde se despliega los criterios y fórmulas para su obtención, recurriéndose a los valores de repercusión de suelo para los distintos usos previstos.

De igual manera, en el artículo 35 de las Normas Urbanísticas se incluyen dichos coeficientes, y en los artículos 164, 181 y 198 relativos al concepto de aprovechamiento, se realiza la oportuna remisión al mismo.

Debe eliminarse del art. 71, que el uso característico puede no ser el uso predominante en un Área de Reparto.

En el artículo 72 (que sustituye al antiguo 71) se ha eliminado dicha posibilidad.

Los ámbitos denominados SUNC-1 (AR-1) y el SUNC-2 (AR-2) deben tener la consideración de Sector en Suelo Urbano No Consolidado y, por tanto, contener las determinaciones de Aprovechamiento Medio y sistema de actuación, remitiéndose a Plan Parcial para su ordenación pormenorizada.

Ya se ha indicado que el apartado 3.3.2.1 de la Memoria y en el Título XIII, Capítulo III, Secciones Primera y Segunda (artículos 140 a 146 y artículos 147 al 153 respectivamente) de las Normas Urbanísticas, establecen la regulación de dichos ámbitos como sectores, indicándose la necesidad de la tramitación de Plan Parcial, definiendo su Aprovechamiento Medio y el sistema de actuación fijado para el mismo: por compensación.

Dado que no están ordenados los sectores, no puede ser vinculante el límite al suelo lucrativo que se establece en los tres sectores.

En los sectores no ordenados incluidos en el PGOU se ha eliminado cualquier limitación respecto al suelo con aprovechamiento lucrativo.

En el Plan finalmente han quedado 4 sectores sin ordenar, a desarrollar mediante posterior Plan Parcial. Son los ámbitos de SUNC 1 y 2, los sectores SUBLES-R y el SUBLES-I. En las fichas de los mismos se aprecian las siguientes circunstancias:

- Los sectores en SUNC incluyen la densidad global como parámetro de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva indistintamente, situación que deberá corregirse, quedando dentro de lo prevenido en el art. 10.1.A.d) LOUA.

Se han corregido las fichas de los ámbitos del SUNC-1, SUNC-2, S.URBLE.S-R en el sentido de incluir como ordenación de carácter estructural el nivel de densidad y, con carácter de ordenación pormenorizada potestativa, el valor numérico de la densidad.

En los sectores de SUBLE, se han suprimido de la anterior ordenación pormenorizada preceptiva, las limitaciones planteadas para los suelos lucrativos, al no quedar ordenados estos desde el PGOU y remitir su detalle a Plan Parcial posterior. Dichas limitaciones las entendemos referidas a las cuestiones de ordenación pormenorizada previstas que afectaban a la ocupación, alturas, parcelación, etc.

Respecto a la vía pecuaria núm. 4 “Vereda de Aroche” que cruza el Sector, al ser dominio público, indicar que se ha de estar a lo indicado en el apartado del Suelo Urbanizable. Por todo lo anterior, se debe corregir los Capítulos II y III del Título XIII, y los Capítulos I, II, III y IV del Título XIV de las Normas Urbanísticas.

Nos remitimos a lo ya comentado en otras partes del informe, constatándose en la ficha correspondiente al S.URBLE.S.-I, en Memoria (apartado 3.4.1.2) y en las Normas Urbanísticas (Título XIV, Capítulo III, artículos 236 al 242) que la ordenación de dicho sector se remite a un futuro Plan Parcial, que deberá dar solución a la continuidad del trazado de la Vía Pecuaria núm. 4 “Vereda de Aroche” proponiendo, dentro de su ámbito, un trazado alternativo todo lo cual deberá contar con la aprobación de la Consejería de la Junta de Andalucía encargada del control de dicha vereda.

- RESPECTO A VIVIENDA Y RESERVA DE EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

En los cinco ámbitos del SUNC, se debe establecer la obligación de las reservas de vivienda protegida del 30% de la edificabilidad residencial excluida, en su caso, la existente, de conformidad con el art. 10.1.A).b) de la LOUA, así como su localización y

los plazos máximos de inicio y terminación de estas viviendas, en virtud de los art. 17.7 y 18.c) de la LOUA. Se debe recabar el oportuno informe en materia sectorial de viviendas protegidas.

El tratamiento de las reservas de VPP por el PGOU es el siguiente:

- ARI-1: artículo 166 de las normas (reserva 30%)
- ARI-2: artículo 183 de las normas (reserva 30%)
- ARI-3: artículo 200 de las normas (reserva 30%)
- SUNC-1: artículo 144 (eximido por densidad < 15 viv/Ha. Compensada en Laguna del Francés)
- SUNC-2: artículo 151 (eximido por densidad < 15 viv/Ha. Compensada en Laguna del Francés)
- SUBLE-R: artículo 232 de las normas (reserva 30%)

Las Normas Urbanísticas regulan, en su Artículo 86, las Condiciones de la zona de ordenanza V.P. "Vivienda Protegida". Esta zona de ordenanza identifica en la documentación gráfica un espacio de suelo urbano consolidado, el cual es calificado como "uso residencial con edificaciones unifamiliares protegidas".

El ámbito, localizado por la identificación exclusiva de 3 hileras de viviendas en torno a un sistema local de espacios libres, dice el Plan que queda acotado por las traseras de calle Molino, Trasera Pozato y Travesía Pozato, completando la ordenación de este uso con el resto de viviendas protegidas adscritas a los distintos ámbitos sometidos a equidistribución, viniendo en algunos casos ordenados pormenorizadamente desde Plan (sin necesidad de planeamiento de desarrollo al margen del Estudio de Detalle previsto en la ARI-1), o sujetas a instrumento posterior. Para el ámbito de VPP en suelo urbano, dice ser necesario redactar un Estudio de Detalle que defina el trazado del viario, la alineación y rasante de la edificación y la volumetría de la actuación, por cuanto que la contemplada en la documentación gráfica únicamente tiene carácter orientativo no vinculante. Igualmente será preciso redactar un Proyecto de Urbanización.

Para el ámbito del SUC denominado "Laguna del Francés", se exige además, la obligación de acoger la compensación de VPP derivada de la exención aplicable al SUNC-1 y SUNC-2, estableciendo el redactor en su documento-guía de correcciones, que el artículo 138 de las Normas establece la obligación de construir en el ámbito de la Laguna del Francés, 26 viviendas protegidas previstas en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del PGOU.

El documento justifica, que todas las actuaciones de desarrollo previstas, bien en Suelo Urbano No Consolidado, o Suelo Urbanizable, el 30% de la edificabilidad se destina a viviendas protegidas. Y en los ámbitos que la Ley permite su exención se compensa en otras zonas como el caso de la Laguna del Francés.

Respecto al Suelo Urbanizable Sectorizado residencial, Sectores denominados S.URBLE.S.-R1 y S.URBLE.S.-R2, se debe establecer como determinación estructural la reserva de suelo del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.

Se constata que finalmente la ordenación del PGOU sólo contempla un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial, el S.URBLE.S.-R, donde se establece la obligación de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas protegidas. En este sentido, debemos mencionar que en el artículo 232 de las Normas Urbanísticas se recoge la obligación de reservar 20 de las 65 viviendas previstas, y que en la ficha del sector se recoge dicha obligación de reservar el 30% del aprovechamiento residencial, dicciones ambas que deben ser ajustadas al art. 10.1.A.b) de la LOUA que se refiere al 30% de la edificabilidad residencial.

Se hace converger dichos datos, indicando en el artículo 232 de las Normas Urbanísticas:

Artículo 232. Reserva de terreno con destino a vivienda protegida.

Al tratarse el S.URBLE.S.-R de un sector de suelo urbanizable de uso global residencial, de acuerdo con el artículo 10.1.A.b de la LOUA el instrumento de planeamiento

de desarrollo que se apruebe deberá reservar el terreno equivalente al treinta por ciento de la edificabilidad de uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Al igual se procede en las fichas.

- RESPECTO A LOS SISTEMAS GENERALES.

El Sistema General de Espacios Libres previsto cumple la exigencia del mínimo de 5 m²s/hab. que se establece en la LOUA. Sin embargo, deben contabilizarse también los Sistemas Generales existentes en el plano de ordenación estructural del suelo urbano.

El redactor, en el documento-guía elaborado para las correcciones, establece que “en el apartado 3.2.2 de la Memoria se hace alusión únicamente al Sistema General de Espacios Libres indicándose que los espacios libres existentes en el núcleo urbano, no cumplen en cuanto a superficie mínima ni en cuanto a posibilidad de inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro tal como establece la normativa y, en consecuencia, el Plan los define como Sistemas Locales y no como Sistema General. No obstante lo anterior, en el Anexo 1 “Cuantificación de las determinaciones del Plan General” sí se contabilizan dichos espacios libres existentes.”

En relación a ello, debe matizarse que las condiciones de diseño aludidas, en ningún caso son requisitos para la consideración del espacio libre como sistema general o no, teniendo en cuenta que dichas condiciones derivan de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, el cual establece reservas para ámbitos de planeamiento identificados con sectores para su desarrollo por plan parcial, acercándose quizás más a una exigencia de sistema de carácter local.

En todo caso, con independencia de la existencia o no de SGEL en el municipio antes del PGOU, deberán acomodarse los contenidos citados en el apartado justificativo anterior, haciendo coincidir los datos de SGEL del apartado 3.2.2 de la Memoria, con el Anexo I de cuantificación de dotaciones, arrojando un ratio de SGEL/habitante definitivo, que contemple la población existente y la prevista por los crecimientos del plan a medio plazo (suelos programados).

En la información incluida en la Memoria de Ordenación, se indica:

Respecto a los Sistemas Generales:

- “El Sistema General de Espacios Libres previsto cumple la exigencia del mínimo de 5 m²s/hab. que se establece en la LOUA. Sin embargo, deben contabilizarse también los Sistemas Generales existentes en el plano de ordenación estructural del suelo urbano.”

En el apartado 3.2.2 de la Memoria se hace alusión únicamente al Sistema General de Espacios Libres indicándose que los espacios libres existentes en el núcleo urbano no cumplen en cuanto a superficie mínima ni en cuanto a posibilidad de inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro tal como establece la normativa y, en consecuencia, el Plan los define como Sistemas Locales y no como Sistema General.

Los espacios libres considerados en el PGOU como Sistema General son los dos indicados en el artículo 3.2.2.; no obstante hacemos la distinción de aquellos espacios adscritos a Suelo Urbanizable Sectorizado de los adscritos a Suelo Urbanizable No Sectorizado a fin de determinar la ratio de espacios libres a medio plazo; en tal sentido los adscritos a suelos sectorizados serían 13.457 m² resultando una ratio de 7,62 m²/hab. (el número de habitantes sería 1.766 resultado de los 1.177 habitantes contabilizados en el padrón de 2011 incrementados en 589 de acuerdo con la disponibilidad de recursos hídricos para los próximos 12 años).

Si a la superficie de espacios libres considerada Sistema General se le suma la superficie de espacios libres de carácter local existentes y los previstos en el ARI -1 resultaría una cifra total de espacios libres de 24.220 m² en cuyo caso la ratio resultante es de 13,71 m²/hab.

En el Anexo 1 de la Memoria, se aporta la cuantificación de las determinaciones del Plan General donde se recogen dichos cálculos.

Igualmente, en el Anexo 3 de la Memoria se aportan los cuadros justificativos de los cálculos del Aprovechamiento Medio para cada área o sector, pudiendo observarse en cada uno de los cuadros aportados la superficie de espacio libre adscrita a cada área con objeto de poder comprobar que las mismas se ajustan a las cifras utilizadas en el cálculo de la ratio de espacios libres/habitantes.

Por lo anterior, se da por cumplimentado este apartado.

Se añaden una serie de Anexos (en Memoria de Ordenación y Normas Urbanísticas), donde quedan reflejadas todos los datos numéricos del Plan, a saber:

- ANEXO 1. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.
- ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA.
- ANEXO 3. CUADROS JUSTIFICATIVOS DE LOS CÁLCULOS DEL APROVECHAMIENTO MEDIO PARA CADA ÁREA O SECTOR.
- ANEXO 4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.
- ANEXO 5. DOCUMENTACIÓN EN MATERIA DE AGUAS.
- ANEXO 6. DOCUMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
- ANEXO 7. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADO DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.
- ANEXO 8. RECOPIACIÓN DE LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS POR LAS DISTINTAS ADMINISTRACIONES EN RELACIÓN A LA TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANTA BÁRBARA DE CASA

En Normas Urbanísticas, dado que ya existían 3 Anexos, se reenumeran los anteriores desde el número 3 al 11.

La red de telecomunicaciones, por su carácter privado, no puede formar parte de los Sistemas Generales que deben ser públicos, por lo que se deberá excluir.

En los apartados 3.2.4 de la Memoria y en el artículo 115 de las Normas Urbanísticas relativos a los Sistemas Generales del municipio, se constata la supresión de las referencias a la red de telecomunicaciones como sistema general.

- RESPECTO A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO.

Se deben clasificar los Bienes Patrimoniales protegidos y otros integrantes del Patrimonio Histórico situados en suelo no urbanizable como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica y/o urbanística, en su caso (yacimientos incoados o inscritos en el CGPHA, en el IBBRR o en ZSA).

El tratamiento urbanístico de los elementos protegidos ya se ha comentado en un apartado anterior del presente informe. Según la justificación aportada por el redactor, el Plan establece como ordenación todos los yacimientos arqueológicos y los monumentos megalíticos del término municipal, adscribiéndose al Suelo No Urbanizable Protegido por la Planificación Urbanística, por no encontrarse ningún bien incoado o inscrito en el CGPHA. Hasta que esta declaración se produzca, en su caso, no se adscribirán al SNU-EP LE. Como medidas complementarias se regula un contorno de protección de 50 metros de radio alrededor de las mismas, y su inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos que acompaña al PGOU.

- RESPECTO A LA NORMATIVA.

En general, se deberán realizar las subsanaciones en las Normas Urbanísticas derivadas de los informes sectoriales y análisis territorial y urbanístico del Plan anteriormente indicados y expuestos.

Específicamente, deberá corregirse:

El plazo establecido en el art. 4 de las Normas Urbanísticas sobre la entrada en vigor a los 15 días hábiles desde su publicación, de conformidad con la jurisprudencia que remite al plazo señalado en el art. 70 de la Ley de Bases de Régimen Local.

La nueva redacción del artículo 4, de las Normas Urbanísticas, es la siguiente:

Artículo 4. Vigencia.

El PGOU entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía una vez publicada su normativa urbanística

en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Por lo cual se entiende subsanado el requerimiento de la CTOTU.

El art. 20 sobre el establecimiento de la ordenación pormenorizada en todo el SUNC.

Se constata la corrección del artículo 20 de las Normas en lo referente a la ordenación pormenorizada de los sectores SUNC-1, SUNC-2 y SUNC-R.A remitiendo en ellos a planeamiento de desarrollo. Esta misma consideración se aprecia en el art. 65 de las Normas sobre "aprobación de la ordenación pormenorizada".

El art. 64: se deberá suprimir la facultad de los "Servicios Técnicos Municipales" para poder exigir instrumentos de desarrollo en "Suelo Urbano no Consolidado" que cuente con "ordenación pormenorizada" por el Plan.

Se suprime dicha facultad en el (ahora) artículo 65 -que sustituye al antiguo 64- estableciendo únicamente la necesidad de aprobar un Estudio de Detalle en el Área de Reforma Interior núm. 1, para ajustar la alineación contemplada en la ordenación pormenorizada incluida en el Plan General a la realidad física del terreno.

El art. 105, respecto al plazo del art. 185 de la LOUA, en la redacción dada por la modificación producida por la Ley 2/2012.

Se corrige el otro art. 105 de las Normas, ahora sustituido por el art. 106, corrigiendo el plazo de prescripción para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, que ahora es de 6 años tras la modificación de la LOUA por la Ley 2/2012.

Las Normas Urbanísticas no establecen disposiciones transitorias, adicionales ni derogatorias. Se debe de entender que la aprobación de este Plan deroga tanto la Delimitación de Suelo Urbano (DSU) aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 24 de junio de 1986 y la Delimitación de Suelo Urbano Consolidado (DSUC) aprobado por el Ayuntamiento el 22 de marzo del 2007. Por lo anterior se ha de regular estos extremos.

Al final del articulado normativo del documento de Normas, se incluyen una disposición derogatoria única y una disposición final única en los términos indicados, haciendo referencia a que la aprobación definitiva del Plan deroga las Delimitación de Suelo Urbano aprobadas por la CPU en 1986 y la Delimitación de Suelo Urbano Consolidado aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en 2007.

- RESPECTO AL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO:

Se debe completar, dentro de cada cuatrienio: el plazo para la aprobación del proyecto de urbanización y de edificación; plazo para el planeamiento de desarrollo; y plazo para el plan de sectorización.

Para dar cumplimiento a este requisito, se incluye un Anexo 3 a la Memoria, denominado "Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero" donde se recogen los plazos indicados y las condiciones temporales concurrentes para la sectorización del SUBLENS.

- RESPECTO A LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Asimismo, deberá incorporarse el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental, emitida por la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 17 de mayo de 2011, a la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo sobre la aprobación definitiva del PGOU, según lo establecido en el artículo 25.3 del Decreto 292/1995 del Reglamento de Impacto Ambiental, aún cuando se ha solventado correctamente en el documento de Aprobación Provisional Segunda.

Se aporta como Anexo 2 a las Normas Urbanísticas el texto literal del condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental, emitida por la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Medio Ambiente.

ANEXOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Anexo 2. Condicionante de la Aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.

6. CONCLUSIONES**6.1. RESPECTO A LA TRAMITACIÓN.**

La tramitación del expediente administrativo se considera correcto de acuerdo con el art. 32 de la LOUA.

6.2. RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN.

Respecto a la documentación, el contenido documental del Plan se ajusta a los requisitos mínimos establecidos por el Art. 19 de la LOUA, estructurando y desplegando su contenido a través de :

a) Memoria, con contenidos de carácter informativo y de diagnóstico, descriptivo y justificativo, previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero.

b) Normas Urbanísticas, con las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión.

c) Planos sobre base cartográfica, con la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

6.3. RESPECTO AL CONTENIDO SUSTANTIVO.

A la vista de lo indicado en los puntos anteriormente descritos en los apartados anteriores de este informe indicar que se han subsanado las deficiencias observadas en la Resolución de la CTOTU de fecha 31 de julio de 2013.

7. PROPUESTA AL DELEGADO TERRITORIAL

A la vista del expediente remitido por el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, con fecha de 26 de marzo y 14 de mayo de 2019, y una vez analizado ésta, se propone la publicación y registro, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la LOUA 7/2002, de 17 de diciembre.

El Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales una vez aprobado se incorporará como documentación Anexa al PGOU Huelva, a 21 de Mayo de 2019. El Jefe del Servicio de Urbanismo, Jesús M. Barroso Rivera.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, 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 2/2019, de 21 de enero de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 32/2019 de 5 de febrero por el que se modifica 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.

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

00160176

R E S U E L V E

Primero: Declarar la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Santa Bárbara de Casa, conforme a Resolución de 31 de Julio de 2013 y 30 de Julio de 2019 de la Comisión Territorial y Ordenación del Territorio. Así mismo el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales una vez aprobado se incorporará como documentación anexa al Plan.

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

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

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a su publicación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, conforme al artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero y los artículos 10.1.b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44, en relación con el artículo 46.6 de la Ley Contencioso-Administrativa, para los litigios entre Administraciones Públicas. Huelva, a 23 de Mayo de 2019. El Delegado Territorial, Fdo.: José Manuel Correa Reyes.

ANEXO II

- Transcripción de los artículos tal y como queda después de la presente modificación o normativa.

TÍTULO PRELIMINAR

El Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación del territorio de la totalidad del término municipal de Santa Bárbara de Casa en el marco legal definido por las siguientes leyes:

- A nivel estatal:
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana 2013-2016.
 - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
 - Parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- a nivel de la comunidad autónoma de Andalucía:
 - Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOT).
 - 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 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, y de la Ley 13/2005.
 - Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002.
 - Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.
 - Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Igualmente, y de acuerdo con la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, mientras esta Ley no se desarrolle reglamentariamente, seguirán aplicándose, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA, los siguientes Reglamentos:
- Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
 - Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Las previsiones del PGOU tendrán validez, en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva, en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Provincia de Huelva, y en las normas de carácter sectorial, estatales o de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aplicables en el término municipal de Santa Bárbara de Casa.

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

Naturaleza jurídica, objeto y alcance del Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo 1. Naturaleza Jurídica.

El presente documento tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Santa Bárbara de Casa y constituye el instrumento de ordenación urbanística integral de la totalidad de su ámbito territorial.

Artículo 2. Objeto.

El PGOU tiene por objeto establecer, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizar 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.

En tal sentido, el PGOU define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, clasifica el suelo en las categorías básicas de urbano, urbanizable y no urbanizable o rural –lo que determina el contenido efectivo del derecho de propiedad del suelo–, y establece las condiciones que han de regular el desarrollo ordenado del término municipal.

Las previsiones del PGOU tendrán validez, en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva, en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Provincia de Huelva, y en las normas de carácter sectorial, estatales o de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aplicables en el término municipal de Santa Bárbara de Casa.

Artículo 3. Alcance. Ámbito Territorial.

El ámbito territorial de aplicación del PGOU es el término municipal de Santa Bárbara de Casa.

CAPÍTULO II**Vigencia, suspensión e innovación del Plan****Artículo 4. Vigencia.**

El PGOU entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía una vez publicada su normativa urbanística en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Artículo 5. Suspensión.

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía podrá suspender motivadamente, el PGOU, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial y para su innovación, por un plazo de hasta dos años, debiendo, en el plazo máximo de seis meses contabilizados desde el acuerdo de suspensión, establecer las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente.

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio que afecten al término municipal de Santa Bárbara de Casa comportará:

- La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando éstas sean contrarias o incompatibles con las contenidas en el presente documento.
- La adaptación de las normas contenidas en el PGOU en la forma que establezcan sus directrices.
- La obligación de proceder a la innovación del PGOU para la adaptación de sus determinaciones a las de la planificación territorial.

Artículo 6. Innovación.

La innovación del PGOU se podrá llevar a cabo mediante revisión o modificación.

Se entiende por revisión la alteración integral de la ordenación establecida y, en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural definida. Podrá ser parcial o total en función de que afecte a parte de su contenido o de su ámbito de actuación o a la totalidad de éstos.

Se entiende por modificación toda alteración de la ordenación distinta a la indicada anteriormente.

La revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Bárbara de Casa habrá de realizarse con otro instrumento de planeamiento de igual rango.

La modificación de la ordenación pormenorizada preceptiva referente al Suelo Urbano Consolidado podrá realizarse mediante Estudios de Detalle que se ajusten a lo indicado en el artículo 15 de la LOUA.

La modificación de la ordenación pormenorizada potestativa podrá realizarse mediante Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales de acuerdo con lo establecido en los artículos 13.1.b y 14.3 de la LOUA.

Los Planes de Sectorización podrán innovar el presente PGOU en los términos establecidos en el artículo 12 de la LOUA.

El Ayuntamiento podrá proceder a la innovación del Plan General siempre que se den algunas de las siguientes circunstancias:

- La aprobación y entrada en vigor de una Ley, Autonómica o Estatal, que implique modificación sustancial de los criterios normativos sobre los que se basa el presente documento.

- La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio que así lo disponga o lo haga necesario, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 5 sobre la prevalencia inmediata de sus determinaciones respecto a las del presente documento.

- Cuando por la elección de un modelo territorial distinto o por circunstancias excepcionales –económicas, demográficas, etc.–, se requiera la adopción de una nueva estructura general y orgánica del territorio.

- Cuando se entienda agotada la capacidad normativa del presente documento o la capacidad de promover ordenadamente el desarrollo del municipio.

- Por causas de urgente necesidad o de excepcional interés público.

A falta de revisiones debidamente motivadas, se establece un plazo máximo para proceder a la revisión del presente PGOU de doce años contabilizados desde su aprobación definitiva.

CAPÍTULO III

Efectos de la aprobación del Plan

Artículo 7. Efectos de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística.

La aprobación definitiva del presente documento produce los siguientes efectos:

- La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

- La declaración en situación legal de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos establecidos en el artículo 8 de las presentes normas.

- La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos o privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

- La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

- La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación.

- El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

La clasificación del suelo y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el Plan General vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

La aprobación del Plan General obliga a las empresas suministradoras de servicios –de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telefonía y cualquier otro con presencia en el término municipal de Santa Bárbara de Casa– a prever las infraestructuras precisas para poder satisfacer las nuevas necesidades de servicios derivadas del desarrollo del planeamiento propuesto y en los plazos establecidos para ello.

Artículo 8. Situación legal de “fuera de ordenación”.

Tendrán la consideración legal de fuera de ordenación, las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU

que resulten disconformes con la nueva ordenación propuesta y no se encuentren incurso en ningún expediente de restitución de la legalidad urbanística.

Dependiendo del grado de disconformidad con la nueva ordenación podemos definir dos tipos:

- Actos totalmente incompatibles.
- Actos parcialmente incompatibles

Con carácter no exhaustivo podemos indicar que se consideran totalmente incompatibles con la ordenación propuesta las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino, aquellas que situándose en suelo urbano se destinen a un uso molesto, insalubre, nocivo o peligroso y sean consideradas incompatibles con el uso residencial y las que sobrepasen la altura máxima establecida por el PGOU.

El hecho de que una edificación se encuentre en situación legal de fuera de ordenación no implica que sea ilegal ni que, en principio, deba ser expropiada sino que únicamente se limita el tipo de obras que se pueden realizar en ellas según el siguiente criterio:

- En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación que sean totalmente incompatibles con la ordenación propuesta sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. En ningún caso las obras que se permitan podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

- En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación que sean parcialmente incompatibles con la ordenación propuesta se podrán permitir obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Toda solicitud de Licencia para la realización de obras en edificaciones en situación legal de fuera de ordenación que no cumplan las condiciones antes expuestas, implicará la obligación de ordenar la edificación conforme a lo establecido en el PGOU.

En Suelo Urbano Consolidado se especifica cómo puede ser compensada la pérdida de aprovechamiento de las parcelas afectadas (artículo 129).

En Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable, las parcelas serán compensadas dentro de la gestión de la unidad de ejecución en la que se encuentren ubicadas.

Si la superficie cedida no pudiera ser compensada o si por motivos de urgente necesidad, el Ayuntamiento decidiera la inmediata ordenación de las parcelas afectadas éstas podrán ser sometidas a procedimientos de transferencia de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución o, en su defecto, a expropiación u ocupación directa, todo lo cual deberá hacerse efectivo mediante procedimiento reglado conforme a los artículos 139 a 142 de la LOUA.

Artículo 9. Obras autorizables en contra de las determinaciones del presente PGOU.

Con carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar la realización de edificaciones, construcciones e instalaciones contrarias a lo establecido en el presente documento, con carácter provisional y siempre que sean justificadas, con la condición de que no dificulten la ejecución del resto de las determinaciones del PGOU y sus promotores acepten, mediante documento público, la obligación de proceder inmediatamente a la demolición de las mismas, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y la aceptación de los propietarios de los condicionantes expuestos deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

Artículo 10. Actos ejecutados en fraude de ley.

Los actos realizados al amparo del texto del Plan General y que persigan o propicien un resultado prohibido o contrario al mismo, a cualquier plan de ordenación de carácter

territorial que comprenda el término municipal de Santa Bárbara de Casa, normativa urbanística o normativa sectorial de aplicación, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

Artículo 11. Legitimidad de los actos urbanísticos.

La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, del subsuelo y del vuelo, regulado por el PGOU, –salvo las excepciones expresamente establecidas en la LOUA– tienen como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- La vigencia de ordenación urbanística idónea conforme al PGOU y conforme a la LOUA para legitimar la actividad de ejecución.
- La cobertura en proyecto aprobado administrativamente cuando sea legalmente exigible.
- La obtención, vigencia y eficacia de la resolución o resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa, especialmente la Licencia Urbanística Municipal.

CAPÍTULO IV

Documentación e interpretación del Plan General

Artículo 12. Documentación.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria General.
- Normas Urbanísticas y Ordenanzas.
- Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Estudio de Impacto Ambiental.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
 - Ordenación Estructural.
 - Ordenación Completa.
- Anexos.

Forman parte de la ordenación urbanística de Santa Bárbara de Casa, pero como anexos independientes al Plan General, las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza Municipal de Edificación.
- Ordenanza Municipal de Urbanización.

Artículo 13. Interpretación de la documentación del Plan General.

La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa en el ejercicio de sus competencias urbanísticas sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Artículo 14. Orden de prelación de los documentos del Plan General.

El orden de prelación de los documentos del Plan General es el siguiente:

- 1.º Memoria General.
- 2.º Normas Urbanísticas y Ordenanzas.
- 3.º Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- 4.º Estudio de Impacto Ambiental.
- 5.º Planos.
- 6.º Anexos.

Los distintos documentos del Plan General, –así como aquellos que lo complementan–, conforman una unidad cuyas determinaciones han de aplicarse según el sentido propio

de su literatura, que prevalecerá sobre los planos, y en orden al mejor cumplimiento de los criterios y objetivos generales establecidos en la memoria del propio Plan General, prevaleciendo las determinaciones que impliquen un menor impacto en el medio ambiente y en el normal desarrollo de los usos y actividades tradicionales existentes y, en cualquier caso, el interés general al particular.

CAPÍTULO V

Información urbanística y participación

Artículo 15. Publicidad del Plan General de Ordenación Urbanística.

Dada la naturaleza jurídica del Plan General de Ordenación Urbanística y los efectos que su aprobación comporta para el contenido del derecho de propiedad del suelo y de las edificaciones, el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa asume la obligación de dar a conocer, a todos los afectados, su contenido formal, los objetivos marcados y los criterios y estrategias seguidas para su consecución, a fin de facilitarles el conocimiento de los derechos que les asisten y el cumplimiento de las obligaciones que para obtener dichos derechos sean precisas.

A tal fin, el Plan General así como sus instrumentos de desarrollo, serán sometidos a información pública y publicados en el Boletín Oficial que corresponda, conforme al procedimiento y a los plazos reglamentariamente establecidos, con objeto de garantizar e incentivar la participación ciudadana.

La Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de urbanismo dispondrá de un registro administrativo donde se depositará una copia completa debidamente diligenciada del Plan General así como de aquellos instrumentos de desarrollo que aun habiendo sido aprobados por el Ayuntamiento hayan requerido informe previo de la citada Consejería.

Artículo 16. Información pública. Cédulas urbanísticas.

Los propietarios, por sí mismos o por sus representantes legales, podrán solicitar información y asesoramiento por parte del Ayuntamiento para el conocimiento y la interpretación del contenido del presente Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.

El único documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio, en la fecha de su expedición, será la cédula urbanística que habrá de ser solicitada por escrito y acompañada de la documentación necesaria –a criterio del Ayuntamiento– para la correcta identificación del terreno o edificio para el que se solicite la información.

El valor acreditativo de la cédula urbanística se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviere y no comportará en ningún caso alteración o modificación de los derechos y obligaciones del propietario de la parcela o edificación, salvo el derecho a ser indemnizado, si así fuera el caso, si se probara el perjuicio ocasionado.

Artículo 17. Participación ciudadana.

Los ciudadanos tienen derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística en las formas que se habiliten al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser sometidos. También tienen derecho a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.

El Ayuntamiento fomentará y asegurará la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses.

CAPÍTULO VI

Identificación del carácter de las determinaciones del Plan General

Artículo 18. Ordenación estructural.

De acuerdo con el artículo 10 de la LOUA, el Plan General establece la ordenación estructural del término municipal mediante las siguientes determinaciones:

- Clasificación y calificación de la totalidad del suelo en alguna de las siguientes categorías:

- Suelo urbano:
 - Suelo Urbano Consolidado.
 - Suelo Urbano No Consolidado.
- Suelo urbanizable:
 - Suelo Urbanizable Ordenado.
 - Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Suelo no urbanizable:
 - Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
 - Suelo No Urbanizable Protegido por Planificación Territorial o Urbanística.
 - Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.
- En cada área o sector con uso residencial, delimitación de las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - Determinación de los Sistemas Generales.
 - Sistema General de Comunicaciones.
 - Sistema General de Espacios Libres.
 - Sistema General de Equipamientos.
 - Sistema General de Infraestructuras Básicas.
 - Usos y edificabilidades globales así como sus respectivos niveles de densidad.
 - En suelo urbano consolidado.
 - En suelo urbano no consolidados.
 - En suelo urbanizable ordenado.
 - En suelo urbanizable sectorizado.
 - Consideraciones respecto al Suelo No Sectorizado.
 - Usos incompatibles.
 - Condiciones para proceder a su sectorización.
 - Criterios de disposición de los sistemas generales.
 - Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas en Suelo Urbanizable.
 - Definición de ámbitos o de espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
 - Normativas de las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
 - Medidas adoptadas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 19. Ordenación pormenorizada.

Igualmente, el Plan General establece la ordenación pormenorizada siguiente:

- Con carácter preceptivo.
 - Ordenación del Suelo Urbano Consolidado.
 - Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado delimitado como Área de Reforma Interior.
 - Delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento medio en el Suelo Urbano No Consolidado no incluido en área de reforma interior.

- Criterios y directrices para la ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Normativa de aplicación al suelo Urbanizable No Sectorizado que no haya de tener el carácter de ordenación estructural.
- Normativa de aplicación al Suelo No Urbanizable que no haya de tener el carácter de ordenación estructural.
- Definición de elementos o espacios que requieran especial protección que no hay de tener el carácter de ordenación estructural.
- Previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación pormenorizada preceptiva.
- Con carácter potestativo.
 - Determinación de la densidad expresada en viviendas por hectáreas para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

TÍTULO II

NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACION PROPUESTA EN EL PLAN GENERAL

Artículo 20. Instrumentos de desarrollo en Suelo Urbano.

- Determinación de la densidad expresada en viviendas por hectáreas para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable. En Suelo Urbano Consolidado.

El PGOU contiene, con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, la ordenación detallada y el trazado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, determinando los usos permitidos y compatibles y las ordenanzas de edificación de forma que queda legitimada directamente la actividad de ejecución de la edificación sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

No obstante lo anterior, en Suelo Urbano Consolidado se permite redactar los siguientes instrumentos de desarrollo:

- Estudios de Detalle, según lo establecido en el artículo 15 de la LOUA.
- Planes Especiales, según lo establecido en el artículo 14.1.b y d.
- En Suelo Urbano No Consolidado.
 - Para los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado sometidos a consolidación de la edificación y de la urbanización es preciso redactar el correspondiente Plan Parcial de Ordenación según lo establecido en el artículo 13.1.b de la LOUA.
 - Para las Áreas de Reforma Interior, el PGOU contiene, con carácter de ordenación pormenorizada, la ordenación detallada y el trazado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, determinando los usos permitidos y compatibles y las ordenanzas de edificación de forma que queda legitimada directamente la posibilidad de cumplir los deberes establecidos para los propietarios de dicha categoría de suelo (ceder, equidistribuir y urbanizar, según el caso), previo a la ejecución de la edificación, sin necesidad de planeamiento de desarrollo. No obstante lo anterior, en el Área de Reforma Interior número 1 se considera preciso ajustar las alineaciones y rasantes establecidas por el PGOU a la realidad física de los terrenos por lo que será preciso redactar un Estudio de Detalle en desarrollo de la ordenación del PGOU el cual se ajustará a lo establecido en el artículo 15 de la LOUA.
 - Para el Suelo Urbano No Consolidado sometido a rectificación de la alineación de las calles consideradas traseras es preciso redactar el correspondiente Estudio de Detalle según lo establecido en el artículo 15 de la LOUA.

Artículo 21. Instrumentos de planeamiento e instrumentos de desarrollo en Suelo Urbanizable.

- En Suelo Urbano Ordenado.

El PGOU no delimita, en principio, ningún Suelo Urbanizable Ordenado por lo que únicamente se delimitará terreno con dicha categoría por desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Una vez delimitado, en el Suelo Urbanizable Ordenado se permite redactar los siguientes instrumentos de desarrollo:

- Planes Parciales de Ordenación, según lo establecido en el artículo 13.1.b de la LOUA.
 - Planes Especiales, según lo establecido en el artículo 14.1.d de la LOUA.
 - Estudios de Detalle según lo establecido en el artículo 15 de la LOUA.
- En Suelo Urbanizable Sectorizado.

Se establece la necesidad de redactar un Plan Parcial de Ordenación, instrumento de desarrollo regulado por el artículo 13 de la LOUA, a fin de poder dotar de ordenación pormenorizada a los terrenos. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación los terrenos adquieren la condición de Suelo Urbanizable Ordenado.

En tanto se redacta el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, y de acuerdo con el artículo 53 de la LOUA, se permite la redacción de planes de desarrollo en Suelo Urbanizable Sectorizado con el único objeto de establecer, desarrollar, definir y ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, proteger y mejorar el medio rural, el paisaje y los espacios y bienes naturales mediante Planes Especiales, según lo establecido en el artículo 14.1.a, e, f y g de la LOUA.

- En Suelo Urbanizable No Sectorizado.
 - Se establece la necesidad de redactar un Plan de Sectorización, instrumento de planeamiento general regulado por el artículo 12 de la LOUA, a fin de poder innovar el Plan General en el sentido de recalificar el Suelo Urbanizable No Sectorizado en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado.
 - La redacción de planes de desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado se limita a la posibilidad de establecer, desarrollar, definir y ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, proteger y mejorar el medio rural, el paisaje y los espacios y bienes naturales mediante Planes Especiales, según lo establecido en el artículo 14.1.a, e, f y g de la LOUA, así como a la posibilidad de implantar aquellas actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público mediante Planes Especiales o Proyectos de Actuación según lo establecido en el artículo 14.1.a y 42 de la LOUA.

Artículo 22. Instrumentos de desarrollo en Suelo No Urbanizable.

La condición de No Urbanizable confiere a dicha clase de suelo la imposibilidad de desarrollarse dado el carácter finalista de dicha clasificación. En tal sentido, únicamente existe la posibilidad de innovar el Plan General en caso de que se desee reclasificar el Suelo No Urbanizable en Suelo Urbanizable dado que ello supondría modificación de la ordenación estructural del término municipal.

La redacción de planes de desarrollo en Suelo No Urbanizable se limita a la posibilidad de establecer, desarrollar, definir y ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, proteger y mejorar el medio rural, el paisaje y los espacios y bienes naturales mediante Planes Especiales, según lo establecido en el artículo 14.1.a, e, f y g de la LOUA, así como a la posibilidad de implantar aquellas actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público mediante Planes Especiales o Proyectos de Actuación según lo establecido en el artículo 14.1.a y 42 de la LOUA,

Artículo 23. Otros instrumentos de planeamiento general.

El Plan General contempla la posibilidad de formular Planes de Ordenación Intermunicipal, de acuerdo con lo indicado en el artículo 11 de la LOUA, con objeto de

establecer la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

De forma no exhaustiva se propone la redacción de los siguientes Planes de Ordenación Intermunicipal:

- Conjuntamente con el municipio de Cabezas Rubias:
 - Para la delimitación de la “Dehesa de Santa Bárbara y Cabezas Rubias”, Paisaje Agrícola Singular (clave AG-8) según el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva, como Suelo No Urbanizable Protegido por Planificación Territorial.
 - Para la delimitación de la “Dehesa Dos Hermanas” como Suelo No Urbanizable Protegido por la Planificación Urbanística.
- Conjuntamente con los municipios de Paymogo y Rosal de la Frontera:
 - Para la delimitación de los terrenos comprendidos dentro del Espacio Protegido Red Natura 2000, Lugar de Importancia Comunitaria, denominado “Rivera del Chanza”, Rivera Forestal de Interés Ambiental (clave RA-8), según el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva, como Suelo No Urbanizable Protegido por Planificación Territorial.
- Conjuntamente con el municipio de Rosal de la Frontera:
 - Para la delimitación de la Rivera de Pierna Seca como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
- Conjuntamente con el municipio de Puebla de Guzmán:
 - Para la delimitación de la Rivera de Malagón como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Artículo 24. Otros instrumentos de desarrollo.

El Plan General no imposibilita la redacción de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle en los casos contemplados por los artículos 13,14 y 15 de la LOUA y que no hayan sido relacionadas en los artículos precedentes.

Artículo 25. Contenido de los distintos tipos de instrumentos de planeamiento.

- Plan de Ordenación Intermunicipal.

Instrumento de planeamiento general regulado por el artículo 11 de la LOUA. Su contenido comprenderá las determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico. En todo caso se limitará a lo estrictamente indispensable para este fin y se establecerá de la manera que comporte la menor incidencia posible en la ordenación establecida en los municipios afectados.

- Plan de Sectorización.

Instrumento de planeamiento general regulado por el artículo 12 de la LOUA. Su contenido comprenderá los siguientes aspectos:

- Delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que establezca el PGOU, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1.A.f de la LOUA.
- La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública en los supuestos comprendidos en el artículo 10.1 de la LOUA (modificado por el artículo primero de la Ley 1/2006).
- Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el Suelo Urbanizable Sectorizado o, en su caso, Ordenado.

- Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de la LOUA; esto es, plazos máximos para la ordenación detallada de sectores, para la ejecución de unidades de ejecución y para la edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.
 - Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.
 - Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o refuerzo de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.
 - Las prescripciones Las prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental que se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de su aprobación.
- Plan Parcial de Ordenación.

Instrumento de planeamiento de desarrollo de las determinaciones del Plan General regulado por el artículo 13 de la LOUA. Su contenido comprenderá los siguientes aspectos:

- El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
 - La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística o a las establecidas en el presente Plan General, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector por el Plan General.
 - La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General y los estándares y características establecidos en la LOUA.
 - El trazado y las características de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones y cuantos servicios pudieran preverse así como de sus enlaces con otras redes existentes o previstas.
 - El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
 - La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.
 - Las prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental que se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de su aprobación.
- Plan Especial.

Instrumento de planeamiento de desarrollo de las determinaciones del Plan General regulado por el artículo 14 de la LOUA. Su contenido comprenderá los siguientes aspectos:

- Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable.
- Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

- Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.
- Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
- Conservar, proteger y mejorar el medio rural en particular los espacios con agriculturas singulares.
- Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.
- Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- Cualesquiera otras finalidades análogas.
- Las prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental que se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de su aprobación.

Los Planes Especiales pueden desarrollar y complementar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística y modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada.

- Proyectos de Actuación.

Documento asimilable a un instrumento de planeamiento de desarrollo, regulado por los artículos 42 y 43 de la LOUA y cuyo contenido se limita a la posibilidad de implantar aquellas actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable en aquellos casos en que no sea preceptiva la redacción del correspondiente Plan Especial.

Su contenido, documentación y aprobación se establecen en los artículos mencionados de la LOUA.

- Estudios de Detalle.

Instrumento de planeamiento de desarrollo de las determinaciones del Plan General regulado por el artículo 15 de la LOUA cuyo objeto es completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de Suelo Urbano. Para ello podrán:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el PGOU, por los Planes de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas así como las determinaciones de ordenación referidas en el punto anterior en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Artículo 26. Documentación de los distintos tipos de instrumentos de planeamiento.

De acuerdo con el artículo 19 de la LOUA, y a falta de su desarrollo mediante el correspondiente Reglamento, los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

- Memoria.

Incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico, descriptivo y justificativo, adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por la LOUA. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

- Al igual que sucede con el Plan General, los instrumentos de planeamiento, tanto general como de desarrollo, que se formulen, han de modular sus contenidos en función de la caracterización del municipio de Santa Bárbara de Casa.
- Deberá justificar las soluciones propuestas en base al contenido del Plan General y siempre en cumplimiento de los criterios señalados en el artículo 9.A de la LOUA.
- En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles

implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

- Deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de ésta y de la información pública.
 - Los planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.
 - Cuando proceda la notificación individualizada en el trámite de información pública, ésta deberá incluir los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y sus domicilios.
- Normas Urbanísticas.

Deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

- Planos.

Deberán definir, sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

- Anexos.

Deberán incluir, además, cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta.

Como norma general, previamente a la aprobación definitiva del Planeamiento de Desarrollo y una vez contrastada por parte del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa la documentación aportada con el contenido del Plan General como del Estudio de Impacto Ambiental y de la Declaración de Impacto Ambiental se dará conocimiento a la Administración encargada del control del Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, la cual deberá dar su aprobación, con carácter previo a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa.

De igual modo, con carácter previo a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, se ha de acreditar ante ambas administraciones, local y autonómica, 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.

Respecto del recurso agua se ha de acreditar mediante informe emitido por el órgano de cuenca competente de la existencia de recursos hídricos suficientes para atender el nuevo crecimiento, de modo que no comprometa la sostenibilidad ambiental de este recurso natural.

La aportación de la documentación referida anteriormente será condición indispensable para aprobar el correspondiente planeamiento de desarrollo.

Artículo 27. Registro de instrumentos de planeamiento.

Con objeto de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa creará un registro administrativo donde se depositarán los instrumentos de planeamiento aprobados, sus innovaciones, los instrumentos de desarrollo, los instrumentos de gestión, los convenios urbanísticos, las sentencias y cuantas resoluciones administrativas afecten a los distintos instrumentos.

TÍTULO III**NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCION DE LA PLANIFICACION URBANÍSTICA****CAPÍTULO I****Disposiciones generales****Artículo 28. Competencia.**

Corresponde al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, dentro de su ámbito de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento.

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponde a los organismos de la Administración General del Estado y de la Junta de Andalucía la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el presente Plan General persigue.

El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del Plan General fomentará la participación de la iniciativa privada y la colaboración activa de ésta en los términos que establece la LOUA.

Artículo 29. Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución del planeamiento.

Corresponde al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, y al resto de las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, la realización de las siguientes actuaciones:

- Determinar el carácter público o privado y la forma de gestión de la actividad de ejecución.
- Organizar temporalmente la ejecución del planeamiento fijando el orden de prioridades de las distintas actuaciones.
- Delimitar las Unidades de Ejecución y la elección del Sistema de Actuación. Así, cuando la gestión tenga carácter público, la actuación se podrá llevar a cabo mediante los sistemas de cooperación o expropiación, mientras que, cuando tenga carácter privado, la actuación se realizará mediante el sistema de compensación.
- La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente Unidad de Ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación.
- La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

Corresponde al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, y al resto de las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, la realización, de forma directa, de las siguientes actuaciones:

- La tramitación y aprobación de los actos de ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, inspección, sanción y expropiación.
- Cuando la actividad de ejecución se desarrolle en régimen de gestión privada, el incumplimiento de los plazos máximos previstos legitimará al Ayuntamiento para que proceda a cambiar de sistema de actuación o, si fuera preciso, a establecer la ejecución por sustitución.

Artículo 30. Participación de la iniciativa privada en la ejecución del planeamiento.

Tal como indicamos en el artículo 17, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ejecución del planeamiento en las formas que se habiliten al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser sometidas. El Ayuntamiento fomentará y asegurará la

participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses.

De igual forma, los propietarios de suelo están obligados a dar cumplimiento a los derechos y deberes que para cada clase y categoría de suelo se establecen en el Plan General.

En relación a la ejecución del planeamiento, los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable tienen el derecho y el deber de ceder, equidistribuir y urbanizar en los términos establecidos por el Plan General en cada caso.

Para llevar a cabo tales derechos y deberes, los propietarios afectados podrán crear Entidades Urbanísticas Colaboradoras de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 111 de la LOUA y en los artículos 24 a 30 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 31. Condiciones de carácter general que han de cumplirse previo a la ejecución del planeamiento.

De acuerdo con el artículo 96 de la LOUA, el desarrollo de la actividad de ejecución del planeamiento requerirá:

1. La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo en cada caso para establecer la ordenación pormenorizada de la clase y categoría de suelo de que se trate:

- En Suelo Urbano Consolidado: con la aprobación del presente PGOU.
- En Suelo Urbano No Consolidado: en las Áreas de Reforma Interior, con la aprobación del PGOU –excepto en el ARI-1, donde se estima necesario redactar un Estudio de Detalle–, ya que se contempla su ordenación pormenorizada. En el resto de los casos, al ser necesario redactar algún instrumento de desarrollo –Planes Parciales de Ordenación o Estudios de Detalle– será necesaria su aprobación previa.
- En Suelo Urbanizable Sectorizado: con la aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.
- En Suelo Urbanizable No Sectorizado: con la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización y cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, con la posterior aprobación del Plan Parcial de Ordenación.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse actos jurídicos de ejecución necesarios, siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación.

3. La ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la existente. Cuando las obras de urbanización se acometan simultáneamente a la edificación será preciso cumplir lo estipulado en el artículo 60.

Artículo 32. Principio de equidistribución de beneficios y cargas.

De acuerdo con la legislación vigente, todo propietario de suelo incluido en una Unidad de Ejecución tiene derecho al justo reparto de los beneficios y las cargas originadas por el planeamiento.

De forma no exhaustiva, se entiende por beneficio el aprovechamiento urbanístico de los terrenos y por cargas todos los gastos derivados de su urbanización y de la gestión del sistema de actuación.

Artículo 33. Concepto y tipos de Aprovechamiento.

Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades

correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación.

Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos. Con carácter general el aprovechamiento subjetivo se corresponde con un porcentaje –legalmente establecido– del aprovechamiento medio del área de reparto de que se trate; dicho porcentaje, en el momento de la redacción del presente Plan General es igual al 90%.

Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos. Es, básicamente, una “unidad de medida común” que facilita y permite el justo reparto de aprovechamientos y la equidistribución entre los afectados.

Se entiende por aprovechamiento preexistente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación contemplada en el Plan y una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad preexistente, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada.

Artículo 34. Cálculo del Aprovechamiento Medio.

En Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característico, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

En Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característico, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Artículo 35. Coeficientes de uso y tipología.

El cálculo del aprovechamiento a partir de un uso y tipología característico hace necesario establecer coeficientes que expresen el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. Igualmente, cuando el PGOU prevee, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

También se establece un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial así como un coeficiente corrector específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

Los instrumentos de desarrollo del planeamiento que establezcan la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrán concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del presente Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No obstante, no podrán en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

Para el uso y tipología característico: "Residencial. Vivienda unifamiliar entre medianeras", el PGOU establece los coeficientes que a continuación se especifican y cuyo cálculo y justificación –en cuanto a su procedencia y proporcionalidad– se aporta como documentación anexa.

Coeficiente de Uso y tipología	Coeficiente
Residencial. Vivienda unifamiliar entre medianeras	1,00
Residencial. Vivienda unifamiliar aislada o exenta (chalet)	1,20
Residencial. Vivienda plurifamiliar en hilera	1,10
Industrial. Nave industrial	0,80
Terciario. Local comercial	0,75
Coeficiente de situación en la estructura territorial	1.00
Coeficiente corrector para Viviendas Protegidas	
Residencial. Vivienda unifamiliar entre medianeras	1,00
Residencial. Vivienda Protegida	0.80

Artículo 36. Áreas de Reparto.

Las Áreas de Reparto se definen como el ámbito territorial en que se divide el Suelo Urbano No Consolidado y el Urbanizable Ordenado y Sectorizado a efectos de fijación, sobre cada una de ellas, del Aprovechamiento Medio.

Dichas áreas presentan características homogéneas en cuanto a usos y tipologías lo que permite referenciar todos los cálculos al "Uso y Tipología Característico" el cual es utilizado –como unidad de medida– para el cálculo del Aprovechamiento Medio.

El Plan General establece las siguientes Áreas de Reparto:

- En Suelo Urbano No Consolidado
 - Un Área de Reparto por cada uno de los dos sectores de Suelo sometido a consolidación de la edificación y de la urbanización:
 - SUNC-1. Área de Reparto núm. 1
 - SUNC-2. Área de Reparto núm. 2
 - Un Área de Reparto cada una de las Áreas de Reforma Interior.
 - ARI-1. Área de Reparto núm. 3
 - ARI-2. Área de Reparto núm. 4
 - ARI-3. Área de Reparto núm. 5
- En Suelo Urbanizable Sectorizado
 - Un Área de Reparto para el sector de uso global residencial.
 - S.URBLE.S.-R. Área de Reparto núm. 6
 - Un Área de Reparto para el sector de uso global industrial.
 - S.URBLE.S.-I. Área de Reparto núm. 7

		ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO	
Suelo Urbano No Consolidado	S				
SUNC-S-1.	S	A.R.-1	A	0.2000 U.A.U.C/M ² S	0
SUNC-S-2	S	A.R.-2	A	0.2000 U.A.U.C/M ² S	0

Suelo Urbano No Consolidado	S				
ARI-1	A	A.R.-3	A	0.7140 U.A.U.C/M ² S	0
ARI-2	A	A.R.-4	A	0.4662 U.A.U.C/M ² S	0
ARI-3	A	A.R.-5	A	0.7140 U.A.U.C/M ² S	0
Suelo Urbanizable Sectorizado	S				
S.URBLE.S.-R	S	A.R.-6	A	0.3860 U.A.U.C/M ² S	0
S.URBLE.S.-I	S	A.R.-7	A	0.4000 U.A.U.C/M ² S	0

El cálculo de los Aprovechamientos Medios de cada Área de Reparto se aporta como documentación anexo.

Artículo 37. Unidades de Ejecución. Concepto y delimitación.

Las Unidades de Ejecución se definen como el ámbito mínimo donde se lleva a cabo el justo reparto de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. La delimitación de las mismas deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica.

En un mismo Área de Reparto no deben delimitarse Unidades de Ejecución entre las que existan diferencias de beneficios y cargas superiores al 15%. En tal sentido, las Unidades de Ejecución de un mismo Área de Reparto podrán compensarse entre sí para cumplir tal extremo.

El Plan General delimita las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado lo cual tiene consideración de ordenación pormenorizada.

En Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado serán los instrumentos de desarrollo los que contengan su ordenación pormenorizada y, en consecuencia, su división en Unidades de Ejecución.

De acuerdo con el artículo 106 de la LOUA, la modificación de la delimitación de Unidades de Ejecución como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del 10% de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

El Plan General contiene datos relativos a las superficies de cada Unidad de Ejecución extraídos del Catastro y de cartografía a escala 1/1000. En caso de que no coincidiera dicha medición con la real del terreno, una vez levantado el correspondiente plano topográfico, el Ayuntamiento podrá corregir el dato de la superficie sin que ello tenga la consideración de "modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución" afectada.

Artículo 38. Sistemas de Actuación.

El Plan General determina, con carácter de ordenación pormenorizada, el Sistema de Actuación que ha de permitir gestionar y desarrollar urbanísticamente las Unidades de Ejecución que delimita.

El sistema de actuación podrá ser por Compensación, Cooperación o Expropiación.

El Sistema de Compensación es de actuación privada y los de Cooperación y Expropiación son de actuación pública.

El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, con objeto de fomentar la participación de los particulares en la gestión urbanística de los terrenos, establece como sistema de actuación preferente para todas las unidades de ejecución el Sistema por Compensación; no obstante, el Ayuntamiento podrá acordar con los propietarios que representen más del 50% de los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución el Sistema de Actuación y la forma de gestión de éste, para lo cual será preciso la aprobación del correspondiente convenio urbanístico.

El sistema de actuación quedará establecido:

- En el sistema de compensación, con la aprobación de la iniciativa formulada por el propietario único, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad de los propietarios o con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

- En el sistema de cooperación, con el acuerdo de iniciación del sistema.
- En el sistema de expropiación, con la aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos que se considere de necesaria expropiación o con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta, o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador.

Igualmente, el Ayuntamiento, de acuerdo con los artículos 109 y 110 de la L.O.U.A (modificados según el artículo 26 de la Ley 13/2005), podrá sustituir el Sistema de Compensación por el de Cooperación o Expropiación, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

CAPÍTULO II

Sistema de actuación por compensación

Artículo 39. Objeto.

El Sistema de Actuación por Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la Unidad de Ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su ámbito de actuación con sujeción al justo reparto de beneficios y cargas. A tal efecto, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la Unidad de Ejecución conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, los propietarios y el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa se constituirán en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular y éste asuma la condición de urbanizador o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

El Sistema de Compensación comporta la reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al 10% del total de los de urbanización.

Artículo 40. Iniciativa para el establecimiento del Sistema de Compensación.

La iniciativa para el establecimiento del Sistema de Compensación corresponderá:

1. Al propietario único, cuando todo el ámbito de la Unidad de Ejecución pertenezca a un solo propietario, en cuyo caso el expediente se iniciará con la presentación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

2. A la totalidad de los propietarios, en caso de existir convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento de acuerdo a lo establecido en el artículo 138 de la LOUA. En tal caso, y siempre que no sea precisa la participación de un agente urbanizador, el expediente se iniciará con la presentación del correspondiente Proyecto de Reparcelación siendo su tramitación mediante procedimiento abreviado según el artículo 132 de la LOUA. En caso contrario, deberá constituirse la Junta de Compensación.

3. A los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la Unidad de Ejecución. El expediente se iniciará con la constitución de la Junta de Compensación aportando la documentación correspondiente indicada en el artículo siguiente.

4. A cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del Sistema ante el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, mientras no se haya establecido el mismo en virtud de alguna de las iniciativas anteriormente citadas. En este caso, el expediente se iniciará con la constitución de la Junta de Compensación aportando la documentación correspondiente indicada en el artículo siguiente.

Artículo 41. Documentación para formalizar las iniciativas en el caso de ser necesaria la constitución de la Junta de Compensación.

En los supuestos previstos en los puntos 3 y 4 del artículo anterior, y de acuerdo con el artículo 130 de la LOUA, las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Los estatutos y las bases de actuación del sistema, que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes:

- La previsión de incorporación de los propietarios, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.
- La previsión de que los propietarios que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.
- La previsión de que los propietarios que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetos a reparcelación forzosa.
- Oferta de adquisición a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.
- Oferta de adquisición de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, que se aplicará igualmente a los propietarios que puedan quedar sujetos a reparcelación forzosa.
- Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, propietarios o no, en la Junta de Compensación.
- Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos que no podrán ser inferiores en cuantía al 7% de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

- Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el Plan General o fijados por el Ayuntamiento.

- Documentación acreditativa de los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.

- Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como la del agente urbanizador, en su caso.

A la documentación señalada podrá añadirse para su tramitación simultánea el Proyecto de Urbanización.

En el supuesto contemplado en el punto 4 del artículo anterior, esto es, cuando la iniciativa corresponda a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del Sistema ante el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, los contenidos de la documentación antes señalada relativos a los costes de urbanización, a las ofertas de adquisición de los terrenos y de compensación de costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables así como a los compromisos específicos sobre plazos de ejecución, habrán de presentarse en plica cerrada con objeto de salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con eventuales alternativas.

Artículo 42. Adhesión de los propietarios afectados al Sistema de Actuación por Compensación.

Los propietarios de terrenos incluidos en Unidad de Ejecución donde el Plan General determine su ejecución mediante el Sistema de Actuación por Compensación podrán adherirse a iniciativas donde se precise la constitución de la Junta de Compensación, desde el primer momento de su puesta en marcha y hasta la finalización del período de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación.

Una vez finalizado el período de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, el sistema se seguirá en régimen de aportación

forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto.

Los propietarios que dentro del plazo establecido decidan participar, o no participar, en la gestión del mismo, podrán optar por alguna de las siguientes alternativas:

- Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación en constitución y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban serle adjudicadas.

- No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

Para aquellos propietarios incorporados a la Junta de Compensación que incumplan las obligaciones inherentes al sistema podrá aplicarse el régimen de aportación forzosa mediante reparcelación salvo que previamente hayan solicitado la expropiación.

Artículo 43. Procedimiento administrativo para el establecimiento del sistema.

En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Alcalde, previo los informes técnicos precisos, someterá al Pleno del Ayuntamiento propuesta de adopción de acuerdo conforme a las distintas posibilidades establecidas en el artículo 131 de la LOUA.

El Ayuntamiento podrá establecer y exigir el pago de una tasa por el examen, tramitación y resolución de las iniciativas presentadas.

Artículo 44. Efectos del establecimiento del sistema.

De acuerdo con el artículo 133 de la LOUA, el establecimiento del Sistema de Actuación por Compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 45. La Junta de Compensación.

De acuerdo con el artículo 134 de la LOUA, la Junta de Compensación es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y la de la constitución de sus órganos directivos.

Entre sus responsabilidades se encuentran:

- Asumir frente al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

- Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

- Tiene la capacidad para recabar el auxilio del Ayuntamiento para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

Además de los propietarios de suelo correspondientes a la Unidad de Ejecución de que se trate, podrán incorporarse a la Junta de Compensación el urbanizador o urbanizadores que hayan de participar, conjuntamente con aquellos, en la gestión y financiación de la unidad de ejecución. Un representante del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa formará parte del máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación.

Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá deducirse, en todo caso, recurso ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

Artículo 46. Reparcelación forzosa y expropiación de los propietarios no adheridos al sistema y de los miembros incumplidores.

De acuerdo con el artículo 135 de la LOUA, los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiaria.

Igualmente, el incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para:

- Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.
- Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición de beneficiaria.

La redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación se regirá por lo establecido en el artículo 136 de la LOUA.

Artículo 47. Transmisiones de terrenos.

De acuerdo con el artículo 137 de la LOUA, las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas por la pertinente legislación general y autonómica, así como por las correspondientes normas locales.

La transmisión al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

CAPÍTULO III

Sistema de actuación por cooperación

Artículo 48. Objeto.

El Sistema de Actuación por Cooperación tiene por objeto la gestión y ejecución de la Unidad de Ejecución por parte del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa correspondiendo a los propietarios del suelo comprendidos en su ámbito de actuación las siguientes obligaciones:

- Aportar la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- Otorgar al Ayuntamiento la disposición fiduciaria de los terrenos incluidos y de cualesquiera otros que aun no formando parte de la Unidad de Ejecución sea preciso ocupar para la correcta ejecución de las obras de urbanización.
- Abonar los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa asume íntegramente la actividad de ejecución pudiendo optar para su desarrollo entre la gestión directa o la indirecta según lo establecido en el artículo 26.6 de la Ley 13/2005.

El Sistema de Cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. A tal efecto, el Ayuntamiento y los particulares afectados podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único.

Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, con el alcance consultivo y de auxilio y control meramente informativo que se determine reglamentariamente,

mediante la constitución de una asociación administrativa, que tendrá el carácter de una entidad urbanística colaboradora de las reguladas en el artículo 111 de la LOUA.

Artículo 49. Aplicación sustitutoria del sistema de cooperación.

El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa podrá sustituir el Sistema de Actuación por Compensación por el de Cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las dificultades planteadas por los propietarios puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo previsto en el Plan General. Como regla general, si en el plazo de tres años desde la aprobación de la delimitación de una unidad de ejecución sometida al sistema de actuación por Compensación no hubiera sido constituida la Junta de Compensación, el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por el de Cooperación.

La resolución que determine esta sustitución del sistema de actuación deberá ser motivada y se ajustará al contenido determinado por el artículo 125 de la LOUA.

La resolución por la que se acuerde la aplicación del Sistema de Cooperación habilitará al Ayuntamiento para desarrollar las siguientes actividades:

- Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita según el Plan General, previa aprobación del proyecto de reparcelación.
- Localizar y ocupar los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita.
- Formular, y en su caso, ejecutar los instrumentos de planeamiento o de desarrollo del mismo, precisos para la total ejecución de la actuación urbanística.
- Formular y, si procede, ejecutar la reparcelación forzosa e imputar a la misma los costes derivados de la ejecución del sistema de actuación y de su gestión, sin que en ningún caso dichos costes puedan superar el 10% del total de gastos de la cuenta final de liquidación del sistema.

Artículo 50. Efectos de la sustitución del sistema por el de cooperación.

La implantación del Sistema de Cooperación comporta la asunción del control directo de la actuación urbanística por parte del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, al objeto de proceder a su total cumplimiento por cuenta y cargo de los propietarios de los terrenos y, en su caso, del agente urbanizador al que corresponda la gestión.

En tal sentido, la sustitución del sistema de actuación por el de Cooperación comporta el cumplimiento de lo establecido en los artículos 126 a 128 de la LOUA.

CAPÍTULO IV

Sistema de actuación por expropiación

Artículo 51. Objeto.

El Sistema de Actuación por Expropiación supone que el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa adquiere la propiedad del suelo, y de los derechos inherentes al mismo, de la totalidad del ámbito de la unidad de ejecución de que se trate y realiza en él las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al Plan General.

Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de los Registros públicos conforme a lo dispuesto por la legislación general.

El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general que resulte de aplicación. El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante la entrega o permuta con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizados en la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida

no impedirá el pago en especie o permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha Comisión se pagará siempre en metálico.

El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo, por decisión de la Comisión Provincial de Valoraciones. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración indicados. En todo caso, la aceptación por el expropiado del precio ofrecido por el Ayuntamiento en el plazo concedido al efecto determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un 10%.

El Sistema de Actuación por Expropiación se ajustará a los artículos 114 a 122 de la LOUA.

TÍTULO IV

DETERMINACIONES SOBRE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA

CAPÍTULO I

Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 52. Objeto y naturaleza del Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa tiene como objetivo constituir y ejercer la titularidad del Patrimonio Municipal de Suelo con las siguientes finalidades:

- Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Los bienes y recursos que conforme a lo dispuesto en el artículo 53 deban integrar legalmente el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos se disponga reglamentariamente con independencia de que el Ayuntamiento no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.

El Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio independiente y separado, a todos los efectos, del restante patrimonio del Ayuntamiento.

Artículo 53. Bienes y recursos integrantes del patrimonio municipal de suelo.

Integran, o podrán integrar, el patrimonio municipal de suelo:

- Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
- Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento urbanístico.
- Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico en los supuestos previstos en la LOUA.
- Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros derivados de actuaciones urbanísticas previstas en el Plan General y en aplicación de la LOUA.
- Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de acuerdo a lo indicado en el artículo 55 del Plan General.

- Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 54. Destino de los bienes y recursos integrantes del patrimonio municipal de suelo y disposición de los mismos.

Los bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, según lo indicado en el artículo 75 de la LOUA.

La disposición de dichos bienes podrá ser mediante enajenación o cesión según lo establecido en el artículo 76 de la LOUA.

CAPÍTULO II

Derecho de tanteo y retracto

Artículo 55. Objeto y naturaleza del derecho de tanteo y retracto.

El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa podrá delimitar, en cualquier clase y categoría de suelo, áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento con objeto de incrementar el patrimonio municipal de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar y garantizar el cumplimiento de la programación y de los objetivos establecidos en el Plan General.

Igualmente, y con los mismos objetivos, la Junta de Andalucía podrá delimitar áreas donde ejercitar el derecho de tanteo y retracto a su favor.

El Plan General delimita dos áreas con derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento, coincidentes con las zonas clasificadas como Suelo Urbanizable No Sectorizado de Uso Residencial. En dichas áreas se establece que las transmisiones sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto serán las que tengan por objeto los terrenos sin edificar y los edificados ya sean conformes o disconformes con la ordenación establecida y se encuentren o no en estado ruinoso. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de tales derechos será de diez años contabilizados desde la aprobación definitiva del Plan General.

El Ayuntamiento, en su propio beneficio o a favor de la Junta de Andalucía, podrá delimitar cuantas áreas de tanteo y retracto estime conveniente mediante el procedimiento establecido en el artículo 79 de la LOUA.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto queda regulado en los artículos 78 a 84 de la LOUA.

CAPÍTULO III

Derecho de superficie

Artículo 56. Objeto y naturaleza del derecho de superficie.

El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa podrá constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquier uso permitido por el Plan General, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

La concesión del derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección oficial siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

TÍTULO V

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 57. La urbanización como acto previo a cualquier actividad de ejecución.

De acuerdo a lo indicado en el artículo 31, para poder llevar a cabo el desarrollo de la actividad de ejecución de las determinaciones urbanísticas, es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la existente, así como cuando los servicios con los que se cuente sean insuficientes o inadecuados.

En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización se refieran a la mera reparación, renovación o mejora de obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

En el resto de los casos será preciso aprobar el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 58. Ejercicio del derecho y deber de urbanizar.

El derecho y el deber de urbanizar corresponde a los propietarios de suelo en función del régimen establecido por el Plan General para cada categoría de suelo.

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tienen el deber de contribuir a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada por lo que, en caso de renovación de la edificación conforme a los criterios del Plan General, deberán ejecutar, simultáneamente a la edificación, las obras de urbanización que mediante la oportuna Licencia de Obras les sea requerida al efecto.

Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado tienen derecho a:

- Competir, en la forma determinada por la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados cuando así se establezca, por la adjudicación de la ejecución de la urbanización en régimen de gestión indirecta y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

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

Cuando el sistema de actuación establecido para la ejecución y gestión del planeamiento sea el Sistema de Compensación, la encargada de asumir la urbanización será la Junta de Compensación.

Cuando el sistema de actuación sea el de Cooperación o Expropiación, el encargado de asumir la urbanización es el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, bien por gestión directa o indirecta.

En caso de incumplimiento del deber de urbanizar el Ayuntamiento podrá acordar la gestión de la urbanización por agente urbanizador no propietario conforme a lo establecido por la LOUA.

Artículo 59. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

No podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan ni contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

Únicamente definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines, conforme a lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

El contenido del Proyecto de Urbanización, lo integrarán los siguientes documentos:

- Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable para la mejora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas así como del cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.
- Planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras.
- Mediciones, cuadros de precios y presupuesto.
- Pliego de condiciones de las obras y servicios.
- Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la Zona de Actuación.

La aprobación de los proyectos de urbanización corresponde al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, conforme al procedimiento establecido al efecto en la Ordenanza Municipal de Urbanización, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo y de las empresas suministradoras de servicios.

Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

Las medidas correctoras y protectoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental 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.

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.
- Acciones 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.

Artículo 60. Ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización.

El Ayuntamiento podrá autorizar actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Se encuentre aprobado definitivamente el instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.
- Se encuentre aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.
- Los propietarios afectados deberán garantizar, mediante aval bancario o cualquier otro medio legal, la total finalización de las obras de urbanización antes de la terminación de las obras de edificación. Dicha garantía será por el total del coste de las obras pendientes de ejecutar en el momento de la solicitud de la autorización.

- Los propietarios afectados deberán asumir, de forma explícita, el compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. El propietario deberá asumir igualmente el compromiso de consignar dicho condicionante, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros y que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o sobre partes de la misma.

- El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa no concederá, en ningún caso, Licencia Municipal de Primera Ocupación o Licencia de Habitabilidad a la edificación ni Licencia a las actividades que se pretendan desarrollar en ella hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización y en funcionamiento efectivo todos los servicios que garanticen la correcta habitabilidad y utilización de las distintas edificaciones y actividades.

Artículo 61. Plazos para urbanizar.

De acuerdo a lo indicado en el artículo 57, en Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización se refieran a la mera reparación, renovación o mejora de obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias. En tal caso, la urbanización deberá ejecutarse simultáneamente a la edificación siendo el plazo máximo para su total ejecución el plazo establecido en la Licencia de Obras para la total terminación de las obras de edificación, quedando la Licencia de Primera Ocupación de ésta condicionada a la completa finalización de la urbanización y a la recepción de las mismas en los términos establecidos en el artículo 62.

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable se permite la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en las condiciones expuestas en el artículo 60; no obstante, la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización es previa a dicha ejecución. El Plan General establece, en los artículos correspondientes, los plazos para urbanizar en cada una de las categorías de suelo.

Artículo 62. Recepción de las obras de urbanización.

La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa y se realizará de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, de facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad responsable de su ejecución.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente acta, comenzando entonces el plazo de garantía, que será de un año. Durante este plazo, la empresa o entidad que hubiere entregado las obras responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación con independencia de que el Ayuntamiento, o entidad colaboradora, haya asumido su conservación.

En caso de incumplimiento el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual solo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, así como los defectos observados y las medidas precisas para remediarlos y en el plazo máximo en el que éstas deberán ser ejecutadas.

Artículo 63. Deber de conservación de las obras de urbanización.

Corresponde al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa la conservación de las obras de urbanización desde el momento de su recepción conforme al artículo anterior.

En tanto no se realice la recepción municipal, el deber de conservación corresponderá a la persona o entidad ejecutora de la misma, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización a los efectos de su valoración.

TÍTULO VI

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 64. Ejercicio del derecho y el deber de edificar.

El derecho y el deber de edificar corresponde a quien sea propietario de la parcela o solar sobre el que se pretende edificar, o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero. No obstante lo anterior, las autorizaciones y licencias otorgadas por el Ayuntamiento se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del derecho de tercero.

Para poder ejercer el derecho a edificar se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Debe estar aprobada definitivamente la ordenación pormenorizada que directamente afecte a la parcela donde se pretende edificar.
- El propietario ha de haber cumplido los deberes urbanísticos propios del régimen del suelo donde se ubique la parcela; esto es, básicamente, la cesión, equidistribución y urbanización.
- La parcela sobre la que se pretende edificar ha de cumplir las condiciones establecidas en el artículo 67 para la “unidad mínima edificable”.
- El derecho a edificar se ejercerá en los plazos legalmente establecidos para ello.
- Previo a la ejecución de la edificación deberá solicitarse Licencia Municipal de Obras debidamente cumplimentada conforme al procedimiento reglado legalmente establecido al efecto.

El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa podrá declarar el incumplimiento del deber de edificar y, en consecuencia, establecer la ejecución mediante sustitución según lo establecido en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA.

Artículo 65. Aprobación de la ordenación pormenorizada para poder ejercer el derecho a edificar.

De acuerdo con el contenido del Plan General, la ordenación pormenorizada aplicable para cada categoría de suelo requiere la aprobación de los siguientes instrumentos de planeamiento o desarrollo:

- En Suelo Urbano Consolidado: aprobación del Plan General.
- En Suelo Urbano No Consolidado:
- En los sectores sometidos a la consolidación de la edificación y la urbanización:
 - SUNC-1: aprobación del correspondiente Plan Parcial
 - SUNC-2: aprobación del correspondiente Plan Parcial
- En las Áreas de Reforma Interior.
 - ARI-1: aprobación del correspondiente Estudio de Detalle
 - ARI-2: aprobación del Plan General
 - ARI-3: aprobación del Plan General
- En las zonas sometidas a rectificación de alineación:
 - SUNC-R.A.: aprobación del correspondiente Estudio de Detalle
- En Suelo Urbanizable Sectorizado
 - S.URBLE.S.-R: aprobación del correspondiente Plan Parcial
 - S.URBLE.S.-I: aprobación del correspondiente Plan Parcial
- En Suelo Urbanizable No Sectorizado:
 - S.URBLE.N.S.-R-1: aprobación del Plan de Sectorización y del Plan Parcial
 - S.URBLE.N.S.-R-2: aprobación del Plan de Sectorización y del Plan Parcial
 - S.URBLE.N.S.-I: aprobación del Plan de Sectorización y del Plan Parcial

Artículo 66. Cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Para poder ejercer el derecho a edificar, los propietarios de suelo han de haber cumplido, previo a la solicitud de Licencia de Obras, los deberes urbanísticos propios del régimen del suelo donde se ubique la parcela.

Básicamente dichos deberes consisten en ceder, equidistribuir y urbanizar. El Plan General establece el contenido concreto de dichos deberes para cada categoría de suelo.

Artículo 67. Unidad mínima edificable.

La unidad mínima edificable es la parcela urbanística o el solar, y a ellos habrá de venir referida cualquier solicitud de licencia.

La parcela urbanística corresponde con la parcela catastral, o en su caso, con la parcela resultante del correspondiente Proyecto de Parcelación o Reparcelación con Licencia Municipal concedida y en vigor.

Tendrán la condición de solar aquellas parcelas urbanísticas en Suelo Urbano dotadas de los servicios mínimos siguientes:

- Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

El Plan General establece, para cada categoría de suelo, las condiciones que ha de cumplir la parcela mínima edificable; su superficie, la longitud de fachada y las condiciones de forma. No obstante, con carácter general, la parcela mínima se define como aquella que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 90 m².
- Longitud de fachada mínima: 6 metros.
- Condiciones de forma: Deberá permitir la inscripción, en cualquier punto de la misma, de una circunferencia de 3 metros de radio.

Artículo 68. Plazos para edificar.

Una vez aprobada la ordenación pormenorizada que afecte a la parcela en cuestión, y cumplidos los deberes legales de cesión y equidistribución, los propietarios disponen de cuatro años para edificar – y urbanizar simultáneamente si es el caso – en las condiciones establecidas en el presente PGOU.

En caso de incumplimiento del plazo marcado, el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa podrá declarar el incumplimiento del deber de edificar y, en consecuencia, establecer la ejecución mediante sustitución según lo indicado en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA.

Artículo 69. Deber de solicitar licencia de edificación.

Previo al ejercicio del derecho a edificar, el propietario del solar deberá solicitar Licencia Municipal de Obras conforme al procedimiento establecido en el artículo 101.

Artículo 70. Deber de conservación de la edificación.

Tal como se recoge en el artículo 155 de la LOUA y en el artículo 93 del Plan General, los propietarios de edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación definido en el artículo 94.

Artículo 71. Condiciones de edificación.

En relación al contenido del presente Plan General, las edificaciones que se pretendan ejecutar en el término municipal de Santa Bárbara de Casa deberán cumplir las siguientes normativas:

- Normas de regulación general de los usos.
- Ordenanzas reguladoras según el uso y tipología de la edificación.
- Condiciones particulares de la edificación según la categoría de suelo.

Dicha normativa deberá complementarse con los criterios estéticos y de composición establecidos por la Ordenanza Municipal de Edificación.

Con carácter general, todas las obras de edificación deberán cumplir la Ley de Ordenación de la Edificación así como la normativa de obligado cumplimiento a nivel estatal y de la Junta de Andalucía, –el Código Técnico de la Edificación o la normativa de carácter técnico que reglamentariamente lo sustituya–, las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y de las edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

TÍTULO VII**NORMAS DE REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS****Artículo 72. Clases de usos. (Ordenación Estructural)**

• Uso general o global: Es el uso predominante que el PGOU asigna, con carácter de ordenación estructural, al Suelo Urbano y a los distintos sectores del Suelo Urbanizable.

Los usos globales pueden ser:

- Residencial. Es el uso que corresponde a la estancia y alojamiento permanente de las personas.
- Industrial. Es el uso que se corresponde con las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenamiento, exposición y distribución de productos.
- Terciario. Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado como pueden ser: los administrativos y burocráticos, comerciales, de ocio, de hospedaje, garajes, etc.
- Turístico. Comprende todas las actividades de servicios, de carácter privado o público, ligados con el sector turístico y que expresamente así sean reconocidas por la legislación sectorial en materia de turismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Equipamiento: Corresponde a todas las actividades y dotaciones, ya sean de carácter público o privado, tales como, centros docentes, centros sanitarios, servicios de interés público y social, aparcamientos públicos, etc.
- Agrario, ganadero, forestal y análogos. Corresponden a los usos tradicionales del Suelo No Urbanizable o suelo rústico.

En concreto el PGOU establece los siguientes usos globales:

- En Suelo Urbano:
 - En todas las zonas y sectores, tanto de Suelo Urbano Consolidado como No Consolidado: uso global RESIDENCIAL.
- En Suelo Urbanizable Sectorizado:
 - S.URBLE.S-R: uso global RESIDENCIAL.
 - S.URBLE.S-I: uso global INDUSTRIAL.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado:
 - S.URBLE.N.S-R1: uso global RESIDENCIAL.
 - S.URBLE.N.S-R2: uso global RESIDENCIAL.
 - S.URBLE.N.S-I: uso global INDUSTRIAL.

• **Uso característico.** Es el uso tomado como referencia –conjuntamente con la tipología característica– para el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas de Reparto, a modo de “unidad de medida” para poder realizar el justo reparto de beneficios y cargas. En concreto el PGOU establece los siguientes usos y tipologías característicos:

• En Suelo Urbano:

- Área de reparto núm. 1: Residencial. Vivienda unifamiliar exenta o aislada.
- Área de reparto núm. 2: Residencial. Vivienda unifamiliar exenta o aislada.
- Área de reparto núm. 3: Residencial. Vivienda unifamiliar entre medianeras.
- Área de reparto núm. 4: Residencial. Vivienda unifamiliar entre medianeras.
- Área de reparto núm. 5: Residencial. Vivienda unifamiliar entre medianeras.

• En Suelo Urbanizable Sectorizado:

- Área de reparto núm. 6: Residencial. Vivienda unifamiliar entre medianeras.
- Área de reparto núm. 7: Industrial. Nave adosada.

• **Usos Pormenorizados.** Son los usos concretos que el PGOU asigna, con carácter de ordenación pormenorizada, a las distintas parcelas de Suelo Urbano Consolidado y de Suelo Urbano No Consolidado y con carácter de “directriz o criterio de ordenación” para el Suelo Urbanizable Sectorizado. Puede dividirse a su vez en:

- **Uso asignado.** Es el uso concreto propuesto por el PGOU para cada una de las parcelas.
- **Uso compatible.** Es el uso que se permite, en sustitución del uso asignado o como complementario de éste, siempre que se cumplan determinadas condiciones de acuerdo con la ordenación pormenorizada del ámbito de que se trate. Dichos usos no pueden alterar o afectar al uso global del sector.
- **Uso incompatible o prohibido.** Es el uso que no se permiten, bajo ningún concepto, dada la imposibilidad de hacerlo compatible con el uso global asignado al sector.

En concreto el PGOU establece –de acuerdo con los usos y tipologías predominantes en el núcleo urbano de Santa Bárbara de Casa y atendiendo a las ordenanzas de uso recogidas en el Título IX– los siguientes usos pormenorizados:

• En Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado:

- Uso residencial con edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzana cerrada.
- Uso residencial con edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzanas abiertas situadas preferentemente en el perímetro del casco urbano
- Uso residencial con edificaciones unifamiliares entre medianeras dando frente a calles consideradas traseras o sin alineación formalizada.
- Uso residencial con edificaciones unifamiliares entre medianeras situadas en la zona de protección de la Ermita.
- Uso residencial con edificaciones unifamiliares protegidas.
- Uso residencial con edificaciones unifamiliares exentas o aisladas.
- Uso residencial con edificaciones exentas preexistentes que precisan regularizar su situación urbanística.

• En Suelo Urbano se admiten como usos compatibles los siguientes:

- Uso terciario con tipología local comercial, oficina, o similar, ocupando edificios completos o partes de otros edificios de uso residencial.
- Uso turístico, en aquellas tipologías autorizables por la normativa sectorial en el interior de cascos urbanos.
- Uso equipamiento.

En Suelo Urbano el resto de usos tienen la consideración de usos incompatibles o prohibidos.

• En Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global residencial:

- Uso residencial con edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzana cerrada.
- Uso residencial con edificaciones unifamiliares protegidas.
- Uso residencial con edificaciones unifamiliares exentas o aisladas.
- Uso residencial con edificaciones plurifamiliares en hilera o adosadas.

En Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global residencial se admiten como usos compatibles los siguientes:

- Uso terciario con tipología local comercial, oficina, o similar, ocupando edificios completos o partes de otros edificios de uso residencial.
- Uso turístico, en aquellas tipologías autorizables por la normativa sectorial en el interior de cascos urbanos.
- Uso equipamiento.

En Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global residencial el resto de usos tienen la consideración de usos incompatibles o prohibidos.

• En Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global industrial:

- Uso industrial con tipología de naves adosadas o en hilera

En Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global industrial se admiten como usos compatibles los siguientes:

- Uso terciario con tipología local comercial, oficina, o similar, ocupando edificios completos o partes de otros edificios de uso residencial.
- Uso equipamiento

En Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global industrial el resto de usos tienen la consideración de usos incompatibles o prohibidos.

En el Suelo No Urbanizable el único uso permitido es el uso agrario, ganadero, forestal y análogos; el resto de usos serán compatibles o incompatibles de acuerdo a lo indicado en los artículos 262 a 265 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 73. Condiciones del Uso Residencial.

Como ya se ha indicado, el uso residencial es el uso que corresponde al alojamiento permanente de las personas. No se puede confundir con el alojamiento temporal de personas –uso terciario, hospedaje– que tiene características diferentes.

Únicamente se permite el uso residencial en planta baja y planta 1ª, estando prohibido en planta sótano o semisótano y “bajo cubierta”. El acceso a cualquier vivienda ha de realizarse, directa o indirectamente mediante portal de acceso, desde vía pública. Toda vivienda ha de disponer, al menos, de dos huecos –puertas o ventanas– abiertos directamente sobre vía pública. Las dimensiones y disposición de los huecos han de cumplir la normativa de protección contra incendios. Quedan prohibidas las viviendas interiores con ventilación e iluminación exclusiva mediante patios de parcela o patios de manzana.

Las dimensiones mínimas de las piezas interiores de las viviendas han de cumplir la normativa establecida por la Junta de Andalucía para las viviendas de protección oficial.

Tal como se ha expresado en el artículo 72, cuando en un sector se defina como uso global el uso Residencial, el resto de usos tendrán la siguiente consideración:

- Serán usos compatibles los siguientes:
 - Terciario, en las modalidades expresamente indicadas para cada tipo de suelo en los artículos correspondientes.
 - Turístico, en las modalidades expresamente indicadas para cada tipo de suelo en los artículos correspondientes y de acuerdo con la normativa sectorial que le afecte.
 - Equipamiento, en todas sus modalidades, excepto aquellas que por normativa sectorial deban situarse alejados de núcleos urbanos habitados.
- Serán usos incompatibles, y por tanto prohibidos, los siguientes:

- Industrial, en todas sus modalidades, excepto los talleres artesanales que expresamente sean indicados para cada tipo de suelo en los artículos correspondientes.
- Agrario, ganadero, forestal y análogos.

Para que actividades correspondientes a los usos compatibles puedan ser autorizadas habrán de cumplir la legislación en materia de calidad ambiental en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía así como cuantas normativas sectoriales les sean de aplicación, todo lo cual deberá ser acreditado mediante las aprobaciones de los órganos de la administración encargados de su control.

Artículo 74. Condiciones del Uso Industrial.

Como ya se ha indicado, el uso industrial es el uso que se corresponde con las operaciones de elaboración, transformación, almacenamiento, reparación, exposición y distribución de productos. Se incluyen en este uso, los talleres, actividades artesanales, estaciones de servicio, reparación de automóviles y de cualquier tipo de maquinaria y otros usos similares.

Para que actividades correspondientes al uso industrial puedan ser autorizadas habrán de cumplir la legislación en materia de calidad ambiental en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía así como cuantas normativas sectoriales les sean de aplicación, todo lo cual deberá ser acreditado mediante las aprobaciones de los órganos de la administración encargados de su control.

Tal como se ha expresado en el artículo 72, cuando en un sector se defina como uso global el uso Industrial, el resto de usos tendrán la siguiente consideración:

- Serán usos compatibles los siguientes:
 - Terciario en aquellas modalidades que puedan asimilarse al uso comercial, oficina y al uso de bar-cafetería siempre que se desarrollen en el interior de naves industriales.
 - Equipamiento, en aquellas modalidades establecidas como obligatorias por el Reglamento de Planeamiento en suelo de uso industrial.
- Serán usos incompatibles, y por tanto prohibidos los siguientes:
 - Residencial.
 - Terciario, en el resto de modalidades no consideradas compatibles.
 - Agrario, ganadero, forestal y análogos.

Artículo 75. Condiciones del Uso Terciario.

Como ya se ha indicado, el Uso Terciario comprende todas las actividades de servicios de carácter privado como pueden ser: los administrativos y burocráticos, comerciales, de ocio, de hospedaje, garajes, etc.

Para que actividades correspondientes al Uso Terciario puedan ser autorizadas habrán de cumplir la legislación sectorial en materia de calidad ambiental en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía así como cuantas normativas sectoriales les sean de aplicación, todo lo cual deberá ser acreditado mediante las aprobaciones de los órganos de la administración encargados de su control.

El Plan General no define ningún sector cuyo uso global sea el Uso Terciario. El régimen de compatibilidad o incompatibilidad de dicho uso respecto a los usos globales definidos viene recogido en los artículos correspondientes a dichos usos.

Artículo 76. Condiciones del Uso Turístico.

El Uso Turístico comprende todas las actividades de servicios, de carácter privado o público, ligados con el sector turístico –alojamiento, restauración, intermediación y de información– y que expresamente así sean reconocidas por la legislación sectorial en materia de turismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Para que actividades correspondientes al Uso Turístico puedan ser autorizadas habrán de cumplir la normativa sectorial que les sean de aplicación, todo lo cual deberá

ser acreditado mediante las aprobaciones de los órganos de la administración encargados de su control.

El Plan General no define ningún sector cuyo uso global sea el Uso Turístico. El régimen de compatibilidad o incompatibilidad de dicho uso respecto a los usos globales definidos viene recogido en los artículos correspondientes a dichos usos.

Artículo 77. Condiciones que han de cumplir los equipamientos. (Ordenación Estructural)

Denominamos “Equipamiento” a todas las actividades y dotaciones ya sean de carácter público o privado, tales como centros docentes, servicios de interés público y social –centros sanitarios, asistenciales, culturales o sociales–, aparcamientos públicos, zonas verdes, áreas de juegos, etc., cuyo objeto es la mejora de las condiciones de vida de la población.

De acuerdo con el artículo 17 de la LOUA y con el Anexo al Reglamento de Planeamiento referente a “Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales” los equipamientos han de cumplir las siguientes reglas generales:

- En suelo con uso característico residencial han de reservarse las siguientes superficies para los equipamientos:

- Entre 30 y 55 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial, de los que:
 - Entre 18 y 21 m²/100 m², y nunca menos del 10% de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines (como mínimo, 15 m²/100 m² para zonas verdes y 3 m²/100 m² para áreas de juego de niños).
 - Al menos 10 m²/100 m² para centros docentes.
 - Al menos 1 m²/100 m² para equipamiento comercial, mercado público.
 - Al menos 1 m²/100 m² para equipamiento social.

- Entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

- En suelo con uso característico industrial han de reservarse las siguientes superficies para los equipamientos:

- Entre el 14% y el 20% de la superficie del sector, de los que:
 - Al menos el 10% deberán destinarse a parques y jardines.
 - Al menos el 4% deberá destinarse a servicios de interés público y social, siendo, el 2% para parques deportivos, el 1% para equipamiento comercial público, y el otro 1% para equipamiento social.
- Entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

Para que los parques y jardines computen como equipamiento han de cumplir las siguientes condiciones:

- Han de disponer de una superficie igual o superior a 1000 m² en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro.
- Han de poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Deberá poder garantizarse su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

Para que las áreas de juego de niños computen como equipamiento han de cumplir las siguientes condiciones:

- Han de disponer de una superficie igual o superior a 200 m² en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 m de diámetro.
- Deberán dotarse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Para que las superficies destinadas a centros docentes computen como equipamiento han de cumplir las condiciones establecidas para las mismas por la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Para que las plazas de aparcamiento computen como equipamiento han de cumplir las siguientes condiciones:

- Han de disponer de una superficie rectangular mínima de 2,50 m por 5,00 m.

- La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m².
- Del total de plazas de aparcamiento previstas se reservarán las correspondientes a usuarios discapacitados o con movilidad reducida de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
- Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas.

Artículo 78. Condiciones que han de cumplir los usos agrarios, ganadero, forestal y análogos.

Los usos agrario, ganadero, forestal y análogos, corresponden a los usos tradicionales del Suelo No Urbanizable o suelo rústico. Las condiciones que han de cumplir serán las establecidas por la normativa sectorial de aplicación. Las construcciones e instalaciones ligadas a dichos usos quedan reguladas en el artículo 264.

El Plan General únicamente condiciona dichos usos en cuanto a la posibilidad que presentan de producir molestias a la población así como a la posibilidad de alterar la imagen del núcleo urbano.

En caso de que la normativa sectorial no lo limite, el Plan General prohíbe ubicar instalaciones de dichos usos a menos de 1000 metros de cualquier categoría de Suelo Urbano o Urbanizable que no contemplen medidas correctoras que garanticen la ausencia de molestias y la salubridad de las mismas –especialmente en materia de olores y vertidos– sí como una imagen exterior acorde con la imagen del núcleo urbano.

TÍTULO VIII

NORMAS DE PROTECCIÓN E INCOMPATIBILIDADES DE USOS EN LOS ÁMBITOS QUE PRESENTAN RIESGOS

Artículo 79. Normas de protección e incompatibilidades de usos en los ámbitos que presentan riesgos naturales.

De acuerdo con la publicación “Riesgos catastróficos y ordenación del territorio en Andalucía” editado por la Junta de Andalucía, en el término municipal de Santa Bárbara de Casa se pueden presentar los siguientes riesgos naturales con indicación de su incidencia o del índice de peligrosidad:

- Riesgos geológicos:
 - Seísmos: peligrosidad moderada.
 - Fallas activas: peligrosidad nula.
 - Movimientos de laderas: peligrosidad nula-baja.
 - Suelos expansivos: peligrosidad nula.
 - Karst: peligrosidad nula.
 - Subsidiencias de origen antrópico:
 - Hundimientos por extracción de agua subterránea. Imposible determinar su peligrosidad.
- Riesgos geometeorológicos:
 - Inundaciones: en la cuenca del Guadiana se estima que el índice de peligrosidad es moderado, no obstante se reconoce que es el riesgo más generalizado en el territorio andaluz.
- Riesgos meteorológicos:
 - Sequía: riesgo medio.
 - Granizo: riesgo bajo.
 - Vientos violentos: riesgo bajo.
 - Heladas: riesgo bajo.
 - Incendios forestales (de origen natural): Riesgo medio-alto.

De acuerdo con dicha relación, las normas de protección e incompatibilidades de uso en los ámbitos afectados por los riesgos con grado de peligrosidad más elevado serán las siguientes:

- Riesgo de seísmos.
 - Las edificaciones y construcciones de cualquier tipo que se ejecuten en todo el ámbito del término municipal de Santa Bárbara de Casa deberán cumplir la normativa técnica estatal o autonómica respecto a condiciones sismorresistentes de sus estructuras portantes.
 - Las edificaciones y construcciones podrán tener los usos reglamentariamente establecidos para cada tipo de suelo por el Plan General debiendo ajustar los coeficientes de cálculo de las condiciones sismorresistentes en función del grado de riesgo del uso concreto a que se destinen.
- Riesgo de hundimientos por extracción de agua subterránea.
 - La extracción de agua subterránea deberá contar con licencia municipal y para su tramitación será necesaria la autorización del órgano regulador de la cuenca hidrográfica del Guadiana y de la Administración Hidráulica Andaluza.
 - Se prohíbe cualquier tipo de uso del suelo que implique la extracción de agua subterránea sin la correspondiente licencia municipal tramitada en los términos indicados en el punto anterior.
- Inundaciones.
 - La norma de protección principal es el cumplimiento de la normativa sectorial – Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico– con las limitaciones de uso referidas a construcciones de todo tipo, extracción de áridos, alteraciones sustanciales del relieve y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente del agua en régimen de avenidas.
- Incendios forestales.
 - La norma de protección principal es el cumplimiento del Plan de Prevención de Incendios Forestales vigente en el término municipal de Santa Bárbara de Casa así como el cumplimiento de la normativa sectorial respecto al uso de bosques –Ley Forestal de Andalucía y Decreto que aprueba el Plan contra incendios forestales: INFOCA– (normativas que controlan la mezcla de especies en lugar de bosques monoespecíficos, obligatoriedad de mantenerlos limpios y con cortafuegos, prohibición de acampadas y uso de fuego en zonas y épocas de riesgo, etc).
 - Otra norma de protección adicional es el cumplimiento de las limitaciones de uso en los Suelos No Urbanizables establecidas en el Plan General. En lo referente al riesgo de incendios forestales, los suelos no urbanizables que se vean afectados por incendios, ya sean de origen natural o intencionado, no podrán ver innovada su clasificación –que tiene consideración de ordenación estructural– hasta que no transcurra el plazo de tiempo establecido al efecto por la normativa de aplicación y, a falta de ésta, al menos en el plazo de 30 años.

Artículo 80. Normas de protección e incompatibilidades de usos en los ámbitos que presentan riesgos tecnológicos.

De acuerdo con la publicación “Riesgos catastróficos y ordenación del territorio en Andalucía” editado por la Junta de Andalucía, en el término municipal de Santa Bárbara de Casa no se presentan riesgos específicos de accidentes mayores asociados a la industria, a actividades nucleares, instalaciones militares, almacenamiento de residuos tóxicos o peligrosos ni tampoco asociados al transporte de mercancías peligrosas, por lo que estimamos innecesario establecer normas de protección de ámbito municipal debiendo ser de aplicación las normas preventivas de carácter sectorial y ámbito autonómico que sean de obligado cumplimiento.

TÍTULO IX

ORDENANZAS REGULADORAS SEGÚN EL USO Y TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 81. Concepto de ordenanza y criterios establecidos para su definición.

El Plan General establece distintas ordenanzas con objeto de regular la implantación de los usos y de las distintas tipologías edificatorias en cada parcela o manzana.

Para la definición de cada ordenanza se ha partido de la relación de usos y tipologías pormenorizadas definidas en el artículo 72 y se ha tenido en cuenta –aparte del uso global de cada clase de suelo– la morfología de la manzana y de las parcelas que la conforman, su ubicación y su relación con el entorno inmediato.

Surgen así las siguientes ordenanzas:

R-1 “Edificación en manzana”. Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado: uso residencial con edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzana cerrada.

R-2 “Edificación en perímetro de casco urbano”. Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado: Uso residencial con edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzanas abiertas situadas preferentemente en el perímetro del casco urbano.

R-3 “Parcelas con frente a calles consideradas traseras”. Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado: uso residencial con edificaciones unifamiliares entre medianeras dando frente a calles consideradas traseras o sin alineación formalizada.

R-4 “Zona protegida. Entorno de la Ermita”. Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado: Uso residencial con edificaciones unifamiliares entre medianeras situadas en la zona de protección de la Ermita.

VP “Vivienda Unifamiliar Protegida”. Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado: Uso residencial con edificaciones unifamiliares protegidas.

VA “Vivienda Plurifamiliar Adosada o en hilera”. Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado: Uso residencial con edificaciones plurifamiliares en hilera o adosadas.

VE “Vivienda Unifamiliar Exenta o aislada”. Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado: Uso residencial con edificaciones unifamiliares exentas o aisladas.

RVE “Zona de regularización de viviendas exentas preexistentes” Subzona 1 y 2. Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado: Uso residencial con edificaciones exentas preexistentes que precisan regularizar su situación urbanística.

T “Edificación de uso terciario”. Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado: Uso terciario con tipología local comercial, oficina, o similar, ocupando edificios completos o partes de otros edificios de uso residencial.

I “Nave industrial adosada o en hilera” Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado: Uso industrial con tipología de naves adosadas o en hilera.

Artículo 82. Condiciones de la zona de ordenanza R-1 “Edificación en manzana”.

Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado “uso residencial con edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzana cerrada”.

En Santa Bárbara de Casa el 95% de las viviendas son unifamiliares y el resto son plurifamiliares. El objetivo prioritario de la ordenanza R-1 es mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes, por lo que las edificaciones de nueva construcción deberán respetar las características morfológicas y tipológicas de las edificaciones de su entorno, adaptándose al mismo de forma que prevalezca la imagen de conjunto a la singularidad de cada una de las edificaciones.

Corresponde a manzanas donde el uso predominante es el uso residencial y la tipología predominante es la edificación unifamiliar –alguna plurifamiliar– entre medianeras alineada a fachada.

Las manzanas pueden ser compactas (esto es, constituidas por edificaciones adosadas unas a otras y con ventilación e iluminación de las piezas interiores mediante “patios de parcela”), cerradas pero con espacio interior abierto a modo de “patio de manzana”), lineales (mediante la yuxtaposición de parcelas estrechas y alargadas con frente a dos calles opuestas) o una mezcla entre todos los tipos a la vez.

Con carácter general, en la zona de ordenanza R-1 serán de aplicación las normas urbanísticas establecidas con carácter general en el PGOU así como en la Ordenanza Municipal de Edificación y la Ordenanza Municipal de Urbanización así como las condiciones particulares del tipo de suelo donde se ubique la parcela.

En concreto, la ordenanza R-1 define los siguientes parámetros:

Parcela mínima: La definida con carácter general en el artículo 67; esto es, aquella que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 90 m².
- Longitud de fachada mínima: 6 metros.
- Condiciones de forma: Deberá permitir la inscripción, en cualquier punto de la misma, de una circunferencia de 3 metros de radio.

Se permite la agregación o segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las limitaciones establecidas para la parcela mínima. Tanto la agregación como la segregación de parcelas requerirán previa autorización municipal o declaración de innecesariedad de acuerdo a lo establecido en el artículo 66 de la LOUA.

Usos: El uso global es el uso residencial; no obstante se permite introducir usos compatibles siempre que ello no produzca alteración en la tipología edificatoria actualmente existente ni afecte, estéticamente, al diseño de las fachadas y a la imagen de la calle.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima permitida o superficie construida sobre rasante máxima permitida es 0,80 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de superficie de suelo excepto cuando la ordenación pormenorizada de un ámbito concreto limite dicha cifra (A.R.I. 2).

Ocupación: La ocupación máxima permitida es el 75% de la superficie total de la parcela. El 25% restante ha de destinarse a patio libre de edificación. Los patios de ventilación e iluminación cumplirán, en cuanto a forma y dimensión, la normativa técnica aplicable o, en su defecto, la normativa establecida para las viviendas protegidas. Los parámetros indicados podrán ser alterados levemente en suelo urbano consolidado para adaptarlos a la realidad física de las parcelas catastrales existentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 130.

Alineaciones: La alineación exterior será la establecida en la documentación gráfica; dicha alineación será preferentemente coincidente con la alineación actual no obstante se grafían en planos algunas edificaciones que han de corregir su alineación de fachada con objeto de mejorar la accesibilidad y movilidad en el viario del casco urbano.

En la documentación gráfica también se recogen aquellas manzanas cuya dimensión permite introducir patios interiores, señalándose, en tal caso, la alineación interior o “alineación de patio de manzana” que establece el límite máximo que puede alcanzar la edificación de dos plantas de altura. En el interior de los patios de manzana –en la superficie que no deba ser libre de edificación de acuerdo con la ocupación establecida– únicamente podrá edificarse en planta baja.

Rasante: Toda edificación de nueva ejecución deberá adaptarse a la rasante de la calle a la que dé frente. En el caso de calles en pendiente, las nuevas edificaciones deberán escalonarse de forma que la cara superior del forjado-suelo de planta baja no se sitúe a más de 1,20 m de ningún punto del acerado en contacto con la edificación. Dicha limitación será igual para el caso de introducir semisótano bajo las viviendas. Los

escalonamientos entre edificaciones contiguas no podrán producir saltos excesivos ni medianeras vistas. Las cubiertas y cornisas se resolverán en continuidad y de forma escalonada en relación a la pendiente del terreno. En ningún caso se permitirá resolver el acceso a las edificaciones mediante peldaños, escaleras o rampas situados sobre el acerado o vía pública.

Altura. La altura máxima permitida es de dos plantas; esto es, planta baja y planta primera. Numéricamente la altura máxima se establece en 7 metros de altura medidos entre el punto medio de la rasante en fachada y la cara inferior del forjado-techo de planta primera y 10 metros máximo a cualquier punto de la cumbrera de la cubierta. Podrán autorizarse alturas superiores a las indicadas, en casos justificados y ante la necesidad de adecuar la nueva edificación a las alturas de las edificaciones colindantes, sin que en ningún caso ello suponga la posibilidad de edificar más de dos plantas. En el caso de cubiertas inclinadas, queda totalmente prohibido situar en bajo-cubierta cualquier tipo de espacio habitable. En los "patios de manzana" únicamente se permitirán edificaciones de una sola planta.

Tipología. La tipología permitida es la edificación de uso residencial unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras. En planta baja podrán introducirse usos compatibles siempre que los mismos cumplan la normativa sectorial que les afecte y se integren en la edificación residencial sin provocar ningún incumplimiento del resto de los parámetros establecidos en la presente ordenanza.

Condiciones estéticas: de acuerdo con el objetivo principal de la ordenanza, las nuevas edificaciones deben respetar la estética y las características morfológicas y tipológicas de las edificaciones de su entorno, adaptándose al mismo de forma que prevalezca la imagen de conjunto a la singularidad de cada una de las edificaciones. En tal sentido las nuevas edificaciones se diseñarán con las soluciones constructivas, materiales y colores tradicionales de acuerdo con las indicaciones de la Ordenanza Municipal de Edificación.

Artículo 83. Condiciones de la zona de ordenanza R-2 "Edificación en perímetro de casco urbano".

Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado "uso residencial con edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzanas abiertas situadas preferentemente en el perímetro del casco urbano".

Corresponde a manzanas situadas en el perímetro del Suelo Urbano, donde las parcelas parecen fundirse con el Suelo No Urbanizable. Las edificaciones no conforman "manzana cerrada" sino que, en alguno de sus linderos quedan abiertas hacia el suelo rústico que circunda al núcleo urbano.

La presente ordenanza tiene como objetivo principal cuidar la visión del casco urbano desde el exterior para que aparezca lo más ordenado posible.

Para ello la ordenanza R-2 define los siguientes parámetros:

Parcela mínima: La definida con carácter general en el artículo 67. Se permite la agregación o segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes den frente a viario consolidado y cumplan las limitaciones establecidas para la parcela mínima. Todas las parcelas han de tener los servicios urbanísticos en fachada incluida la salida de saneamiento de los patios traseros que no podrán verter directamente y sin canalizar hacia el Suelo No Urbanizable. No se permite la segregación de parcelas que no dispongan de acceso directo por vía pública. Tanto la agregación como la segregación de parcelas requerirán previa autorización municipal o declaración de innecesariedad de acuerdo a lo establecido en el artículo 66 de la LOUA.

Usos: El uso global es el uso residencial; no obstante se permite introducir usos compatibles siempre que ello no produzca alteración en la tipología edificatoria actualmente existente ni afecte, estéticamente, al diseño de las fachadas, a la imagen de la calle y a la imagen del casco urbano desde el exterior.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima permitida es 0,80 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de superficie de suelo excepto cuando la ordenación pormenorizada de un ámbito concreto limite dicha cifra (ARI-2).

Ocupación: La ocupación máxima permitida es el 75% de la superficie total de la parcela. El 25% restante ha de destinarse a patio libre de edificación. Los patios de ventilación e iluminación cumplirán, en cuanto a forma y dimensión, la normativa técnica aplicable o, en su defecto, la normativa establecida para las viviendas protegidas. Los parámetros indicados podrán ser alterados levemente en suelo urbano consolidado para adaptarlos a la realidad física de las parcelas catastrales existentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 130.

Alineaciones: Se definen dos tipos de alineaciones: la alineación exterior y la alineación interior o límite máximo edificable.

La alineación exterior será la establecida en la documentación gráfica; dicha alineación será preferentemente coincidente con la alineación actual no obstante se grafían en planos algunas edificaciones que han de corregir su alineación de fachada con objeto de mejorar la accesibilidad y movilidad en el viario del casco urbano.

La alineación interior limita el fondo máximo edificable de las parcelas mediante una alineación paralela a fachada, –cuyo ancho aparece indicado, para cada caso concreto, en la documentación gráfica– con objeto de que la edificación de dos plantas de altura ajuste su alineación trasera a dicha línea. El resto de la parcela podrá ocuparse con edificaciones de una sola planta a excepción de la superficie destinada a patio en aplicación de la limitación de la ocupación establecida. El espacio libre de edificación resultante de la aplicación del presente precepto tendrá la consideración de “patio de manzana” según lo indicado en el artículo 131.

Rasante: Toda edificación de nueva ejecución deberá adaptarse a la rasante de la calle a la que dé frente. En el caso de calles en pendiente, las nuevas edificaciones deberán escalonarse de forma que la cara superior del forjado-suelo de planta baja no se sitúe a más de 1,20 m de ningún punto del acerado en contacto con la edificación. Dicha limitación será igual para el caso de introducir semisótano bajo las viviendas. Los escalonamientos entre edificaciones contiguas no podrán producir saltos excesivos ni medianeras vistas. Las cubiertas y cornisas se resolverán en continuidad y de forma escalonada en relación a la pendiente del terreno. En ningún caso se permitirá resolver el acceso a las edificaciones mediante peldaños, escaleras o rampas situados sobre el acerado o vía pública.

Altura. La altura máxima permitida es de dos plantas; esto es, planta baja y planta primera. Numéricamente la altura máxima se establece en 7 metros de altura medidos entre el punto medio de la rasante en fachada y la cara inferior del forjado-techo de planta primera y 10 metros máximo a cualquier punto de la cumbre de la cubierta. Podrán autorizarse alturas superiores a las indicadas, en casos justificados y ante la necesidad de adecuar la nueva edificación a las alturas de las edificaciones colindantes, sin que en ningún caso ello suponga la posibilidad de edificar más de dos plantas. En el caso de cubiertas inclinadas, queda totalmente prohibido situar en bajo-cubierta cualquier tipo de espacio habitable. En los “patios de manzana” únicamente se permitirán edificaciones de una sola planta.

Tipología. La tipología permitida es la edificación de uso residencial unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras. En planta baja podrán introducirse usos compatibles siempre que los mismos cumplan la normativa sectorial que les afecte y se integren en la edificación residencial sin provocar ningún incumplimiento del resto de los parámetros establecidos en la presente ordenanza.

Condiciones estéticas: de acuerdo con el objetivo principal de la ordenanza, las nuevas edificaciones no sólo deben respetar la estética y las características morfológicas y tipológicas de las edificaciones de su entorno, adaptándose al mismo de forma que prevalezca la imagen de conjunto a la singularidad de cada una de las edificaciones;

también han de conformar la fachada del núcleo urbano hacia el exterior del mismo por lo que las fachadas traseras deberán ser tratadas con materiales de igual calidad a los utilizados en la fachada principal. En tal sentido, las nuevas edificaciones se diseñarán con las soluciones constructivas, materiales y colores tradicionales de acuerdo con las indicaciones de la Ordenanza Municipal de Edificación. Se prohíbe la construcción de almacenes, garajes, trasteros, etc., y el vallado de las parcelas con materiales inapropiados.

Las condiciones establecidas en la ordenanza R-2 han de ser complementadas, en todo aquello que no sea contrario a su objetivo principal, con el contenido de las normas urbanísticas establecidas con carácter general en el presente PGOU así como en la Ordenanza Municipal de Edificación y la Ordenanza Municipal de Urbanización.

Artículo 84. Condiciones de la zona de ordenanza R-3 “Parcelas con frente a calles consideradas traseras”.

Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado: “uso residencial con edificaciones unifamiliares entre medianeras dando frente a calles consideradas traseras o sin alineación formalizada”.

Corresponde a aquellas manzanas donde existen parcelas cuyas fachadas conforman calles que bien son consideradas “traseras” (donde, normalmente, suelen situarse los accesos a los garajes, trasteros y patios), o bien carecen de alineación claramente definida; en ambos casos la urbanización no se encuentra consolidada.

La ordenanza R-3 prevalece a otras ordenanzas al ser su cometido establecer los criterios de actuación en relación a la definición de la alineación de la calle y la consolidación de su urbanización.

Las manzanas afectadas por ella se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado en tanto se define el trazado exacto de la calle y se consolida su urbanización. Una vez alcanzado dicho objetivo, las parcelas podrán materializar su aprovechamiento subjetivo en aplicación de la ordenanza complementaria fijada para cada manzana en concreto.

En el artículo 124 y en la Sección Sexta del Capítulo III del Título XIII se establece el régimen de dicho suelo y sus condiciones particulares.

En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo y la urbanización del viario, en las parcelas incluidas en la zona de ordenanza R-3 únicamente podrán actuarse en los términos establecidos en la ordenanza R-1 respecto a la fachada a calle “principal”.

Cualquier edificación existente afectada por la ordenanza R-3 –ya sea trastero, garaje e incluso vivienda– con frente a calle “trasera” se entenderá en situación legal de “fuera de ordenación” en tanto se aprueba y consolida la nueva alineación.

Artículo 85. Condiciones de la zona de ordenanza R-4 “Zona protegida. Entorno de la Ermita”. (Ordenación Estructural)

Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado “uso residencial con edificaciones unifamiliares entre medianeras situadas en la zona de protección de la Ermita”.

Corresponde a las dos manzanas que conforman la calle Santa, acceso a la Ermita de Santa Bárbara, punto más alto del núcleo urbano, lugar de privilegiadas vistas.

El objeto de la presente ordenanza es preservar la edificación existente, valorando su tipología, su adaptación a la pronunciada pendiente de la calle y la adaptación de unas viviendas con otras, sin producir saltos excesivos que produzcan medianeras vistas ni ruptura de la imagen de calle.

Para ello se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: La definida con carácter general en el artículo 67. Se permite la agregación o segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las limitaciones establecidas para la parcela mínima. Tanto la agregación como la segregación

de parcelas requerirán previa autorización municipal o declaración de innecesariedad de acuerdo a lo establecido en el artículo 66 de la LOUA.

Usos: El uso global es el uso residencial; no obstante se permite introducir usos compatibles siempre que ello no produzca alteración en la tipología edificatoria actualmente existente ni afecte, estéticamente, al diseño de las fachadas, a la imagen de la calle y a la imagen del casco urbano desde la ermita.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima permitida es 0,80 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de superficie de suelo.

Ocupación: Dado que se limita la altura de la edificación a una planta, la ocupación máxima permitida es el 80% (se incrementa un 5% la ocupación permitida en el resto del suelo urbano consolidado que es del 75%); el 20% de la superficie de parcela restante ha de destinarse a patio libre de edificación. Los patios de ventilación e iluminación cumplirán, en cuanto a forma y dimensión, la normativa técnica aplicable o, en su defecto, la normativa establecida para las viviendas protegidas.

Alineaciones: La alineación exterior será la establecida en la documentación gráfica, coincidente con la alineación actual de calle Santa. En la parcela sin edificar situada en el tramo final de dicha calle se define un límite del Suelo Urbano mediante una línea paralela a la alineación de calle distante de ésta 20 metros.

Rasante: Toda edificación de nueva ejecución deberá adaptarse a la rasante de calle Santa; dada su pronunciada pendiente, las nuevas edificaciones deberán escalonarse cada 9 metros lineales de fachada como máximo o de forma que la cara superior del forjado-suelo de planta baja no se sitúe a más de 1,20 m de ningún punto del acerado en contacto con la edificación. Dicha limitación será igual para el caso de introducir semisótano bajo las viviendas. Los escalonamientos entre edificaciones contiguas no podrán producir saltos excesivos ni medianeras vistas. Las cubiertas y cornisas se resolverán en continuidad y de forma escalonada en relación a la pendiente del terreno. En ningún caso se permitirá resolver el acceso a las edificaciones mediante peldaños, escaleras o rampas situados sobre el acerado o vía pública.

Altura. Se limita la altura máxima a una sola planta o 3.5 metros medidos entre el punto medio de la rasante en fachada y la cara inferior del forjado-techo de planta primera y 5 metros máximo a cualquier punto de la cumbre de la cubierta. Dicha limitación obedece a la intención de preservar las vistas de la totalidad del núcleo urbano desde la ermita y conservar la imagen de conjunto de calle Santa. Se permite adaptar las cubiertas de unas casas con las contiguas, produciendo escalonamientos acorde con la pendiente de la calle, siempre que no se utilice el espacio bajo-cubierta para usos habitables.

Tipología. La tipología permitida es la edificación de uso residencial unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras. Podrán introducirse usos compatibles siempre que los mismos cumplan la normativa sectorial que les afecte y se integren en el conjunto de edificaciones de uso residencial sin provocar ningún incumplimiento del resto de los parámetros establecidos en la presente ordenanza.

Condiciones estéticas: deberá mantenerse la estética de las fachadas actualmente existentes de forma que prevalezca la imagen de conjunto de calle Santa a la singularidad de cada una de las edificaciones; se valorará el colorido de los zócalos y la utilización de soluciones constructivas y de materiales tradicionales tanto en fachadas como en acerados y viario. Las cubiertas han de ser consideradas tan importantes como las fachadas –dado que son visibles desde la Ermita– debiendo respetarse la utilización de los materiales tradicionales y las soluciones de los encuentros entre faldones, cornisas, etc. Todas las construcciones, incluso los trasteros situados en patios, deberán ser tratados con materiales de calidad.

Artículo 86. Condiciones de la zona de ordenanza VP “Vivienda Protegida”.

Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado “uso residencial con edificaciones unifamiliares protegidas”.

Corresponde a actuaciones cuyo objeto es la edificación de viviendas sometidas a protección pública.

El PGOU únicamente delimita el ámbito denominado “Laguna del Francés” (espacio delimitado por la trasera de calle Molino, Trasera Pozato y Travesía Pozato) donde exclusivamente puede edificarse tal tipo de edificaciones; el resto de viviendas protegidas que obligatoriamente han de preverse en los distintos ámbitos, bien son ubicadas por la ordenación pormenorizada contenida en el presente PGOU o bien han de ser situadas por los instrumentos de desarrollo que obligatoriamente habrán de redactarse y aprobarse por el Ayuntamiento previo a cualquier acto de edificación en los ámbitos donde así sea preciso.

El Plan General, al establecer la ordenación pormenorizada de las Áreas de Reforma Interior (sin necesidad de planeamiento de desarrollo al margen del Estudio de Detalle previsto en la ARI-1), recoge en las fichas correspondientes a cada una de ellas el número y situación de las viviendas protegidas.

Con carácter general, las parcelas donde sea de aplicación la presente ordenanza deberán cumplir las normas urbanísticas establecidas con carácter general en el PGOU así como en la Ordenanza Municipal de Edificación y la Ordenanza Municipal de Urbanización así como la legislación sectorial en materia de viviendas de protección oficial, en cualquiera de las modalidades legalmente reconocidas.

Con carácter particular, en el ámbito de la “Laguna del Francés” será necesario redactar un Estudio de Detalle que defina el trazado del viario, la alineación y rasante de la edificación y la volumetría de la actuación por cuanto que la contemplada en la documentación gráfica únicamente tiene carácter orientativo no vinculante. Igualmente será preciso redactar un Proyecto de Urbanización que defina las infraestructuras precisas así como las contenciones del terreno dada la compleja orografía del ámbito.

Artículo 87. Condiciones de la zona de ordenanza VA “Vivienda adosada o en hilera”.

Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado “uso residencial con edificaciones plurifamiliares en hilera o adosadas”.

Corresponde a actuaciones unitarias y singulares consistentes en la promoción de viviendas adosadas, o en hilera, siguiendo el concepto de “ciudad jardín”, alternativa tipológica a la existente en el resto del suelo urbano consolidado.

Con carácter general, en la zona de ordenanza VA serán de aplicación las normas urbanísticas establecidas con carácter general en el PGOU así como en la Ordenanza Municipal de Edificación y la Ordenanza Municipal de Urbanización así como las condiciones particulares del tipo de suelo donde se ubique la parcela; no obstante se establecen las siguientes condiciones compositivas:

- Al tratarse de actuaciones unitarias y singulares, el planeamiento de desarrollo deberá establecer las alineaciones, tanto delantera como trasera, que vinculará a la totalidad de las edificaciones existentes en una misma manzana. Tanto el número de viviendas iguales sistemáticamente repetidas en una misma manzana como la longitud total de ésta deberá ser inferior a los máximos establecidos en la Ordenanza Municipal de Edificación. El cómputo de edificabilidad y/o aprovechamiento se realizará para cada conjunto edificado y no así para cada una de las viviendas individualmente.

- Condiciones estéticas: al ser actuaciones singulares que afecta a grupos completos de viviendas, se permite cierto grado de libertad compositiva en cuanto a la disposición de volúmenes; no obstante deberá respetarse el entorno donde se ubica en cuanto al uso de materiales y colores tradicionales a fin de no provocar estridencias en un municipio de las características de Santa Bárbara de Casa.

Las edificaciones plurifamiliares en hilera o adosadas pueden destinarse a viviendas protegidas si cumplen las condiciones establecidas en el artículo precedente. Por el contrario, las parcelas previstas para viviendas protegidas no podrán destinarse

a edificaciones plurifamiliares en hilera si no es mediante innovación del presente documento.

Artículo 88. Condiciones de la zona de ordenanza VE “Vivienda Exenta o aislada”.

Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado “uso residencial con edificaciones unifamiliares exentas o aisladas”.

Corresponde a actuaciones a desarrollar en los dos sectores de Suelo Urbano No Consolidado sometidos a consolidación de la edificación y de la urbanización y cuyo objeto es ofrecer una alternativa tipológica a la existente en el casco urbano posibilitando la conformación de “ciudad jardín”, con amplias zonas verdes, y ofreciendo un producto diferenciado, también respecto a las viviendas adosadas, que permita dar respuesta a la demanda de “segunda residencia”.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado (y los del Suelo Urbanizable que incluyan dicho uso y tipología) podrán delimitar parcelas afectadas por la presente ordenanza que habrán de tener en consideración las condiciones siguientes, las cuales únicamente tienen carácter orientativo, no impositivo:

- Parcela mínima:
 - Superficie: 500 m².
 - Longitud de fachada mínima: 20 metros.
 - Condiciones de forma: Deberá permitir la inscripción, en cualquier punto de la misma, de una circunferencia de 20 metros de diámetro.
- Alineaciones y rasantes:
 - Las edificaciones deberán ser exentas y retranqueadas de cualquier lindero una longitud igual o superior a su altura máxima con un mínimo de 5 metros.
- Ocupación:
 - La ocupación máxima permitida es del 25% de la superficie total de la parcela. El espacio no ocupado deberá destinarse a zona verde ajardinada.
 - Solo se podrá ejecutar una vivienda por parcela.
- Altura: la definida con carácter general para la totalidad del término municipal.

La presente ordenanza no afecta a las viviendas exentas definidas en la zona de ordenanza RVE.

Artículo 89. Condiciones de la zona de ordenanza RVE “Zona de regularización de viviendas exentas preexistentes”.

Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado “uso residencial con edificaciones exentas preexistentes que precisan regularizar su situación urbanística”.

Corresponde a un conjunto de parcelas situadas al sureste, junto a la carretera de acceso al núcleo urbano, donde en los últimos años se han ejecutado procesos de parcelación y edificación de viviendas al margen de la legalidad urbanística y para las que el PGOU (al igual que hacía el documento de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado aprobado en 2007) propone su incorporación al tejido urbano al encontrarse con acceso directo desde el viario principal.

Dentro de la ordenanza se establecen a su vez dos ámbitos diferenciados. Desarrollamos, a continuación, las ordenanzas de cada una de dichas subzonas.

- Condiciones particulares de la subzona RVE-1.

Parcelación. Únicamente cuando se acometa la reparcelación del conjunto se permite ajustar las nuevas parcelas a la mínima establecida con carácter genérico en el PGOU.

Alineaciones y rasantes. Deberá redactarse un Estudio de Detalle con objeto de definir las alineaciones, rasantes y volumetría del conjunto a edificar. En la documentación gráfica se representan las alineaciones de calle que han de ser consideradas vinculantes (acerado en la prolongación de calle Puerto de la Encina de al menos 4 metros de ancho y calle entre la parcela catastral 9748301 y la 125 de al menos 5 metros de ancho). La

edificación deberá retranquear su fachada trasera al menos 7 metros de la linde con la parcela núm. 126. No se permite el acceso directo desde la calle prolongación de Puerto de la Encina hacia garajes individuales; deberá proyectarse un garaje común para todas las viviendas con acceso a través del viario de nueva creación entre la parcela catastral 9748301 y la 125. Dicho viario deberá resolver la salida del saneamiento que discurre por las traseras de calle Andalucía y Tomás Macías.

Ocupación. Únicamente podrá ocuparse con parcela privada una superficie máxima de mil metros cuadrados (1.000 m²). El resto de la superficie deberá ser viario o acerado público de cesión gratuita al Ayuntamiento. Las parcelas privativas que se definan deberán cumplir, a su vez, la ocupación establecida con carácter general (75% para edificación y resto, 25%, para patio).

Edificabilidad. La edificabilidad máxima permitida es de 750 m² y no podrán edificarse más de 5 viviendas.

Cesiones obligatorias y gratuitas. Los propietarios de terrenos situados en el ámbito RVE-1 tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para el trazado del acerado de 4 metros de ancho mínimo en la prolongación de la calle Puerto de la Encina y del viario entre la parcela catastral 9748301 y la 125 de al menos 5 metros de ancho.

Tramitación. Para poder ejercer el derecho y el deber de edificar, los propietarios afectados han de ceder los terrenos indicados en el punto anterior así como costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones. El Ayuntamiento podrá establecer el pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulo de reparto conjuntamente la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles. Dado que el presente documento establece la necesidad de redactar un Estudio de Detalle para la ordenación pormenorizada del ámbito, no se permitirá ejercer el derecho y el deber de edificar en tanto no se apruebe dicho instrumento de planeamiento y se redacte el correspondiente Proyecto de Urbanización.

- Condiciones particulares de la subzona RVE-2.

Parcelación. En principio cabe realizar una primera distinción entre parcelas existentes y parcelas de nueva creación como producto de una segregación o agregación.

En parcelas existentes pueden darse dos situaciones, cada una con sus criterios de actuación específicos:

- Parcelas cuya superficie es igual o superior a 1.000 m².
- Parcelas cuya superficie es inferior a 1.000 m².

Las parcelas de nueva creación únicamente podrán ser iguales o mayores de 1.000 m² y deberán cumplir además las siguientes limitaciones:

- En cualquier punto de la parcela se podrá inscribir un círculo de 20 metros de diámetro.
- dispondrá de acceso a vía pública de al menos tres metros de ancho.

En caso de que se desee segregar una parcela donde se ubique una edificación, la superficie mínima a segregar será tal que permita cumplir a la edificación los parámetros establecidos –ocupación, altura, edificabilidad, etc.–. El resto de la parcela segregada deberá cumplir las condiciones de parcela mínima establecidas anteriormente.

En tanto no se ejecute la urbanización correcta de la totalidad del ámbito no se permitirá la construcción de nuevas edificaciones ni la ampliación o reforma de las existentes salvo las obras mínimas de mantenimiento.

Tanto la agregación como la segregación de parcelas requerirán previa autorización municipal o declaración de innecesariedad de acuerdo a lo establecido en el artículo 66 de la LOUA.

Alineaciones y rasantes. En parcelas existentes de menos de 1.000 m² de superficie, la edificación deberá situarse a una distancia igual o superior a 5 metros de cualquier lindero. En caso de que dicha distancia no permita inscribir un rectángulo de al menos 50 m² de superficie y 7 metros de lado, podrá disminuirse la misma hasta lograr inscribir dicha figura siempre que la distancia a los linderos sea como mínimo 3 metros.

En parcelas existentes o nuevas cuya superficie sea igual o superior a 1.000 m², las edificaciones deberán ser exentas y retranqueadas de cualquier lindero una longitud igual o superior a su altura máxima con un mínimo de 5 metros.

Las edificaciones existentes mantendrán sus alineaciones y rasantes; no obstante, cualquier ampliación o reforma que deseen acometer deberá cumplir la distancia a linderos antes indicada.

Ocupación. En parcelas existentes de menos de 1.000 m² de superficie, la ocupación máxima permitida es del 40% de la superficie total de la parcela con un mínimo de 60 m² siempre que se cumplan las restantes limitaciones en cuanto a alineaciones, retranqueos, etc.

En parcelas existentes o nuevas cuya superficie sea igual o superior a 1.000 m², la ocupación máxima permitida es del 25% de la superficie total de la parcela. En ambos casos el espacio no ocupado deberá destinarse a zona verde ajardinada. Las edificaciones existentes, en caso de incumplir la ocupación indicada, no podrán acometer obras de reforma o ampliación que no implique el cumplimiento de la misma.

Tipología. En uso residencial, la tipología característica, y única permitida, es la vivienda unifamiliar exenta, chalet. En usos distintos al residencial las edificaciones habrán de ser exentas y con las limitaciones de alineación, altura y ocupación antes indicadas.

Queda prohibida la edificación de tipo industrial o similar.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima permitida, en uso residencial y compatibles, excepto el uso de equipamiento, es de 0.20 m²/m². En parcelas existentes de menos de 1.000 m² la edificabilidad será 0.20 m²/m² con un mínimo de 120 m² siempre que ello no implique el incumplimiento de ningún otro parámetro urbanístico que afecte a la parcela, esto es, ocupación, altura, alineaciones...

Para el uso de equipamiento la edificabilidad será la necesaria para el correcto funcionamiento de la dotación proyectada siempre que ello no implique el incumplimiento de ningún otro parámetro urbanístico que afecte a la parcela, esto es, ocupación, altura, alineaciones...

En el ámbito del RVE-2 la densidad de edificación no podrá superar las 10 viviendas por hectárea incluyendo las existentes.

Cesiones obligatorias y gratuitas. Los propietarios de terrenos situados en el ámbito RVE-2 tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para el trazado del acerado y el entronque del viario interno y para la implantación de todas las infraestructuras necesarias que habrán de ser definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Tramitación. Para poder ejercer el derecho y el deber de edificar, los propietarios afectados han de ceder los terrenos indicados en el punto anterior así como costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones. El Ayuntamiento podrá delimitar ámbitos de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulo de reparto

conjuntamente la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

Dado que el PGOU establece la ordenación pormenorizada del ámbito, no es preciso redactar planeamiento de desarrollo sino, únicamente, el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 90. Condiciones de la zona de ordenanza T "Edificación de uso terciario".

Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado "uso terciario con tipología local comercial, oficina, o similar, ocupando edificios completos o partes de otros edificios de uso residencial".

Corresponde a actividades de uso terciario realizadas en edificaciones de uso exclusivo o compartiendo espacios de otras edificaciones de uso residencial y que ejercen como focos de atracción de la actividad económica del núcleo urbano.

En el caso de edificaciones de uso exclusivo terciario la ordenanza define los siguientes parámetros:

Parcelación: las parcelas existentes o previstas que alberguen edificaciones de uso terciario exclusivo no podrán ser segregadas debiendo permanecer con su superficie que adquiere la condición de superficie mínima para poder albergar el uso previsto.

Usos: El único uso compatible con el uso terciario es el uso de equipamiento.

Alineaciones: Las edificaciones serán exentas, debiendo separarse de cualquiera de los linderos una longitud igual o superior a su altura con un mínimo de 5 metros.

Ocupación: la ocupación máxima permitida es el 40% de la superficie de parcela debiendo quedar el resto ajardinado con especies autóctonas pudiendo incluirse aparcamientos siempre que predomine el carácter de zona verde.

Condiciones estéticas: al tratarse de actuaciones singulares que afectan a edificios exentos en parcela única, se permite cierto grado de libertad compositiva en cuanto a la disposición de volúmenes, juegos de luces y sombras, proporción de masa/hueco, etc; no obstante deberá respetarse el entorno donde se ubica en cuanto al uso de materiales y colores tradicionales a fin de no provocar estridencias en un municipio de las características de Santa Bárbara de Casa. Se prohíbe la imagen industrial de las edificaciones y la utilización de materiales inapropiados en casco urbano tales como fábricas de bloques vistos, cubiertas industrializadas, etc.

En el caso de edificaciones de uso residencial donde, de forma compatible, se desarrollen actividades de uso terciario predominarán las condiciones del uso residencial establecidas en las respectivas ordenanzas reguladoras (R-1, R-2, R-3, R-4, VP, VA, VE y RVE) no pudiendo el uso terciario incidir ni alterar su contenido.

Artículo 91. Condiciones de la zona de ordenanza I-1 "Naves industriales adosadas o en hilera".

Ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado "uso industrial con tipología de naves adosadas o en hilera".

Corresponde a actuaciones en Suelo Urbanizable de Uso Industrial donde se propone, con carácter de "criterio o directriz de ordenación", la edificación mediante naves industriales adosadas o en hilera en "parcelas tipo" de 10 metros de fachada y 25 metros de profundidad, donde se permita la ejecución de una entreplanta interior para uso de oficinas hasta agotar la edificabilidad establecida en la parcela.

La altura máxima permitida deberá ser de siete metros contabilizados desde cualquier punto de la rasante del viario en contacto con la edificación hasta el punto de apoyo de la cercha de cubierta; la altura máxima a cualquier punto de la cubierta deberá ser de 10 metros. La construcción de la entreplanta deberá realizarse dentro de los parámetros indicados.

Los materiales a utilizar deberán ser los propios del uso a que se destinan las edificaciones, no obstante no se deberá permitir el uso de fábrica de bloques de hormigón

o ladrillo sin revestir, prefiriéndose en su lugar la utilización de acabados continuos, enfoscados y pintados, prefabricados de hormigón y revestimientos metálicos en aluminio, acero, etc.

Las cubiertas podrán ser en diente de sierra o a dos aguas, no obstante quedarán ocultas hacia el exterior mediante petos de chapa o cerramientos de fábrica revestida.

Se valorará la utilización de las cubiertas de las naves para la situación de paneles fotovoltaicos para la captación de energía solar debiendo quedar perfectamente integradas en el diseño de las mismas.

Con carácter general, deberán cumplirse las condiciones del uso industrial establecidas en el artículo 74 y la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Artículo 92. Condiciones de la zona de ordenanza I-2 "Edificaciones industriales exentas".

Corresponde a edificaciones de uso industrial que por necesidades específicas no pueden ser ubicadas en polígonos industriales debiendo ser situadas, bien en el S.URBLE.N.S.-I o en Suelo No Urbanizable, en cuyo caso se regirán por lo especificado en los artículos 262 a 267.

Las edificaciones industriales exentas existentes a la entrada en vigor del presente PGOU se considerarán en situación legal de "fuera de ordenación" según lo establecido en el artículo 8.

TÍTULO X

NORMAS GENERALES SOBRE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Artículo 93. Deber de conservación y rehabilitación.

Tal como se recoge en el artículo 155 de la LOUA y en el artículo 70 del presente Plan General, los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

Artículo 94. Contenido normal del deber de conservación y rehabilitación.

El contenido normal del deber de conservación y rehabilitación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Con objeto de unificar su cálculo, para el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa dicho valor se obtendrá aplicando a la superficie construida de la edificación los precios orientativos establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva para el año en curso. El precio del suelo no se incluye en el cálculo de dicho valor.

Artículo 95. Control municipal del cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para hacer cumplir a los propietarios de edificaciones y construcciones el deber de conservación y rehabilitación.

En caso de incumplimiento de dicho deber, con independencia de las acciones legales que puedan derivarse contra los propietarios incumplidores, el Ayuntamiento podrá optar por alguna de las siguientes posibilidades:

- Ejecutar, de forma subsidiaria, las obras inherentes al contenido normal del deber de conservación, a su costa, cobrando posteriormente su valor a los propietarios mediante cualquier método legal existente.

- Aplicar la ejecución mediante sustitución según lo establecido en los artículos 150 a 152 de la LOUA.

A fin de ejercer el control de forma preventiva, el Ayuntamiento podrá establecer, mediante la correspondiente ordenanza, la obligatoriedad de que los propietarios de edificios deban realizar inspecciones periódicas dirigidas a determinar el estado de conservación de los mismos, de acuerdo a lo indicado en el artículo 156 de la LOUA.

Artículo 96. Ayudas municipales para facilitar el cumplimiento del deber de conservar y rehabilitar.

El Ayuntamiento podrá establecer, mediante la correspondiente ordenanza, las ayudas públicas oportunas y las bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias que faciliten el cumplimiento del deber de conservar y rehabilitar siempre que las mismas contribuyan a enriquecer el patrimonio construido de Santa Bárbara de Casa entendido como bien de interés público.

Artículo 97. Situación legal de ruina física inminente.

El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, y en su nombre el Alcalde, estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento y o el desalojo de toda construcción o edificación que amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el presente Plan General.

Todos los gastos que se deriven de la actuación municipal serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación definido en el artículo 94.

La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Artículo 98. Situación legal de ruina urbanística.

El Ayuntamiento podrá declarar el estado legal de ruina urbanística de una construcción o edificación cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la edificación las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural que garanticen su habitabilidad y puesta en uso supere el límite del deber normal de conservación definido en el artículo 94.

El procedimiento para la declaración del estado legal de ruina urbanística de una edificación será reglado y con previa audiencia del propietario y de los demás titulares de derecho afectados.

Los efectos de la declaración serán los establecidos en el artículo 157.3.B de la LOUA.

TÍTULO XI

INTERVENCIÓN MUNICIPAL SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN Y SOBRE LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

Conceptos generales

Artículo 99. Competencia municipal.

El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, de acuerdo con el artículo 2 de la LOUA, ejerce las competencias en materia de policía del uso del suelo y de la edificación y de la protección de la legalidad urbanística.

Para poder llevar a cabo dicha competencia se establecen los siguientes procedimientos:

- Intervención preventiva de los actos de instalación, construcción o edificación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, mediante la tramitación de las correspondientes Licencias Urbanísticas.
 - La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
 - La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
 - La sanción de las infracciones urbanísticas.

CAPÍTULO II

Intervención preventiva. Licencias urbanísticas municipales

Artículo 100. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

De acuerdo con el artículo 169 de la LOUA y 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística, están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que fueren procedentes con arreglo a la LOUA o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, excepto en aquellos supuestos en los que la normativa especial o general, legal o reglamentaria, excepcionen expresamente de la obtención de licencia urbanística previa, a sustituir el cumplimiento por el promotor de cualquier otro requisito previo, tal como una declaración responsable, comunicación previa o similar.

En particular, podrán estar sujetos a licencia previa o declaración responsable, según la regulación aplicable, los siguientes actos:

- Las parcelaciones urbanísticas reguladas en los artículos 66 a 68 de la LOUA salvo que estén contenidas en Proyectos de Reparcelación aprobados o sean objeto de declaración expresa de innecesiedad de la licencia.
- Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público.
- Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.
- La ocupación y la utilización de los edificios, o elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso total o parcial.
- Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
- La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.
- La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.
- La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos

de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

- La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.

- La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados; quedan a salvo los carteles de información y publicidad de obras.

- Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

- Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, no comprendida en los demás apartados de este artículo.

- Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.

- La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

- Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.

- Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

- La construcción de obras de infraestructura, tales como: producción de energías renovables, presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio, sin perjuicio de lo dispuesto en artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística relativo a los actos promovidos por las Administraciones Públicas.

- Los actos de construcción, edificación y uso del suelo, del subsuelo o del vuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

- La ocupación de vía pública mediante cubas de escombros, vallados, zonas de acopios, andamios, kioscos, puntos de venta etc.

De acuerdo con el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva, también estarán sujetas a licencia urbanística las siguientes actuaciones:

- Las adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales y zonas o instalaciones deportivas en medio rural.

- Las construcciones y usos destinados a la hostelería y esparcimiento, incluidas las instalaciones no permanentes y de carácter desmontable.

- La instalación de campamentos de turismo y campamentos públicos y sociales, así como la construcción en su interior de instalaciones de cualquier naturaleza.

- Obras para la captación de agua.

- La construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.

No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de órdenes de ejecución conforme a lo indicado en el artículo 97 del presente PGOU.

La instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, de energías renovables o de cualquier otro tipo de infraestructura de carácter territorial se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en su normativa sectorial.

Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o los acuerdos municipales que autoricen los actos de construcción o edificación, promovidos por el propio Ayuntamiento, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto los siguientes actos:

- Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de Suelo No Urbanizable.
- Los que afecten a terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, a bienes o espacios catalogados, parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determine reglamentariamente.
- Los que afecten a las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del presente PGOU o de los Planes de Ordenación Intermunicipal que puedan redactarse.

Artículo 101. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales.

De acuerdo con el artículo 172 de la LOUA y el artículo 13 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales se ajustará a las siguientes reglas:

- Se presentará solicitud de la licencia urbanística en la que se defina suficientemente, a criterio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, los actos de construcción, edificación, instalación y uso del suelo, del subsuelo o del vuelo que se pretenda realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional que corresponda, salvo en los casos en que de acuerdo con la regulación específica de la normativa especial o general, se sustituya la solicitud de licencia por una declaración responsable o comunicación previa, según proceda.

- Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de este.

- Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas autorizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 263 o Actuaciones de Interés Público, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y concretamente con las del presente Plan General, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.

- La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa con al menos diez días de antelación.

- La resolución expresa denegatoria de una licencia deberá ser motivada.

Artículo 102. Caducidad de las licencias urbanísticas municipales.

De acuerdo con el artículo 173 de la LOUA y 22 del Reglamento de Disciplina Urbanística, las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. Dichos plazos vendrán expresamente indicados en el acuerdo de concesión de la licencia. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar el acto pretendido y de tres años para la terminación de este.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los referidos plazos por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos inicialmente determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la licencia que incumpla los plazos indicados, previa audiencia del interesado. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA.

Artículo 103. Licencias disconformes con una nueva ordenación urbanística.

Cuando las licencias resulten disconformes con la ordenación urbanística de aplicación en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquellas, y los actos no hayan aún concluido, el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, cuando la iniciación o finalización de éstas pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación, podrá:

- Declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando estos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses.

- Dentro del período de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia a los interesados, declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose los términos y las condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

CAPÍTULO III

Inspección urbanística

Artículo 104. Naturaleza y funciones de la inspección.

El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, en el ámbito de sus competencias, llevará a cabo la inspección de los actos urbanísticos a fin de comprobar su adecuación a la legalidad urbanística y en concreto al presente Plan General.

En el ejercicio de sus funciones, los inspectores gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad; estarán facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento de planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos ejecutados, o en ejecución, a la legislación y ordenación urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido.

La inspección tiene como fines prioritarios:

- Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, del subsuelo y del vuelo, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.

- Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de la ordenación urbanística.

- Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística.

- Colaborar con las Administraciones competentes, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquellas hayan acordado.

- Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas que le sean asignadas reglamentariamente.

CAPÍTULO IV

Protección de la legalidad urbanística

Artículo 105. Actos ejecutados, o en curso de ejecución, sin licencia o contraviniendo las condiciones de una licencia otorgada.

Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del subsuelo o del vuelo se ejecute sin licencia municipal, sin orden de ejecución o contraviniendo una licencia concedida, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos.

La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo y esté relacionada con el mismo.

Cuando la orden de suspensión debidamente notificada sea desatendida, el Ayuntamiento podrá disponer la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, instalaciones o usos afectados siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos que de dicha labor se deriven.

El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros o cantidad legalmente establecida. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación o licencia urbanística preceptiva o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que el acto realizado sea compatible o incompatible con la ordenación vigente.

Cuando las obras pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, al suspenderse el acto o el uso o, en el supuesto en que uno u otro estuviera terminado, al apreciarse la concurrencia de alguna de las circunstancias señaladas anteriormente, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliables por una sola vez hasta un máximo de otros dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización de los actos suspendidos el Ayuntamiento aplicará las mismas reglas establecidas para las aprobaciones o licencias que deban ser normalmente otorgadas. A falta de una reglamentación al efecto, el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa establece como único supuesto, para los casos excepcionales de imposible o difícil reposición, el cumplimiento de la legalidad urbanística, y más concretamente del presente PGOU, el respeto por el interés público antes que el interés particular y la igualdad de trato entre todos los ciudadanos, no pudiendo nunca una situación de hecho condicionar el cumplimiento de tales extremos.

Si transcurrido el plazo concedido para proceder a la legalización del acto suspendido no se hubiera instado la misma, el Ayuntamiento procederá a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, 600 euros o cantidad legalmente establecida.

Tanto en el caso de que instada la legalización de un acto ésta haya sido denegada o cuando a falta de solicitud de legalización los Servicios Técnicos Municipales estimen que dichos actos son incompatibles con la legalidad urbanística, el Ayuntamiento adoptará la resolución de instar al propietario, promotor o responsable la reposición de la realidad física alterada a costa de éstos, –incluyendo la demolición de lo ejecutado y la reconstrucción de lo anteriormente existente si así fuera preciso– indicando los plazos máximos para llevarla a efecto. En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación, en la forma que se determine reglamentariamente.

Si el responsable, promotor o propietario del acto ilegal repusiera la realidad física alterada al estado original, por sí mismo y en los términos dispuestos por la resolución adoptada por el Ayuntamiento, tendrá derecho a la reducción de las multas impuestas o a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubiera satisfecho, en los porcentajes establecidos en la LOUA.

El incumplimiento de las órdenes de reposición de la realidad física a su estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros o cantidad legalmente establecida. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo señalado en la resolución del procedimiento que inste al responsable para el cumplimiento voluntario de la reposición del estado alterado, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo su ejecución de forma subsidiaria a costa de este; ejecución a la que deberá procederse en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

El Ayuntamiento o la Consejería con competencias en materia de urbanismo, sin perjuicio de la correspondiente medida de suspensión acordada, dispondrá la inmediata demolición de las actuaciones de urbanización o edificación que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia del interesado, en el plazo máximo de un mes.

Artículo 106. Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.

De acuerdo con el artículo 185 de la LOUA, modificado por la Ley 2/2012, las medidas para la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado sólo podrán adoptarse mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación, excepto para los actos que a continuación se indican para los cuales no existe límite temporal para instar su legalización:

- La parcelación urbanística de terrenos que tengan la consideración de Suelo No Urbanizable.
- Actos que afecten a terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Actos que afecten a bienes o espacios catalogados.
- Actos que afecten a parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.

- Actos que afecten a las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural establecida en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación Intermunicipal que se redacten, en los términos que se determinen reglamentariamente.

CAPÍTULO V

Régimen sancionador de las infracciones urbanísticas

Artículo 107. Definición y clases de infracciones urbanísticas.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

Son infracciones leves:

- La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia municipal, cuando ésta sea procedente, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación del servicio cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar del acto urbanístico al que sirvan.

- Todas las que, estando contempladas como infracciones graves, sean expresamente excluidas de tal clasificación.

Son infracciones graves:

- La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo, del subsuelo o del vuelo, que estando sujeto a previa licencia urbanística municipal o aprobación, se ejecute sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

- La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo, del subsuelo o del vuelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística.

- Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por la LOUA, por el PGOU o por dichos instrumentos y los de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por este Ayuntamiento, o en su defecto por la Consejería de la Junta de Andalucía encargada del control urbanístico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

- La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora definida en el artículo 104.

Son infracciones muy graves:

- Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del Suelo No Urbanizable.

- Las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.

- Las tipificadas como infracciones graves según el apartado anterior y afecten a:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones.
- Bienes o espacios catalogados.
- Otras determinaciones de la ordenación estructural prevista en el PGOU cuyo desarrollo o ejecución se vea imposibilitado.

• La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Artículo 108. Personas responsables.

Son responsables de las infracciones urbanísticas a todos los efectos, y con carácter general, los propietarios, promotores, constructores, –según se definen en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación–, los urbanizadores y cuantas otras personas tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como los técnicos titulados directores de los mismos y los redactores de los proyectos cuando en estos concurre dolo, culpa o negligencia grave.

No obstante lo anterior, para cada caso concreto y para cada tipo de infracción se determinará la persona responsable en aplicación de los artículos 193 y 194 de la LOUA.

Artículo 109. Procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

De acuerdo con el artículo 195 de la LOUA, la potestad sancionadora la ejercerá el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa o la Consejería de la Junta de Andalucía encargada del control en materia de urbanismo, en virtud de sus respectivas competencias, y la ejercerán observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 110. Sanciones.

Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en el Capítulo III del Título VII de la LOUA, teniendo en cuenta las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones.

Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda se reducirá en el porcentaje legalmente establecido al efecto.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente y cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, las infracciones urbanísticas serán sancionadas, como mínimo, con las siguientes multas:

- Infracciones leves: Multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.
- Infracciones graves: Multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.
- Infracciones muy graves: Multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.

Dichas cifras podrán ser actualizadas al día de la fecha de la imposición de la sanción en función de los procedimientos establecidos al efecto por la legislación correspondiente.

La comisión de infracciones urbanísticas graves o muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las medidas sancionadoras accesorias establecidas en el artículo 209 de la LOUA.

Artículo 111. Inicio del cómputo de la prescripción de las infracciones y de las sanciones.

El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas comenzará a computar desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción, y nunca antes de la completa terminación de los actos.

En los supuestos de actos constitutivos de una infracción urbanística que se realicen al amparo de aprobación, licencia preceptiva u orden de ejecución, el plazo de prescripción

empezará a computarse desde el momento de la anulación del título administrativo que los ampare.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computar desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

Artículo 112. Prescripción de las infracciones y de las sanciones.

Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las infracciones leves al año. Ello sin perjuicio de lo regulado en el artículo 106.

Las sanciones impuestas por faltas muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por faltas leves al año.

TÍTULO XII

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 113. Clases de suelo. (Ordenación Estructural)

La totalidad del suelo del término municipal de Santa Bárbara de Casa se clasifica en alguna de las siguientes clases de suelo: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

El ámbito de cada clase de suelo queda delimitado en los planos de ordenación correspondientes a la serie denominada "Clasificación del Suelo y Categorías".

La delimitación de cada clase de suelo establecida en la documentación gráfica tiene la consideración de ordenación estructural.

Artículo 114. Calificación del Suelo. (Ordenación Estructural)

Los terrenos correspondientes a cada clase de suelo pueden ser calificados, de acuerdo a sus características propias, en algunas de las siguientes categorías:

- Para el Suelo Urbano:
 - Suelo Urbano Consolidado.
 - Suelo Urbano No Consolidado.
- Para el Suelo Urbanizable:
 - Suelo Urbanizable Ordenado.
 - Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Para el Suelo No Urbanizable:
 - Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
 - Suelo No Urbanizable Protegido por la Planificación Territorial o Urbanística.
 - Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

El ámbito de cada uno de ellos viene especificado en los planos de ordenación correspondientes a la serie denominada "Clasificación del Suelo y Categorías".

La delimitación de cada categoría de suelo establecida en la documentación gráfica tiene la consideración de ordenación estructural.

Artículo 115. Sistemas Generales. (Ordenación Estructural)

Tienen la consideración de Sistema General los espacios, infraestructuras, dotaciones o equipamientos de interés público esenciales para la definición de la estructura general y orgánica del territorio a nivel municipal o supramunicipal.

En el término municipal de Santa Bárbara de Casa se definen los siguientes Sistemas Generales:

- El Sistema General de Comunicaciones: constituido por el dominio público viario, –formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas–, así como su zona de servidumbre legal, definidas de acuerdo con la Ley de Carreteras de Andalucía que las regula. En concreto se definen los siguientes:

- Carretera autonómica A-495 de Gibraleón a Rosal de la Frontera.

- Carretera provincial HU-7401 de Santa Bárbara de Casa a Paymogo.
- Carretera local H-9006 de Santa Bárbara de Casa a El Mustio.
- El Sistema General de Espacios Libres: constituido por los parques y jardines que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 77 y que, a criterio del Plan General, constituyen espacios de interés general al permitir la conexión peatonal del casco urbano con las áreas previstas para su expansión. Dado que los espacios libres existentes en el casco urbano de Santa Bárbara de Casa no cumplen las medidas mínimas establecidas el PGOU los define como Sistemas Locales de Espacios Libres. Los Sistemas Generales de Espacios Libres que el PGOU propone son los siguientes:
 - Espacio Libre, parque lineal, paralelo al trazado de la A-495 y situado junto a los terrenos clasificados como urbanizables a los cuales queda adscrito. Sus límites lo conforman el Sistema General de Comunicaciones constituido por la propia carretera A-495 y la línea de edificación situada a 50 metros de la carretera y que delimita la zona de no edificación definida en la Ley de Carreteras de Andalucía. En dicha zona libre se permite la inclusión de vías de servicio y de aparcamientos siempre que no impidan delimitar espacios libres continuos que cumplan lo establecido por el Reglamento de Planeamiento para las zonas verdes y jardines, esto es, han de disponer de una superficie igual o superior a 1000 m² en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro, han de poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y deberá poder garantizarse su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante. El objeto de dicha área, al margen de constituir una zona libre de edificación en cumplimiento de la Ley de Carreteras de Andalucía y formar parte de la superficie verde del núcleo urbano, ha de constituir el eje de conexión peatonal entre el núcleo urbano y el Suelo No Urbanizable de la zona de El Baldío, donde se pretende situar usos recreativos y lúdicos –albergue, piscina...– compatibles con la clasificación de dichos suelos, atravesando y relacionando los suelos urbanizables propuestos en el Plan General.
 - Espacio Libre, parque lineal, paralelo al trazado de la antigua C-433 y situado junto a los terrenos clasificados como Urbanizables No Sectorizados de uso Residencial Sector 2 a los cuales queda adscrito. Sus límites lo conforman el trazado de la antigua C-433 de Santa Bárbara de Casa hacia Rosal de la Frontera, que es considerada como vía urbana, y una línea equidistante de ella situada a 50 metros. En dicha zona libre no se permite la inclusión de vías de servicio ni de aparcamientos. El objeto de dicha área, al margen de constituir zona verde, es la conexión de la zona oeste del casco urbano, donde se localizan los principales equipamientos –zona docente y deportiva–, con la zona recreativa de El Baldío.
- El Sistema General de Equipamientos: constituido por las edificaciones de uso docente, sanitario, deportivo, socio-cultural, asistencial, religioso, institucional, administrativo, etc., expresamente delimitados en la documentación gráfica y que, además de cumplir las condiciones establecidas para cada uno de ellos en base a la normativa sectorial que les afecte, constituyen, por su ubicación, dimensión y uso exclusivo, elementos propios de la ordenación estructural del territorio. En concreto se definen los siguientes:
 - El Cementerio Municipal; situado a unos 500 metros del núcleo urbano en dirección a Paymogo. De acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, –Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria–, se define una zona de protección de 50 metros de ancho alrededor del cementerio donde se prohíbe cualquier tipo de construcción –a excepción de aquellas ligadas a usos complementarios o vinculados con la actividad propia del cementerio como puede ser el uso de tanatorio, local de venta de lápidas, venta de flores...– así como una segunda zona cuya anchura mínima es de 200 metros que no podrá destinarse a uso residencial. El Sistema General de Equipamiento correspondiente al Cementerio engloba las parcelas rústicas

catastrales 16 y 17 del polígono 12 donde se desarrollan las actividades propias y las complementarias antes aludidas.

- El Colegio Público CEIP San Sebastián se sitúa en la zona oeste del casco urbano, zona periférica pero bien comunicada. El Plan General estima que su ubicación es correcta por lo que se propone su permanencia en dicho emplazamiento; cualquier ampliación de su superficie deberá acometerse hacia el norte, terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado o como Suelo Urbanizable No Sectorizado, que, en superficie adecuada, habrá de obtenerse por cesión gratuita en la gestión de dichos suelos.
- El Sistema General de servicios públicos e infraestructuras urbanas básicas: constituido por los elementos correspondientes de las redes públicas de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad expresamente delimitados en la documentación gráfica y que, además de cumplir las condiciones establecidas para cada uno de ellos en base a la normativa sectorial que les afecte, constituyen, en base al ámbito supramunicipal de servicio que prestan, elementos propios de la ordenación estructural del territorio. En concreto se definen los siguientes:
 - En la red de abastecimiento de agua se incluyen los depósitos situados junto a los molinos.
 - En la red de saneamiento, la EDAR y la EBAR.
 - En la red eléctrica, la red pública de alta tensión con sus torres, conexiones y derivaciones.

El suelo correspondiente a los Sistemas Generales puede ser incluido o adscrito, de forma justificada, a cualquiera de las clases y categorías de suelo a efectos de su valoración u obtención. El Plan General indica en cada caso en qué suelo queda incluido o adscrito cada Sistema General.

Los Sistemas Generales definidos en la documentación gráfica tienen la consideración de ordenación estructural.

Artículo 116. Sistemas Locales. (Ordenación Estructural)

Tienen la consideración de Sistema Local las infraestructuras, dotaciones o equipamientos que sirven a un sector o área y que ayudan a conformar la ordenación de éstos en relación al conjunto del municipio. Tienen carácter complementario respecto a los Sistemas Generales.

El suelo correspondiente a los Sistemas Locales ha de ser incluido en áreas o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado o urbanizable a fin de su valoración y obtención por cesión obligatoria y gratuita previa a la equidistribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

TÍTULO XIII

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I

Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

Artículo 117. Definición. (Ordenación Estructural)

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que cumplen los requisitos establecidos por el artículo 45 de la LOUA, que resumidamente son los siguientes:

- Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan General y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

- Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados anteriormente.

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

La documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", recoge la delimitación del Suelo Urbano lo cual tiene consideración de ordenación estructural.

La superficie total del Suelo Urbano asciende a 365.327 m² lo que supone un 0.25% del total de la superficie del término municipal.

Artículo 118. Categorías de Suelo Urbano. (Ordenación Estructural)

El Suelo Urbano se divide en dos categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

El Suelo Urbano Consolidado, está integrado por los terrenos que cumplen lo indicado en el artículo 117 y están urbanizados teniendo las parcelas urbanísticas la condición de solares.

El Suelo Urbano No Consolidado, está integrado por los terrenos que cumpliendo lo indicado en el artículo 117 presentan alguna de las siguientes circunstancias:

- Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

- Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignada por el planeamiento.

- Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente. Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

La documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", recoge la delimitación de las distintas categorías de Suelo Urbano lo cual tiene consideración de ordenación estructural.

El Suelo Urbano Consolidado ocupa una superficie de 291.011 m².

El Suelo Urbano No Consolidado ocupa una superficie de 74.316 m², pudiendo dividirse en tres subcategorías:

- Suelos sometidos a consolidación de la edificación y de la urbanización.
 - SUNC-1 12.440 m²
 - SUNC 2 15.818 m²
- Suelos incluidos en Áreas de Reforma Interior.
 - SUNC Área de Reforma Interior (A.R.I-1) 4.133 m²
 - SUNC Área de Reforma Interior (A.R.I-2) 5.420 m²
 - SUNC Área de Reforma Interior (A.R.I-3) 4.761 m²
- Suelos incluidos en manzanas que han de rectificar y consolidar la alineación a calles traseras. La superficie afectada por dicha categoría es de: 31.744 m².

Artículo 119. Derechos de los propietarios de Suelo Urbano.

Con carácter general, los propietarios de Suelo Urbano tienen derecho al uso, al disfrute y a la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable y, particularmente, con la ordenación urbanística establecida en el Plan General.

Para el Suelo Urbano Consolidado, en el caso de que se hayan cumplido todos los deberes legalmente exigibles y si, como es en nuestro caso, el Plan General establece su ordenación pormenorizada, a los derechos anteriormente descritos hay que añadir el derecho a materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por el Plan General.

Para el Suelo Urbano No Consolidado, a los derechos anteriormente descritos hay que añadir el derecho a participar en la actividad de ejecución de las obras de urbanización precisas; en los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento se establece la delimitación de unidades de ejecución, el propietario de suelo afectado tendrá el derecho a:

- Competir, en la forma determinada por la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados cuando así se establezca, por la adjudicación de la ejecución de la urbanización en régimen de gestión indirecta y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.
- Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación, en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
- Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

Artículo 120. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano.

Con carácter general, los propietarios de Suelo Urbano tienen deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

Para el Suelo Urbano Consolidado, también se establece el deber de:

- Contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada, de acuerdo con las previsiones del Plan General y conforme a lo establecido en la LOUA.
- Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por el Plan General y la legislación específica que le sea de aplicación.
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la Licencia Municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por el Plan General, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Para el Suelo Urbano No Consolidado, también se establece el deber de:

- Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

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

- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por el Plan General, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la aprobación del Plan General.

- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, incluyendo también la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

En caso de que durante la ejecución de obras en Suelo Urbano se produzca el hallazgo casual de restos arqueológicos, el propietario del suelo tiene el deber de notificarlo inmediatamente a la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa –quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas– para que, si fuera necesario, puedan ordenar la interrupción inmediata de cualquier tipo de trabajo que se estén llevando a cabo, por plazo máximo de dos meses; todo ello en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

El cumplimiento de los deberes establecidos es condición previa, e ineludible, para el legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo 119.

Artículo 121 Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

Los terrenos calificados como Suelo Urbano Consolidado están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por el presente documento así como al cumplimiento de los deberes establecidos con anterioridad para este tipo de suelo. Sus propietarios tienen consolidado el aprovechamiento real de sus edificaciones en tanto no sean objeto de reforma o renovación en cuyo caso tendrán derecho al 100% del aprovechamiento objetivo definido en el presente documento por aplicación de las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura etc. definidas en cada caso.

En el Capítulo II del presente Título se establecen las condiciones particulares que rigen el mismo, donde se incluye la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, de forma que queda legitimada directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo a excepción de los Estudios de Detalle que puntualmente se consideren necesarios para ajustar la ordenación establecida a la realidad física del terreno.

Artículo 122. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado sometido a consolidación de la edificación y de la urbanización.

El régimen del Suelo Urbano No Consolidado sometido a consolidación de la edificación y de la urbanización es igual al régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado dado que es preciso redactar un Plan Parcial que defina su ordenación pormenorizada.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones “en precario” y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa y sin derecho a indemnización alguno. La eficacia de la Licencia Municipal que ampare dichos actos “en precario” quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que legalmente proceda, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento, en cualquier momento, del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa.

También podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución
- La previsibilidad, apreciada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación ni licencia de actividad hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Una vez sea aprobada la ordenación pormenorizada de los terrenos, el suelo tendrá el régimen del Suelo Urbanizable Ordenado siendo su régimen idéntico al establecido en el artículo siguiente para los suelos incluidos en Áreas de Reforma Interior.

Artículo 123. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado incluido en Área de Reforma Interior.

El régimen del Suelo Urbano No Consolidado incluido en Área de Reforma Interior es igual al régimen del Suelo Urbanizable Ordenado dado que se define su ordenación de forma pormenorizada (excepto en A.R.I. 1 donde es preciso redactar y aprobar previamente un Estudio de Detalle) y se establece su gestión y ejecución mediante la delimitación de Unidades de Ejecución.

La gestión y ejecución del planeamiento mediante Unidades de Ejecución comportan el derecho y el deber de los propietarios de ceder, equidistribuir, urbanizar y edificar.

1. Las cesiones, obligatorias y gratuitas de terrenos a favor del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, comprenden:

- La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos

previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse por el abono al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes. Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.

La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento.

2. La Equidistribución de los beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en Unidades de Ejecución en las Áreas de Reforma Interior se realizará mediante el sistema de actuación establecido al efecto para cada una ellas por la ordenación pormenorizada que les sea de aplicación.

3. La urbanización se ejecutará de acuerdo a lo establecido en el Título V del presente Plan General y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

4. La edificación se ejecutará de acuerdo a lo establecido en el Título VI del presente Plan General y en las Ordenanzas Municipales de Edificación. La ejecución de la edificación, conforme a la ordenación pormenorizada aprobada para el ámbito supone materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar la edificación a los usos autorizados, adquiriéndose en dicho momento el deber legal de su mantenimiento y conservación en las condiciones establecidas en el artículo 155 de la LOUA. Los propietarios de SUNC incluido en Área de Reforma Interior tienen derecho al Aprovechamiento Subjetivo de sus terrenos calculado según lo indicado en los artículos 33 y 34 del PGOU

Artículo 124. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado sometido a rectificación de alineación a calle trasera.

El Suelo Urbano No Consolidado sometido a rectificación de alineación a calle trasera se corresponde con aquellos suelos urbanos donde el Plan General permite un incremento de edificabilidad hacia viarios no consolidados que, consecuentemente, han de ver mejorada su urbanización.

El Plan General establece las nuevas alineaciones –aunque deban ser comprobadas por Estudios de Detalle que las reajusten a la realidad física de los terrenos y de los edificios afectados) y la ordenanza de aplicación.

El régimen de dichos suelos es el correspondiente al suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución según lo establecido en el artículo 55.2 de la LOUA:

Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por el Plan General así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 120. A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable ordenado, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado. Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo. A los efectos de la materialización de dicho aprovechamiento urbanístico, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que se haya efectuado la cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

- Que se haya efectuado la asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o

vías a la que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos. El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

• Que se haya constituido prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

CAPÍTULO II

Condiciones particulares del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 125. Alcance. (Ordenación Estructural)

Las presentes normas urbanísticas establecen, de forma pormenorizada, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, de forma que queda legitimada directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo a excepción de los Estudios de Detalle que se consideren necesarios para ajustar la ordenación establecida a la realidad física del terreno.

El objetivo prioritario de la ordenación propuesta es mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes, por lo que las edificaciones de nueva construcción que se acometan dentro del perímetro del Suelo Urbano Consolidado deberán respetar las características morfológicas y tipológicas de las edificaciones de su entorno, adaptándose al mismo de forma que prevalezca la imagen de conjunto a la singularidad de cada una de las edificaciones.

Artículo 126. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable es la definida con carácter general en el artículo 67:

- Superficie mínima: 90 m².
- Longitud de fachada mínima: 6 metros.
- Condiciones de forma: Deberá permitir la inscripción, en cualquier punto de la misma, de una circunferencia de 3 metros de radio.

No obstante, al ser el objetivo principal del Plan General mantener las tipologías edificatorias y la densidad del Suelo Urbano Consolidado, las parcelas, en la medida de lo posible, han de conservarse en sus condiciones actuales. En tal sentido –y exclusivamente para el Suelo Urbano Consolidado– toda parcela actualmente existente y edificada –mediante edificación que al menos cumpla las medidas mínimas exigidas a las viviendas de protección oficial– y que pretenda ser demolida y nuevamente edificada, tiene el carácter de edificable.

Se permite la agregación de parcelas, no obstante, la composición de la edificación a ejecutar en la parcela resultante deberá cumplir las condiciones de composición establecidas en la Ordenanza Municipal de Edificación que habrán de velar por el mantenimiento de la imagen fraccionada del parcelario en casco urbano consolidado, prohibiéndose composiciones lineales donde se repita sistemáticamente un mismo tipo edificatorio.

Se permite la agregación o segregación de parcelas en los términos establecidos por el PGOU excepto en las manzanas con frente a calle Noria y calle Era donde no se permite la segregación de parcelas con frente exclusivo hacia el Suelo Urbanizable en tanto no se apruebe el instrumento de desarrollo del mismo y se defina y ejecute el nuevo viario.

Tanto la agregación como la segregación de parcelas requerirán previa autorización municipal o declaración de innecesariedad de acuerdo a lo establecido en el artículo 66 de la LOUA.

Artículo 127. Usos. (Ordenación Estructural)

Tal como se indica en el artículo 72, en Suelo Urbano Consolidado el uso global y característico es el uso residencial.

La ordenación pormenorizada contenida en el Plan General, establece, a través de la ordenanza reguladora de cada manzana –grafiada en la serie de planos “Zonificación y Dotaciones”–, el uso –y la tipología– asignado a cada parcela.

Los usos compatibles e incompatibles vienen determinados en el artículo 73. En Suelo Urbano Consolidado el uso industrial sólo se permite para los talleres artesanales de menos de 100 m² de superficie útil siempre que se ubique como anexo a la edificación donde resida su propietario y quede perfectamente garantizada su compatibilidad con el uso residencial mediante el cumplimiento de la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 128. Zona de ordenanza.

La ordenación pormenorizada contenida en la serie de planos “Zonificación y Dotaciones” asigna a cada manzana la ordenanza reguladora en función del uso global y de la tipología predominante.

Las ordenanzas predominantes en Suelo Urbano Consolidado son R-1 y R-2. Se delimita una zona de especial protección en el entorno de la Ermita donde es de aplicación la ordenanza R-4, así como una zona –La Laguna del Francés– donde deben ubicarse viviendas protegidas (ordenanza V.P.).

Las distintas parcelas deberán cumplir las condiciones establecidas para las distintas ordenanzas de acuerdo al contenido del Título IX del presente Plan General.

Artículo 129. Alineaciones.

La ordenación pormenorizada contenida en la documentación gráfica del PGOU recoge las alineaciones de fachada de obligado cumplimiento en Suelo Urbano Consolidado. +

Tal como se indica en cada ordenanza (Título IX), se establecen varios tipos de alineaciones:

- La alineación exterior o de fachada, que viene grafiada en planos y suele coincidir con la alineación de las calles.

- La alineación interior o “alineación a patio de manzana”, máximo fondo edificable con edificaciones de dos plantas de altura y que se representa con líneas paralelas a las alineaciones exteriores situadas a distancia variable según de la manzana que se trate.

Las edificaciones afectadas por incumplimiento de su “alineación de patio de manzana” permanecerán en situación legal de “fuera de ordenación” en tanto no sean renovadas y se ajusten a la alineación establecida. Tal circunstancia tendrá la consideración de “acto parcialmente incompatible” con la ordenación urbanística.

Las edificaciones afectadas por incumplimiento de su “alineación a fachada” permanecerán en situación legal de “fuera de ordenación” en tanto no sean renovadas y se ajusten a la alineación establecida. Tal circunstancia tendrá la consideración de “acto totalmente incompatible” con la ordenación urbanística. Las edificaciones que ajusten su alineación a la oficial deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento la porción correspondiente al viario; en dicho caso, los propietarios podrán deducir la superficie cedida del porcentaje de parcela que ha de ser destinado a patio (25% según el artículo 130) sin menoscabo de las condiciones de iluminación y ventilación que éstos han de cumplir. Si la superficie cedida no pudiera ser compensada de tal forma o si por motivos de urgente necesidad, el Ayuntamiento decidiera la inmediata ordenación de las parcelas

afectadas por incumplimiento de su “alineación a fachada”, éstas podrán ser sometidas a procedimientos de transferencia de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución o, en su defecto, a expropiación u ocupación directa, todo lo cual deberá hacerse efectivo mediante procedimiento reglado conforme a los artículos 139 a 142 de la LOUA.

Artículo 130. Ocupación.

Las distintas ordenanzas establecen el porcentaje de ocupación a aplicar en cada manzana y que varía del 75% en las zonas de ordenanza R-1 y R-2 al 80% en la R-4.

Exclusivamente en Suelo Urbano Consolidado y para los solares de superficie inferior a 80 m² –únicamente permitidos en caso de existir una parcela catastral de dichas dimensiones con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU– se permitirá aumentar la ocupación establecida con objeto de que la edificación resultante disponga de 120 m² construidos o superficie lo más próxima posible a dicha cifra. En cualquier caso, los patios siempre habrán de cumplir las limitaciones indicadas.

La ocupación de las distintas parcelas se realizará de forma que al menos la primera crujía (mínimo 5 metros) paralela a cada alineación oficial a viario público deberá estar ocupada; cuando tal condición sea imposible de cumplir la formalización de la alineación se realizará mediante vallado de al menos tres metros de altura ejecutado como parte integrante de la fachada, con sus mismos materiales y perfectamente arriostrado al resto del edificio.

Artículo 131. Patios.

Se definen dos tipos de patio: patio de parcela y patio de manzana.

- El patio de parcela es aquel que permite ventilar e iluminar exclusivamente a la vivienda que lo delimita y de la cual forma parte integrante. Habrá de cumplir, en cuanto a forma y dimensión, la normativa técnica aplicable (Código Técnico de la Edificación o normativa técnica que lo sustituya o complemente) o, en su defecto, la normativa establecida para las viviendas protegidas.

- El patio de manzana es aquél que se conforma mediante la definición de la “alineación de patio de manzana” que, como se indica en el artículo 129, establece el límite máximo que puede alcanzar la edificación de dos plantas de altura. En el interior de los patios de manzana únicamente podrá edificarse con una planta de altura.

Las definiciones de “patio” establecidas, no comportan la posibilidad de abrir huecos de luces y de ventilación sobre medianeras, debiendo cumplirse, en cualquier caso, las limitaciones que para las mismas se establecen en el Código Civil.

Artículo 132. Altura.

Dentro del Suelo Urbano Consolidado la altura máxima permitida es de dos plantas (planta baja +1) o 7 metros de altura medidos entre el punto medio de la rasante en fachada y la cara inferior del forjado-techo de la planta alta.

Excepcionalmente, queda excluido de tal limitación, la zona de ordenanza R-4, en el tramo final de calle Santa, donde sólo se permite edificar en planta baja –o 3.5 metros de altura– al situarse en el entorno de la Ermita de Santa Bárbara lo que podría afectar a la visión de ésta desde el casco urbano y viceversa.

Podrán autorizarse alturas superiores a las indicadas, en casos justificados y ante la necesidad de adecuar la nueva edificación a las alturas de las edificaciones colindantes, sin que en ningún caso ello suponga la posibilidad de edificar más de dos plantas.

En el caso de que la edificación a ejecutar cuente con cubierta inclinada, queda totalmente prohibido situar en bajo-cubierta cualquier tipo de espacio habitable.

En los “patios de manzana” únicamente se permitirán edificaciones de 1 planta.

Artículo 133. Tipología.

Las distintas ordenanzas definidas en suelo urbano consolidado establecen el uso y tipología en cada manzana.

La tipología predominante es la edificación residencial unifamiliar entre medianeras conformando manzanas. Existen edificaciones plurifamiliares pero en porcentaje muy inferior al de unifamiliares.

Todas las edificaciones de uso residencial deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 71 y en la Ordenanza Municipal de Edificación. En concreto, y en relación al suelo urbano consolidado, las nuevas edificaciones de uso residencial plurifamiliares deberán cumplir las limitaciones establecidas en relación a su composición y diseño en orden a conservar la imagen fraccionada del parcelario existente.

Las edificaciones de uso exclusivo terciario o equipamiento deberán cumplir la tipología establecida en sus zonas de ordenanza correspondientes; no obstante deberán integrarse en el conjunto de edificaciones de uso residencial del suelo urbano consolidado.

Artículo 134. Edificabilidad.

La edificabilidad global del suelo urbano consolidado es de 0.80 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de superficie de suelo.

Se permite la construcción de planta bajo rasante –edificación del subsuelo de acuerdo con lo indicado en el Título XVI– sin que la misma contabilice edificabilidad.

Artículo 135. Aprovechamiento.

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tienen derecho al 100% del aprovechamiento objetivo de sus parcelas tal como se establece en el artículo 121.

En el caso de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, limita el aprovechamiento bajo rasante pasando éste a tener la consideración de excepcional de acuerdo a lo indicado en el artículo 292 del presente Plan General.

Artículo 136. Densidad. (Ordenación Estructural)

El nivel de densidad del suelo urbano consolidado es medio-bajo, esto es, inferior a 30 viviendas por hectárea.

El incremento del número de viviendas en suelo urbano consolidado por aplicación de las ordenanzas R-1, R-2, R-4, V.P. (que admiten todas ellas la segregación de parcelas y su posterior edificación) no podrá alterar dicho nivel de densidad.

Artículo 137. Condiciones de composición y diseño de la edificación.

Las edificaciones de nueva construcción deberán respetar las características morfológicas y tipológicas de las edificaciones de su entorno, adaptándose al mismo de forma que prevalezca la imagen de conjunto a la singularidad de cada una de las edificaciones.

Con carácter general deberán cumplirse las condiciones de composición y diseño establecidas para las distintas ordenanzas –especialmente importante en la ordenanza R-4– así como en la Ordenanza Municipal de Edificación.

Artículo 138. Programación. Plazos de ejecución.

En Suelo Urbano Consolidado se establece un plazo máximo de cuatro años, contabilizados desde la aprobación definitiva del Plan General, para que los propietarios ejerciten su derecho y su deber de edificar en los solares no edificados en los términos establecidos por el mismo. Dicha condición será de aplicación igualmente a las edificaciones declaradas en ruina desde el momento de la firmeza en vía legal de dicha declaración. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa se reserva el derecho de aplicar el artículo 150 de la LOUA para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

La construcción de las viviendas protegidas programadas en la Laguna del Francés deberá comenzar tras la aprobación del Plan Especial y el Proyecto de Urbanización que

se redacten y una vez ejecutada la urbanización; se prevé que el comienzo de dichas actuaciones se lleve a cabo durante el segundo cuatrienio como máximo, y deberá estar finalizada en un plazo máximo de doce años desde la aprobación definitiva del PGOU.

CAPÍTULO III

Condiciones particulares del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 139. Alcance. (Ordenación Estructural)

Las presentes normas urbanísticas, de acuerdo con el artículo 10 de la LOUA establecen la ordenación del suelo urbano no consolidado con el siguiente alcance:

- Con carácter de ordenación estructural:
 - La calificación en las siguientes categorías:
 - Suelo Urbano No Consolidado sometido a consolidación de la edificación y de la urbanización.
 - SUNC-1
 - SUNC-2
 - Áreas de Reforma Interior
 - ARI-1
 - ARI-2
 - ARI-3
 - Suelo Urbano No Consolidado sometido a rectificación de alineación SUNC-R.A.
 - En cada área o sector con unos residencial, delimitación de las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - Determinación de los Sistemas Generales incluidos o adscritos a cada categoría de suelo urbano no consolidado.
 - Determinación de los usos y edificabilidades globales así como del nivel de densidad.
 - Con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.
 - La ordenación del Suelo Urbano No Consolidado delimitado como Área de Reforma Interior.
 - La delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento medio en el Suelo Urbano No Consolidado no incluido en área de reforma interior.
 - Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación pormenorizada preceptiva
 - Con carácter de ordenación pormenorizada potestativa.
 - La determinación de la densidad expresada en viviendas por hectáreas para las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado.
 - La ordenación urbanística destallada de todo o parte del Suelo Urbano No Consolidado de forma que queda legitimada la posibilidad de cumplir los derechos y deberes inherentes a los propietarios afectados (ceder, equidistribuir, urbanizar, edificar, según el caso) sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Desarrollamos a continuación las condiciones particulares para cada sector.

Sección primera. Condiciones particulares del Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1.

Artículo 140. Definición y ámbito.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", se define el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado del Sector núm. 1, el cual comprende las parcelas rústicas catastrales número 126 y 266 del polígono 8. Su superficie estimada es 12.440 m².

Corresponde a un conjunto de parcelas situadas al sur-este, junto a la carretera de acceso al núcleo urbano, donde en los últimos años se han ejecutado procesos de parcelación y edificación de viviendas autoconstruidas al margen de la legalidad urbanística y para las que el PGOU propone su incorporación al tejido urbano acondicionando previamente sus infraestructuras.

El PGOU considera que, dada la situación periférica del ámbito, constituir un vacío relevante para el núcleo urbano y al no estar suficientemente integrado en la malla urbana, de conformidad con el artículo 17.4 de la LOUA dicho ámbito constituye un sector de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante Plan Parcial que establezca su ordenación pormenorizada.

Artículo 141. Tramitación.

Deberá redactarse Plan Parcial de Ordenación que desarrolle la ordenación pormenorizada del ámbito del SUNC-1 de acuerdo con el contenido establecido para dicho documento en el artículo 25.

Dicho Plan Parcial podrá delimitar una o dos unidades de ejecución y establecerá las reservas de superficies destinadas a dotaciones y que habrán de ser cedidas al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 142. Uso y edificabilidad global; nivel de densidad. (Ordenación Estructural)

El uso global establecido es el uso residencial regulado en el artículo 73.

La edificabilidad global establecida es 0.20 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de superficie de suelo.

El nivel de densidad es bajo; esto es, más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea. Con carácter de ordenación pormenorizada potestativa la densidad se establece en 10 viviendas por hectárea.

Se permite la construcción de planta bajo rasante -edificación del subsuelo de acuerdo con lo indicado en el Título XVI –sin que la misma contabilice edificabilidad.

Artículo 143. Área de reparto y aprovechamiento medio. (Ordenación Estructural)

En el SUNC-1 se delimita el Área de Reparto núm. 1 (A.R.-1) cuyo aprovechamiento medio es de 0.2000 unidades de aprovechamiento del uso y tipología característico por cada metro cuadrado de superficie de suelo.

El uso y tipología característicos en dicho ámbito es el uso residencial con edificaciones unifamiliares exentas o aisladas, regulado en el artículo 88.

Artículo 144. Reserva de terreno con destino a viviendas protegidas. (Ordenación Estructural)

De acuerdo con la excepción contemplada en el artículo 10 de la LOUA, al ser la densidad de vivienda prevista en el ámbito del SUNC-1 inferior a quince viviendas por hectárea y al ser el uso y tipología predominante (residencial, vivienda unifamiliar exenta) poco apropiado para las viviendas protegidas, el PGOU considera que dicho ámbito no es apto para la construcción de dichas viviendas y, en consecuencia, se exime al ámbito de la obligación de reservar terrenos para tal fin.

El PGOU compensa la reserva correspondiente al 30% de la edificabilidad de uso residencial del ámbito –esto es, 746 m² de los 2.488 m² totales– con la programación de 26 VPP a edificar en la parcela de propiedad municipal situada en la Laguna del Francés de acuerdo con el convenio suscrito con la Junta de Andalucía con fecha 19 de noviembre de 2003.

Artículo 145. Determinaciones respecto a Sistemas Generales.

En el SUNC-1 ni se incluye ni se adscribe ningún sistema general.

Artículo 146. Previsiones de programación y gestión.

Se establece un plazo máximo de doce años para la total implantación de la ordenación urbanística propuesta, a contabilizar desde el momento de la aprobación definitiva del Plan General. Durante el primer cuatrienio deberá aprobarse el Plan Parcial, la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y el Proyecto de Urbanización debiendo cederse al Ayuntamiento los terrenos correspondientes a las dotaciones; durante el segundo cuatrienio deberá culminarse la urbanización y comenzarse la edificación, la cual habrá de estar concluida al final del tercer cuatrienio.

En tanto no se ejecute la urbanización correcta del ámbito no se permitirá la construcción de nuevas edificaciones ni la ampliación o reforma de las existentes, salvo las obras mínimas de mantenimiento.

La gestión deberá realizarse por compensación.

Sección segunda. Condiciones particulares del Suelo Urbano No Consolidado SUNC-2

Artículo 147. Definición y ámbito.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", se define el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado del Sector núm. 2 que comprende las parcelas rústicas catastrales números 111, 112, 113, 116, 117, 118 y 257 del polígono 8. Su superficie estimada es 15.818 m².

Corresponde a un conjunto de parcelas situadas al este del casco urbano, en la prolongación de calle Encina, Trasera de Encina y Mármoles, donde en los últimos años se han ejecutado procesos de parcelación y edificación de viviendas autoconstruidas al margen de la legalidad urbanística y para las que el PGOU propone incorporar al tejido urbano acondicionando previamente sus infraestructuras.

El PGOU considera que, dada la situación periférica del ámbito, constituir un vacío relevante para el núcleo urbano y al no estar suficientemente integrado en la malla urbana, de conformidad con el artículo 17.4 de la LOUA dicho ámbito constituye un sector de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante Plan Parcial que establezca su ordenación pormenorizada.

Artículo 148. Tramitación.

Deberá redactarse Plan Parcial de Ordenación que desarrolle la ordenación pormenorizada del ámbito del SUNC-2 de acuerdo con el contenido establecido para dicho documento en el artículo 25.

Dicho Plan Parcial establecerá las reservas de superficies destinadas a dotaciones y que habrán de ser cedidas al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 149. Uso y edificabilidad global; nivel de densidad. (Ordenación Estructural)

El uso global establecido es el uso residencial regulado en el artículo 73.

La edificabilidad global establecida es 0.20 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de superficie de suelo.

El nivel de densidad es bajo; esto es, más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea. Con carácter de ordenación pormenorizada potestativa la densidad se establece en 10 viviendas por hectárea.

Se permite la construcción de planta bajo rasante -edificación del subsuelo de acuerdo con lo indicado en el Título XVI- sin que la misma contabilice edificabilidad.

Artículo 150. Área de reparto y aprovechamiento medio. (Ordenación Estructural)

En el SUNC-2 se delimita el Área de Reparto núm. 2 (A.R.-2) cuyo aprovechamiento medio es de 0.2000 unidades de aprovechamiento del uso y tipología característico por cada metro cuadrado de superficie de suelo.

00160176

El uso y tipología característicos en dicho ámbito es el uso residencial con edificaciones unifamiliares exentas o aisladas, regulado en el artículo 88.

Artículo 151. Reserva de terreno con destino a viviendas protegidas. (Ordenación Estructural)

De acuerdo con la excepción contemplada en el artículo 10 de la LOUA, al ser la densidad de vivienda prevista en el ámbito del SUNC-2 inferior a quince viviendas por hectárea y al ser el uso y tipología predominante (residencial, vivienda unifamiliar exenta) poco apropiado para las viviendas protegidas, el PGOU considera que dicho ámbito no es apto para la construcción de dichas viviendas y, en consecuencia, se exime al ámbito de la obligación de reservar terrenos para tal fin.

El PGOU compensa la reserva correspondiente al 30% de la edificabilidad de uso residencial del ámbito –esto es, 949 m² de los 3.163 m² totales– con la programación de 26 VPP a edificar en la parcela de propiedad municipal situada en la Laguna del Francés de acuerdo con el convenio suscrito con la Junta de Andalucía con fecha 19 de noviembre de 2003.

Artículo 152. Determinaciones respecto a Sistemas Generales.

En el SUNC-2 ni se incluye ni se adscribe ningún sistema general.

Artículo 153. Previsiones de programación y gestión.

Se establece un plazo máximo de doce años para la total implantación de la ordenación urbanística propuesta, a contabilizar desde el momento de la aprobación definitiva del Plan General. Durante el primer cuatrienio deberá aprobarse el Plan Parcial, la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y el Proyecto de Urbanización debiendo cederse al Ayuntamiento los terrenos correspondientes a las dotaciones; durante el segundo cuatrienio deberá culminarse la urbanización y comenzarse la edificación, la cual habrá de estar concluida al final del tercer cuatrienio.

En tanto no se ejecute la urbanización correcta del ámbito no se permitirá la construcción de nuevas edificaciones ni la ampliación o reforma de las existentes, salvo las obras mínimas de mantenimiento.

La gestión deberá realizarse por compensación.

Sección tercera. Condiciones particulares del Suelo Urbano No Consolidado.

Área de reforma interior núm. 1. (SUNC A.R.I-1)

Artículo 154. Definición y ámbito.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie “Clasificación del Suelo y Categorías”, se define el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado que conforma el Área de Reforma Interior número 1, que comprende las parcelas urbanas catastrales siguientes:

- 9551641PB5895S0001FO.
- 9551640PB5895S0001TO.
- 9551638PB5895S0001FO.

Su superficie estimada, a efecto del cálculo de los beneficios y cargas que les corresponden a sus propietarios, es 4.133 m².

Se trata de un “vacío urbano” existente en el núcleo urbano de Santa Bárbara de Casa donde el PGOU propone conformar la prolongación de la calle Concejo, la ampliación de la calle Trasera Coso –de forma que permita conectar la calle Concejo con la calle Coso–, así como la ampliación del espacio libre existente al sur de calle Álamo. La edificación propuesta conformará las alineaciones de las calles indicadas y permitirán el acceso a las traseras de las viviendas con frente a calle Rica.

Artículo 155. Gestión.

Para la totalidad del ARI-1 se define un único Área de Reparto, –concretamente el denominado AR-3– cuyo Aprovechamiento Medio es 0.71400 u.a.u.c/m² del uso y tipología característico “uso residencial, edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzana cerrada”.

En el Área de Reforma Interior núm. 1 se delimita una Unidad de Ejecución que abarca la totalidad del ámbito.

El sistema de actuación establecido es la compensación.

Artículo 156. Parcelación.

La ordenación pormenorizada establecida en el presente documento determina la formalización de dos manzanas cuya edificación deberá acometerse mediante proyectos unitarios (uno por manzana); en caso de que se estime necesario proceder a la parcelación de las manzanas se llevará a cabo mediante licencia de parcelación según lo establecido en el artículo 66 de la LOUA.

De procederse a la parcelación, la parcela mínima edificable es la definida con carácter general en el artículo 67:

- Superficie mínima: 90 m².
- Longitud de fachada mínima: 6 metros.
- Condiciones de forma: Deberá permitir la inscripción, en cualquier punto de la misma, de una circunferencia de 3 metros de radio.

Artículo 157. Usos. (Ordenación Estructural)

Se establece como uso global y característico el uso residencial regulado en el artículo 73.

Se establece como uso pormenorizado el uso residencial con edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzana cerrada, regulado por la ordenanza R-1 definida en el artículo 82 así como el uso residencial mediante viviendas protegidas regulado por la ordenanza VP definida en el artículo 86

Artículo 158. Zona de ordenanza.

Las dos manzanas de nueva creación han de cumplir los parámetros establecidos para la ordenanza R-1 “Edificación en manzana” definida en el artículo 82.

El suelo destinado a vivienda protegida deberá cumplir la ordenanza V.P. definida en el artículo 86.

Artículo 159. Alineaciones y rasantes.

En la documentación gráfica y en la ficha correspondiente al ARI-1 se recogen las alineaciones establecidas para cada una de las manzanas.

El Plan General considera que dada la topografía accidentada del ámbito será necesario redactar un Plan Parcial que establezca las rasantes del viario, los posibles escalonamientos dentro de cada una de las dos manzanas definidas, etc., de forma que podría alterarse la disposición volumétrica de las edificaciones propuestas lo cual no implica que puedan alterarse el resto de parámetros que definen la actuación, esto es, edificabilidad, ocupación, alturas etc.

Igualmente, el Proyecto de Urbanización que se redacte previo a la ejecución de las edificaciones deberá definir exactamente las rasantes de los viales y su correcta implantación sobre la trama urbana existente, especialmente la relación con la calle Concejo que se pretende continuar así como la apertura hacia la calle Trasera Coso.

Artículo 160. Ocupación.

De acuerdo con las alineaciones establecidas, la ocupación máxima permitida para la totalidad del ámbito del A.R.I-1 es de 2.596 m² lo que supone aproximadamente un 62% del total. El resto de la superficie se destinará a espacios libres (vialios y plaza pública).

Independientemente de las cifras indicadas para la totalidad del ámbito, las edificaciones que se proyecten deberán cumplir las ordenanzas R-1 y VP así como las limitaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Edificación en todo lo referente a la ocupación y los patios.

Artículo 161. Alturas.

De acuerdo con las ordenanzas R-1 y VP, la altura máxima permitida es de dos plantas (planta baja +1) o una altura máxima de 7 metros contabilizados desde cualquier punto de la rasante del viario en contacto con la edificación hasta la parte superior del forjado-techo de la planta alta. La altura máxima a cualquier punto de la cubierta será de 10 metros.

En caso de cubiertas inclinadas queda prohibido utilizar el espacio bajo-cubierta para usos habitables.

Artículo 162. Tipología.

De acuerdo con la ordenanza R-1, la tipología permitida es la edificación de uso residencial unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras formalizando manzanas cerradas.

De acuerdo con la ordenanza V.P., la tipología permitida es la edificación de uso residencial mediante vivienda protegida en cualquiera de las modalidades legalmente reconocidas y que cumplan su normativa sectorial.

En ambos casos, en planta baja podrán introducirse usos compatibles siempre que los mismos cumplan la normativa sectorial que les afecte y se integren en la edificación residencial sin provocar ningún incumplimiento del resto de los parámetros establecidos en la presente ordenanza.

El Plan Parcial que se redacte podrá plantear soluciones con otras tipologías que respeten las alineaciones y la ocupación establecidas.

Artículo 163. Edificabilidad.

La edificabilidad global establecida para el ámbito del ARI-1 es 0.80 m²t/m²s lo que aplicado a la superficie estimada del ámbito supone 3.306 m²t construidos totales.

Para cada uso pormenorizado se establece una edificabilidad concreta de acuerdo con las tablas facilitadas en la ficha correspondiente de la documentación gráfica; la sumatoria de las edificabilidades de los distintos usos no podrá sobrepasar la edificabilidad global asignada al ámbito.

Se permite la construcción de planta bajo rasante –edificación del subsuelo de acuerdo con lo indicado en el Título XVI– sin que la misma contabilice edificabilidad.

Artículo 164. Aprovechamiento.

Tal como se ha indicado en el artículo 155, para la totalidad del ARI-1 se define un único Área de Reparto, –concretamente el denominado AR-3– cuyo Aprovechamiento Medio es 0.71400 u.a.u.c/m²s del uso y tipología característico “uso residencial, edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzana cerrada”.

El Aprovechamiento Objetivo es 2.950,96 u.a.u.c.

El Aprovechamiento Subjetivo, al que tienen derecho los propietarios incluidos en el ámbito, es de 2.655,87 u.a.u.c, siendo el resto, 295,10 u.a.u.c, el aprovechamiento que ha de ser cedido al Ayuntamiento en concepto de plusvalías generadas por la aprobación del PGOU.

En el artículo 35 se establecen los coeficientes de uso y tipología que permiten expresar las unidades de aprovechamiento en superficie construida de los diversos usos y tipologías.

En el caso de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, limita el aprovechamiento bajo rasante

pasando éste a tener la consideración de excepcional de acuerdo a lo indicado en el artículo 292 del presente PGOU

Artículo 165. Densidad. (Ordenación Estructural)

El nivel de densidad es medio; esto es, más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea. Con carácter de ordenación pormenorizada potestativa la densidad se establece en 50 viviendas por hectárea lo que supone que en el ámbito del ARI-1 el número máximo de viviendas a ejecutar es de 21.

Artículo 166. Reserva de terreno con destino a vivienda protegida. (Ordenación Estructural)

En el ARI-1 se reserva el terreno equivalente al treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

De acuerdo con la cuantificación de la ordenación pormenorizada facilitada en la ficha del ámbito, se destinan 572,26 m² de suelo donde edificar 743,94 m² de uso vivienda protegida (se estima que al menos 6 viviendas de las 21 permitidas se destinan a vivienda protegida). Dicho suelo se ubica en la manzana situada al Oeste y con frente hacia calle Trasera Coso.

De acuerdo con la programación establecida en el artículo 170, la construcción de las viviendas protegidas deberá comenzarse tras la aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, esto es en el primer cuatrienio, y deberá estar finalizada en un plazo máximo de ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU

Artículo 167. Cargas de urbanización.

Los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito del Suelo Urbano No Consolidado ARI-1 tienen la obligación de ejecutar a su costa la urbanización completa de los terrenos donde han de hacer efectivo su aprovechamiento subjetivo así como del terreno correspondiente a las cesiones obligatorias y gratuitas que según el artículo 168 les corresponda incluyendo cuantas obras de urbanización sean precisas para la completa y correcta conexión de la totalidad de los servicios e infraestructuras.

Artículo 168. Cesiones obligatorias y gratuitas.

De acuerdo con el artículo 17 de la LOUA y con el Anexo al Reglamento de Planeamiento referente a "Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales" los propietarios incluidos en el ARI-1 deberán ceder los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos según lo indicado en el artículo 77 de las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas, incluidos los necesarios para el trazado del viario propuesto y para la implantación de todas las infraestructuras que habrán de ser definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Igualmente, deberán ceder, obligatoria y gratuitamente al municipio, los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la aprobación del Plan General. Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Artículo 169. Tramitación.

El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ARI-1 de forma que queda legitimada la posibilidad de cumplir los derechos y deberes inherentes a los propietarios afectados (ceder, equidistribuir, urbanizar y edificar, según el caso); no obstante lo anterior, se estima necesario redactar un Plan Parcial para ajustar las determinaciones del PGOU a la realidad física de los terrenos por lo que será preciso aprobar dicho instrumento

de planeamiento así como el correspondiente Proyecto de Urbanización previo al cumplimiento del resto de los deberes urbanísticos de los propietarios.

Artículo 170. Programación. Plazos de ejecución.

Se establece un plazo máximo de ocho años para la total implantación de la ordenación urbanística propuesta, a contabilizar desde el momento de la aprobación definitiva del Plan General. Durante el primer cuatrienio deberá aprobarse el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización. La edificación deberá estar finalizada al final del segundo cuatrienio.

El incumplimiento de dicha programación así como de los plazos establecidos para cada uno de los procedimientos legales que han de seguir los propietarios hasta la total materialización del aprovechamiento que les corresponda, facultará al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa a actuar, conforme la LOUA establece, en defensa del interés público general.

En tanto no se ejecute la urbanización completa del ámbito, incluida su conexión con las redes generales de servicios, así como la edificación, conforme a las previsiones del Plan General y con Licencia de Primera Ocupación concedida, no se entenderá finalizada la actividad urbanística en el ámbito.

Sección cuarta. Condiciones particulares del Suelo Urbano No Consolidado.
Área de reforma interior núm. 2 (SUNC A.R.I-2)

Artículo 171. Definición y ámbito.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", se define el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado que conforma el Área de Reforma Interior número 2, área discontinua que comprende las parcelas siguientes:

- Parcela rústicas catastral número 185 del polígono 8 (21067A008001850000QY).
- Parcela rústicas catastral número 255 del polígono 8 (21067A008002550000QT).
- Parcela urbana 9350802PB5895S0001BO.
- Parcela urbana 9350803PB5895S0001YO.
- Parcela urbana 9250301PB5895S0001XO.

Su superficie estimada, a efecto del cálculo de los beneficios y cargas que les corresponden a sus propietarios, es 5.420 m².

Se trata de un conjunto de espacios contiguos que conforman el borde oeste del casco urbano donde en los últimos años se han desarrollado construcciones residenciales e industriales al margen de la legalidad urbanística, encontrándose alguna de ellas en estado ruinoso. El PGOU propone integrar dichos espacios en la trama urbana, dando continuidad al viario existente prolongando la calle Coso hacia el lateral del colegio público, ampliando el espacio de éste y sustituyendo la edificación industrial por usos residenciales.

Artículo 172. Gestión.

Para la totalidad del ARI-2 se define un único Área de Reparto, –concretamente el denominado AR-4– cuyo Aprovechamiento Medio es 0.46620 u.a.u.c/m²s del uso y tipología característico "uso residencial, edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzana cerrada".

En el Área de Reforma Interior núm. 2 se delimita una Unidad de Ejecución que abarca la totalidad del ámbito.

El sistema de actuación establecido es la compensación.

Artículo 173. Parcelación.

La ordenación pormenorizada establecida en el presente documento determina la formalización de dos manzanas cuya edificación deberá acometerse mediante proyectos

unitarios (uno por manzana); en caso de que se estime necesario proceder a la parcelación de las manzanas se llevará a cabo mediante licencia de parcelación según lo establecido en el artículo 66 de la LOUA.

De procederse a la parcelación, la parcela mínima edificable es la definida con carácter general en el artículo 67:

- Superficie mínima: 90 m².
- Longitud de fachada mínima: 6 metros.
- Condiciones de forma: Deberá permitir la inscripción, en cualquier punto de la misma, de una circunferencia de 3 metros de radio.

Artículo 174. Usos. (Ordenación Estructural)

Se establece como uso global y característico el uso residencial regulado en el artículo 73.

Se establecen como usos pormenorizados:

- uso residencial con edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzana cerrada, regulado por la ordenanza R-1 definida en el artículo 82
- uso residencial con edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzanas abiertas situadas preferentemente en el perímetro del casco urbano, regulado por la ordenanza R-2 definida en el artículo 83.
- uso residencial mediante viviendas protegidas regulado por la ordenanza VP definida en el artículo 86

Artículo 175. Zona de ordenanza.

Las dos manzanas de nueva creación han de cumplir los parámetros establecidos para las ordenanzas R-1 “Edificación en manzana” y R-2 “Edificación en perímetro de casco urbano” definidas en los artículos 82 y 83.

El suelo destinado a vivienda protegida deberá cumplir la ordenanza V.P. definida en el artículo 86.

Artículo 176. Alineaciones y rasantes.

En la documentación gráfica y en la ficha correspondiente al ARI-2 se recogen las alineaciones establecidas para cada una de las manzanas.

El Plan General considera necesario redactar un Plan Parcial que establezca las rasantes del viario y que defina la disposición volumétrica de las edificaciones propuestas lo cual no implica que puedan alterarse el resto de parámetros que definen la actuación, esto es, edificabilidad, ocupación, alturas etc.

Igualmente, el Proyecto de Urbanización que se redacte previo a la ejecución de las edificaciones deberá definir exactamente las rasantes de los viales y su correcta implantación sobre la trama urbana existente, especialmente la relación con la calle Coso que se pretende continuar así como con el Centro de Educación Infantil y Primaria “San Sebastián”.

Artículo 177. Ocupación.

De acuerdo con las alineaciones establecidas, la ocupación máxima permitida para la totalidad del ámbito del ARI-2 es de 1.964 m² lo que supone aproximadamente un 36% del total. El resto de la superficie se destinará a espacios libres (viares y plaza pública).

Independientemente de las cifras indicadas para la totalidad del ámbito, las edificaciones que se proyecten deberán cumplir las ordenanzas R-1, R-2 y VP así como las limitaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Edificación para la ocupación y patios.

Artículo 178. Alturas.

De acuerdo con las ordenanzas R-1, R-2 y VP, la altura máxima permitida es de dos plantas (planta baja +1) o una altura máxima de 7 metros contabilizados desde cualquier

punto de la rasante del viario en contacto con la edificación hasta la parte superior del forjado-techo de la planta alta. La altura máxima a cualquier punto de la cubierta será de 10 metros.

En caso de cubiertas inclinadas queda prohibido utilizar el espacio bajo-cubierta para usos habitables.

Artículo 179. Tipología.

De acuerdo con la ordenanza R-1, la tipología permitida es la edificación de uso residencial unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras formalizando manzanas cerradas.

De acuerdo con la ordenanza R-2, la tipología permitida es la edificación de uso residencial unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras formalizando manzanas abiertas situadas preferentemente en el perímetro del casco urbano.

De acuerdo con la ordenanza V.P., la tipología permitida es la edificación de uso residencial mediante vivienda protegida en cualquiera de las modalidades legalmente reconocidas y que cumplan se normativa sectorial.

En todos los casos, en planta baja podrán introducirse usos compatibles siempre que los mismos cumplan la normativa sectorial que les afecte y se integren en la edificación residencial sin provocar ningún incumplimiento del resto de los parámetros establecidos en las ordenanzas.

Artículo 180. Edificabilidad.

La edificabilidad global establecida para el ámbito del ARI-2 es 0.50 m²t/m²s lo que aplicado a la superficie estimada del ámbito supone 2.710 m²t construidos totales.

Para cada uso pormenorizado se establece una edificabilidad concreta de acuerdo con las tablas facilitadas en la ficha correspondiente de la documentación gráfica; la sumatoria de las edificabilidades de los distintos usos no podrá sobrepasar la edificabilidad global asignada al ámbito.

Se permite la construcción de planta bajo rasante -edificación del subsuelo de acuerdo con lo indicado en el Título XVI- sin que la misma contabilice edificabilidad.

Artículo 181. Aprovechamiento.

Tal como se ha indicado en el artículo 172, para la totalidad del ARI-2 se define un único Área de Reparto, –concretamente el denominado AR-4– cuyo Aprovechamiento Medio es 0.46620 u.a.u.c/m²s del uso y tipología característico “uso residencial, edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzana cerrada”.

El Aprovechamiento Objetivo es 2.526,80 u.a.u.c.

El Aprovechamiento Subjetivo, al que tienen derecho los propietarios incluidos en el ámbito, es de 2.274,12 u.a.u.c, siendo el resto, 252,68 u.a.u.c, el aprovechamiento que ha de ser cedido al Ayuntamiento en concepto de plusvalías generadas por la aprobación del PGOU.

En el artículo 35 se establecen los coeficientes de uso y tipología que permiten expresar las unidades de aprovechamiento en superficie construida de los diversos usos y tipologías.

En el caso de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, limita el aprovechamiento bajo rasante pasando éste a tener la consideración de excepcional de acuerdo a lo indicado en el artículo 292 del presente PGOU

Artículo 182. Densidad. (Ordenación Estructural)

El nivel de densidad es medio; esto es, más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea. Con carácter de ordenación pormenorizada potestativa la densidad se establece en 40 viviendas por hectárea lo que supone que en el ámbito del ARI-2 el número máximo de viviendas a ejecutar es de 22.

Artículo 183. Reserva de terreno con destino a vivienda protegida. (Ordenación Estructural)

En el ARI-2 se reserva el terreno equivalente al treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

De acuerdo con la cuantificación de la ordenación pormenorizada facilitada en la ficha del ámbito, se destinan 600,37 m² de suelo donde edificar 780,48 m² de uso vivienda protegida (se estima que al menos 7 viviendas de las 22 permitidas se destinan a vivienda protegida). Dicho suelo se ubica en la manzana situada al Oeste y con frente hacia la calle de nueva formación que limita con el suelo urbanizable no sectorizado.

De acuerdo con la programación establecida en el artículo 187, la construcción de las viviendas protegidas deberá comenzarse tras la aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, esto es en el primer cuatrienio, y deberá estar finalizada en un plazo máximo de ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

Artículo 184. Cargas de urbanización.

Los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito del Suelo Urbano No Consolidado ARI-2 tienen la obligación de ejecutar a su costa la urbanización completa de los terrenos donde han de hacer efectivo su aprovechamiento subjetivo así como del terreno correspondiente a las cesiones obligatorias y gratuitas que según el artículo 185 les corresponda incluyendo cuantas obras de urbanización sean precisas para la completa y correcta conexión de la totalidad de los servicios e infraestructuras.

De acuerdo con el Informe económico-financiero que se aporta como Anexo 3 de la Memoria del PGOU el ámbito ARI-2 presenta cierta descompensación respecto a las otras áreas de reforma interior al ser superior la superficie a urbanizar en relación tanto a su superficie bruta como a su aprovechamiento subjetivo, por lo que el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, con objeto de equilibrar dichos ratios, contribuirá a su urbanización en un 55% del total de gastos.

Artículo 185. Cesiones obligatorias y gratuitas.

De acuerdo con el artículo 17 de la LOUA y con el Anexo al Reglamento de Planeamiento referente a "Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales" los propietarios incluidos en el ARI-2 deberán ceder los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos según lo indicado en el artículo 77 de las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas, incluidos los necesarios para el trazado del viario propuesto y para la implantación de todas las infraestructuras que habrán de ser definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización. En concreto, han de ceder, obligatoria y gratuitamente, los terrenos siguientes:

- Parcela de 325 m² destinada a uso dotacional docente como futura ampliación del colegio público San Sebastián.
- Los destinados a espacios libres y los necesarios para el trazado del viario propuesto y para la implantación de todas las infraestructuras necesarias que habrán de ser definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Igualmente, han de ceder, obligatoria y gratuitamente al municipio, los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la aprobación del Plan General. Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Artículo 186. Tramitación.

El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ARI-2 de forma que queda legitimada la posibilidad de cumplir los derechos y deberes inherentes a los propietarios

afectados (ceder, equidistribuir, urbanizar y edificar, según el caso); no obstante lo anterior, se estima necesario redactar un Plan Parcial para ajustar las determinaciones del PGOU a la realidad física de los terrenos por lo que será preciso aprobar dicho instrumento de planeamiento así como el correspondiente Proyecto de Urbanización previo al cumplimiento del resto de los deberes urbanísticos de los propietarios.

Artículo 187. Programación. Plazos de ejecución.

Se establece un plazo máximo de ocho años para la total implantación de la ordenación urbanística propuesta, a contabilizar desde el momento de la aprobación definitiva del Plan General. Durante el primer cuatrienio deberá aprobarse el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización. La edificación deberá estar finalizada al final del segundo cuatrienio.

El incumplimiento de dicha programación así como de los plazos establecidos para cada uno de los procedimientos legales que han de seguir los propietarios hasta la total materialización del aprovechamiento que les corresponda, facultará al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa a actuar, conforme la LOUA establece, en defensa del interés público general.

En tanto no se ejecute la urbanización completa del ámbito, incluida su conexión con las redes generales de servicios, así como la edificación, conforme a las previsiones del presente Plan General y con Licencia de Primera Ocupación concedida, no se entenderá finalizada la actividad urbanística en el ámbito.

Sección quinta. Condiciones particulares del Suelo Urbano No Consolidado. Área de reforma interior núm. 3. (SUNC A.R.I-3)

Artículo 188. Definición y ámbito.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", se define el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado que conforma el Área de Reforma Interior número 3, que comprende las parcelas urbanas catastrales siguientes:

- 9449701PB5894N0001OU.
- 9449702PB5894N0001KU.
- 9449703PB5894N0001RU.
- 9449704PB5894N0001DU.
- 9449705PB5894N0001XU.
- 9449706PB5894N0001IU.
- 9449707PB5894N0001JU.
- 9449708PB5894N0001EU.

Su superficie estimada, a efecto del cálculo de los beneficios y cargas que les corresponden a sus propietarios, es 4.761 m².

Se trata de un "vacío urbano" con frente a la Plaza del Santo y a la calle Puerto de la Encina y que limita al oeste con la calle Travesía Noria, la cual intersecta impidiendo su continuidad; al este con la Barriada Nueva, formada por viviendas unifamiliares adosadas, y al sur el Suelo Urbanizable No Sectorizado de Uso Residencial R-1. En dicho ámbito últimamente se ha construido un edificio de uso terciario comercial y una edificación unifamiliar aislada sin ajustarse a alineación de viario.

El Plan General propone ordenar el ámbito permitiendo abrir un viario entre la Barriada Nueva y las nuevas edificaciones a desarrollar en el ARI-3 así como abrir la calle Travesía Noria al sur; la introducción de los nuevos viarios permitirá conectar el casco urbano con los futuros desarrollos del Suelo Urbanizable.

Artículo 189. Gestión.

Para la totalidad del ARI-3 se define un único Área de Reparto, -concretamente el denominado AR-5 - cuyo Aprovechamiento Medio es 0.71400 u.a.u.c/m²s del uso y

tipología característico “uso residencial, edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzana cerrada”.

En el Área de Reforma Interior núm. 3 se delimita una Unidad de Ejecución que abarca la totalidad del ámbito.

El sistema de actuación establecido es la compensación.

Artículo 190. Parcelación.

La ordenación pormenorizada establecida en el presente documento determina la formalización de dos manzanas cuya edificación deberá acometerse mediante proyectos unitarios (uno por manzana); en caso de que se estime necesario proceder a la parcelación de las manzanas se llevará a cabo mediante licencia de parcelación según lo establecido en el artículo 66 de la LOUA.

De procederse a la parcelación, la parcela mínima edificable es la definida con carácter general en el artículo 67:

- Superficie mínima: 90 m².
- Longitud de fachada mínima: 6 metros.
- Condiciones de forma: Deberá permitir la inscripción, en cualquier punto de la misma, de una circunferencia de 3 metros de radio.

Artículo 191. Usos. (Ordenación Estructural)

Se establece como uso global y característico el uso residencial regulado en el artículo 73.

Se establece como uso pormenorizado el uso residencial con edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzana cerrada, regulado por la ordenanza R-1 definida en el artículo 82 así como el uso residencial mediante viviendas protegidas regulado por la ordenanza VP definida en el artículo 86.

Artículo 192. Zona de ordenanza.

Las dos manzanas de nueva creación han de cumplir los parámetros establecidos para la ordenanza R-1 “Edificación en manzana” definida en el artículo 82; el suelo destinado a vivienda protegida deberá cumplir la ordenanza VP definida en el artículo 86.

Artículo 193. Alineaciones y rasantes.

En la documentación gráfica y en la ficha correspondiente al ARI-3 se recogen las alineaciones establecidas para cada una de las manzanas.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización que se redacte previo a la ejecución de las edificaciones deberá definir exactamente las rasantes de los viales y su correcta implantación sobre la trama urbana existente, especialmente la relación con la calle Travesía Noria que se pretende continuar así como la apertura de un nuevo viario delimitando lateralmente la Barriada Nueva.

Artículo 194. Ocupación.

De acuerdo con las alineaciones establecidas, la ocupación máxima permitida para la totalidad del ámbito del ARI-3 es de 2.990 m² lo que supone aproximadamente un 62% del total. El resto de la superficie se destinará a espacios libres, viarios.

Independientemente de las cifras indicadas para la totalidad del ámbito, las edificaciones que se proyecten deberán cumplir las ordenanzas R-1 y VP así como las limitaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Edificación para la ocupación y patios.

Artículo 195. Alturas.

De acuerdo con las ordenanzas R-1 y VP, la altura máxima permitida es de dos plantas (planta baja +1) o una altura máxima de 7 metros contabilizados desde cualquier punto de la rasante del viario en contacto con la edificación hasta la parte superior del forjado-techo de la planta alta. La altura máxima a cualquier punto de la cubierta será de 10 metros.

En caso de cubiertas inclinadas queda prohibido utilizar el espacio bajo-cubierta para usos habitables.

Artículo 196. Tipología.

De acuerdo con la ordenanza R-1, la tipología permitida es la edificación de uso residencial unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras formalizando manzanas cerradas.

De acuerdo con la ordenanza VP, la tipología permitida es la edificación de uso residencial mediante vivienda protegida en cualquiera de las modalidades legalmente reconocidas y que cumplan se normativa sectorial.

En ambos casos, en planta baja podrán introducirse usos compatibles siempre que los mismos cumplan la normativa sectorial que les afecte y se integren en la edificación residencial sin provocar ningún incumplimiento del resto de los parámetros establecidos en las ordenanzas.

Artículo 197. Edificabilidad.

La edificabilidad global establecida para el ámbito del ARI-3 es 0.80 m²t/m²s lo que aplicado a la superficie estimada del ámbito supone 3.808,80 m²t construidos totales.

Para cada uso pormenorizado se establece una edificabilidad concreta de acuerdo con las tablas facilitadas en la ficha correspondiente de la documentación gráfica; la sumatoria de las edificabilidades de los distintos usos no podrá sobrepasar la edificabilidad global asignada al ámbito.

Se permite la construcción de planta bajo rasante –edificación del subsuelo de acuerdo con lo indicado en el Título XVI– sin que la misma contabilice edificabilidad.

Artículo 198. Aprovechamiento.

Tal como se ha indicado en el artículo 189, para la totalidad del ARI-3 se define un único Área de Reparto, –concretamente el denominado AR-5– cuyo Aprovechamiento Medio es 0.71400 u.a.u.c/m² del uso y tipología característico “uso residencial, edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzana cerrada”.

El Aprovechamiento Objetivo es 3.399,35 u.a.u.c.

El Aprovechamiento Subjetivo, al que tienen derecho los propietarios incluidos en el ámbito, es de 3.059,42 u.a.u.c, siendo el resto, 339,94 u.a.u.c, el aprovechamiento que ha de ser cedido al Ayuntamiento en concepto de plusvalías generadas por la aprobación del PGOU.

En el artículo 35 se establecen los coeficientes de uso y tipología que permiten expresar las unidades de aprovechamiento en superficie construida de los diversos usos y tipologías.

En el caso de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, limita el aprovechamiento bajo rasante pasando éste a tener la consideración de excepcional de acuerdo a lo indicado en el artículo 292 del presente PGOU.

Artículo 199. Densidad. (Ordenación Estructural)

El nivel de densidad es medio; esto es, más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea. Con carácter de ordenación pormenorizada potestativa la densidad se establece en 50 viviendas por hectárea lo que supone que en el ámbito del ARI-3 el número máximo de viviendas a ejecutar es de 24.

Artículo 200. Reserva de terreno con destino a vivienda protegida. (Ordenación Estructural)

En el ARI-3 se reserva el terreno equivalente al treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

De acuerdo con la cuantificación de la ordenación pormenorizada facilitada en la ficha del ámbito, se destinan 659,22 m² de suelo donde edificar 856,98 m² de uso vivienda protegida (se estima que al menos 9 viviendas de las 24 permitidas se destinan a vivienda protegida). Dicho suelo se ubica en la manzana situada al Oeste y con frente hacia la calle Travesía Noria.

De acuerdo con la programación establecida en el artículo 204, la construcción de las viviendas protegidas deberá comenzarse tras la aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, esto es en el primer cuatrienio, y deberá estar finalizada en un plazo máximo de ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

Artículo 201. Cargas de urbanización.

Los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito del Suelo Urbano No Consolidado ARI-3 tienen la obligación de ejecutar a su costa la urbanización completa de los terrenos donde han de hacer efectivo su aprovechamiento subjetivo así como del terreno correspondiente a las cesiones obligatorias y gratuitas que según el artículo 202 les corresponda incluyendo cuantas obras de urbanización sean precisas para la completa y correcta conexión de la totalidad de los servicios e infraestructuras.

Artículo 202. Cesiones obligatorias y gratuitas.

De acuerdo con el artículo 17 de la LOUA y con el Anexo al Reglamento de Planeamiento referente a "Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales" los propietarios incluidos en el ARI-3 deberán ceder los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos según lo indicado en el artículo 77 de las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas, incluidos los necesarios para el trazado del viario propuesto y para la implantación de todas las infraestructuras que habrán de ser definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización. En concreto, han de ceder, obligatoria y gratuitamente, los terrenos siguientes:

- Parcela de 90 m² destinada a uso de equipamiento, dotacional social.
- Los destinados a espacios libres y los necesarios para el trazado del viario propuesto y para la implantación de todas las infraestructuras necesarias que habrán de ser definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Igualmente, han de ceder, obligatoria y gratuitamente al municipio, los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la aprobación del Plan General. Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Artículo 203. Tramitación.

El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ARI-3 de forma que queda legitimada la posibilidad de cumplir los derechos y deberes inherentes a los propietarios afectados (ceder, equidistribuir, urbanizar y edificar, según el caso); no obstante lo anterior, se estima necesario redactar un Plan Parcial para ajustar las determinaciones del PGOU a la realidad física de los terrenos por lo que será preciso aprobar dicho instrumento de planeamiento así como el correspondiente Proyecto de Urbanización previo al cumplimiento del resto de los deberes urbanísticos de los propietarios.

Artículo 204. Programación. Plazos de ejecución.

Se establece un plazo máximo de ocho años para la total implantación de la ordenación urbanística propuesta, a contabilizar desde el momento de la aprobación definitiva del Plan General. Durante el primer cuatrienio deberá aprobarse el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización. La edificación deberá estar finalizada al final del segundo cuatrienio.

El incumplimiento de dicha programación así como de los plazos establecidos para cada uno de los procedimientos legales que han de seguir los propietarios hasta la total

materialización del aprovechamiento que les corresponda, facultará al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa a actuar, conforme la LOUA establece, en defensa del interés público general.

En tanto no se ejecute la urbanización completa del ámbito, incluida su conexión con las redes generales de servicios, así como la edificación, conforme a las previsiones del presente Plan General y con Licencia de Primera Ocupación concedida, no se entenderá finalizada la actividad urbanística en el ámbito.

Sección sexta. Condiciones particulares del Suelo Urbano No Consolidado sometido a rectificación de alineación a calle Trasera. (SUNC-R.A)

Artículo 205. Definición y ámbito.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", se definen los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado sometidos a rectificación de alineación a calles consideradas traseras o calles sin alineación claramente conformada. Concretamente se corresponden con las manzanas cuyas referencias catastrales comienzan por los siguientes números:

- 96473 y 97478 para la formalización de la nueva alineación de calle Travesía Oriente Trasera
- 97505 y 97508 para la formalización de la nueva alineación del Callejón del Barrio
- 97510 para la formalización de las nuevas alineaciones del Callejón de las Travesías y de la calle Barrio Alto
- 99526 y 99527 para la formalización de la nueva alineación de calle Trasera Encina.

La superficie estimada de todos los ámbitos es de 31.744 m²

El Suelo Urbano No Consolidado sometido a rectificación de alineación a calle trasera se corresponde con aquellos suelos urbanos donde es preciso consolidar su urbanización permitiéndose –para compensar o disminuir la cuantía de las cargas a asumir por sus propietarios– un leve incremento de su edificabilidad y densidad sin que en ningún caso dichos incrementos afecten a la edificabilidad y densidad global asignada al suelo urbano.

El Plan General establece las nuevas alineaciones –aunque deban ser corroboradas por Estudios de Detalle que las ajusten a la realidad física de los terrenos y de los edificios afectados– y la ordenanza de aplicación.

El régimen de dichos suelos es el correspondiente al suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución según lo establecido en el artículo 55.2 de la LOUA y regulado por el artículo 124 del presente documento.

Artículo 206. Parcelación.

En tanto no se apruebe el Estudio de Detalle que defina la nueva alineación de calle no se permite la agregación y/o segregación de parcelas con frente a dichas calles.

Una vez que se apruebe el Estudio de Detalle se permite la agregación y/o segregación de parcelas en los términos establecidos en la ordenanza R-1 y siempre que las parcelas resultantes permitan cumplir en ellas –y en relación a las edificaciones que puedan existir ya construidas sobre las mismas– los parámetros establecidos en cuanto a edificabilidad y ocupación.

Artículo 207. Usos. (Ordenación Estructural)

Se establece como uso global y característico el uso residencial regulado en el artículo 73.

Se establece como uso pormenorizado el uso residencial con edificaciones unifamiliares o plurifamiliares entre medianeras formalizando manzana cerrada, regulado por la ordenanza R-1 definida en el artículo 82

Artículo 208. Zona de ordenanza.

La ordenanza de aplicación en todos los ámbitos es la R-3, ordenanza que regula el uso y tipología pormenorizado: "uso residencial con edificaciones unifamiliares entre medianeras dando frente a calles consideradas traseras o sin alineación formalizada", definida en el artículo 84.

La ordenanza R-3 prevalece a otras ordenanzas al ser su cometido establecer los criterios de actuación en relación a la definición de la alineación de la calle y la consolidación de su urbanización.

Las manzanas afectadas por ella se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado en tanto se define el trazado exacto de la calle y se consolida su urbanización. Una vez alcanzado dicho objetivo, las parcelas podrán materializar su aprovechamiento subjetivo en aplicación de la ordenanza complementaria fijada para cada manzana en concreto.

En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo y la urbanización del viario, en las parcelas incluidas en la zona de ordenanza R-3 únicamente podrán actuarse en los términos establecidos en la ordenanza R-1 respecto a la fachada a calle "principal".

Artículo 209. Alineaciones y rasantes.

Las recogidas en la documentación gráfica del presente P.G.O.U y que deberán ser reajustadas en los correspondientes Estudios de Detalle que se tramiten en cada ámbito concreto.

Artículo 210. Ocupación.

Una vez sea aprobado el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización del ámbito concreto, será de aplicación la ordenanza R-1 y, en consecuencia, la ocupación establecida en ella; esto es ocupación máxima permitida: 75% de la superficie total de la parcela. El 25% restante ha de destinarse a patio libre de edificación. Los patios de ventilación e iluminación cumplirán, en cuanto a forma y dimensión, la normativa técnica aplicable o, en su defecto, la normativa establecida para las viviendas protegidas.

Artículo 211. Alturas.

Una vez sea aprobado el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización del ámbito concreto, será de aplicación la ordenanza R-1 y, en consecuencia, la altura máxima permitida es de dos plantas (planta baja +1) o una altura máxima de 7 metros contabilizados desde cualquier punto de la rasante del viario en contacto con la edificación hasta la parte superior del forjado-techo de la planta alta. La altura máxima a cualquier punto de la cubierta será de 10 metros.

En caso de cubiertas inclinadas queda prohibido utilizar el espacio bajo-cubierta para usos habitables.

Artículo 212. Tipología.

Una vez sea aprobado el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización del ámbito concreto, será de aplicación la ordenanza R-1 y, en consecuencia, la tipología permitida es la edificación de uso residencial unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras formalizando manzanas cerradas.

En planta baja podrán introducirse usos compatibles siempre que los mismos cumplan la normativa sectorial que les afecte y se integren en la edificación residencial sin provocar ningún incumplimiento del resto de los parámetros establecidos en las ordenanzas.

Artículo 213. Edificabilidad.

Una vez sea aprobado el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización del ámbito concreto, será de aplicación la ordenanza R-1 y, en consecuencia, la edificabilidad global establecida es 0.80 m²t/m²s.

Se permite la construcción de planta bajo rasante -edificación del subsuelo de acuerdo con lo indicado en el Título XVI- sin que la misma contabilice edificabilidad.

Artículo 214. Aprovechamiento.

De acuerdo con el artículo 124, el régimen del Suelo Urbano No Consolidado sometido a rectificación de alineación trasera es el correspondiente al suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución según lo establecido en el artículo 55.2 de la LOUA y, en consecuencia, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

En el caso de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, limita el aprovechamiento bajo rasante pasando éste a tener la consideración de excepcional de acuerdo a lo indicado en el artículo 292 del presente PGOU

Artículo 215. Densidad. (Ordenación Estructural)

El nivel de densidad establecida con carácter general en el Suelo Urbano es medio; esto es, más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea. Con carácter de ordenación pormenorizada potestativa la densidad se establece en 35 viviendas por hectárea.

El incremento del número de viviendas por aplicación de la ordenanza R-3 y posteriormente de la ordenanza R-1, que admite la segregación de parcelas y su posterior edificación, no podrá alterar dicho nivel de densidad.

Artículo 216. Reserva de terreno con destino a vivienda protegida. (Ordenación Estructural)

De acuerdo a lo establecido en el artículo 10.1.A.b de la LOUA en Suelo Urbano No Consolidado sometido a rectificación de alineación trasera no es preceptivo reservar terreno con destino a vivienda protegida al no constituir ni área de reforma interior ni sector.

Artículo 217. Cargas de urbanización.

Los propietarios de terrenos incluidos dentro de los ámbitos de SUNC-RA tienen la obligación de ejecutar a su costa la urbanización completa de los terrenos donde han de hacer efectivo su aprovechamiento subjetivo así como del terreno correspondiente a las cesiones obligatorias y gratuitas que según el artículo 218 les corresponda incluyendo cuantas obras de urbanización sean precisas para la completa y correcta conexión de la totalidad de los servicios e infraestructuras.

El Estudio de Detalle que se apruebe determinará el porcentaje de participación de cada parcela en los gastos de urbanización en función de la longitud de su fachada hacia el nuevo viario definido.

Artículo 218. Cesiones obligatorias y gratuitas.

De acuerdo con el artículo 124, el régimen del Suelo Urbano No Consolidado sometido a rectificación de alineación trasera es el correspondiente al suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución según lo establecido en el artículo 55.2 de la LOUA y, en consecuencia, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable ordenado (espacios libres, viarios, dotaciones...), si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado. Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Artículo 219. Tramitación.

Tal como se ha indicado con anterioridad, el Plan General establece las nuevas alineaciones y la ordenanza de aplicación; no obstante, se considera necesario redactar

Estudio de Detalle en todos los ámbitos con objeto de ajustar los trazados de las nuevas alineaciones (realizados en cartografía a escala 1:2000) a la realidad física de los terrenos y de los edificios afectados (utilizando escalas más apropiadas al grado de definición preciso).

En tal sentido, será necesario tramitar dichos Estudios de Detalle así como los Proyectos de Urbanización de cada uno de los ámbitos concretos de actuación.

Los Estudios de Detalle vendrán regulados por lo establecido en el artículo 15 de la LOUA.

Los Proyectos de Urbanización vendrán regulados por lo establecido en el artículo 98 de la LOUA.

Artículo 220. Programación. Plazos de ejecución.

Se establece un plazo máximo de doce años para la total implantación de la ordenación urbanística propuesta, a contabilizar desde el momento de la aprobación definitiva del Plan General. Durante el primer cuatrienio deberán aprobarse los Estudios de Detalle y el Proyecto de Urbanización de los distintos ámbitos. La edificación deberá estar finalizada al final del tercer cuatrienio.

El incumplimiento de dicha programación así como de los plazos establecidos para cada uno de los procedimientos legales que han de seguir los propietarios hasta la total materialización del aprovechamiento que les corresponda, facultará al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa a actuar, conforme la LOUA establece, en defensa del interés público general.

En tanto no se ejecute la urbanización completa de los ámbitos, incluida su conexión con las redes generales de servicios, así como la edificación, conforme a las previsiones del Plan General y con Licencia de Primera Ocupación concedida, no se entenderá finalizada la actividad urbanística en dicho ámbito.

TÍTULO XIV

REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Regimen urbanístico del Suelo Urbanizable

Artículo 221. Definición. (Ordenación Estructural)

Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que, de acuerdo con las previsiones del PGOU, garantizan –a corto y medio plazo– la disponibilidad de suelo para asegurar el desarrollo urbano del núcleo de población de forma ordenada e integrada con el suelo urbano existente.

La documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie “Clasificación del Suelo y Categorías”, recoge la delimitación del Suelo Urbanizable lo cual tiene consideración de ordenación estructural.

La superficie total del Suelo Urbanizable asciende a 176.622 m² lo que supone un 0.12% del total de la superficie del término municipal.

Artículo 222. Categorías de Suelo Urbanizable. (Ordenación Estructural)

El Suelo Urbanizable puede calificarse en las siguientes categorías:

- Suelo Urbanizable Ordenado.
- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El Suelo Urbanizable Ordenado, está integrado por los terrenos que, cumpliendo lo indicado en el artículo anterior, conforman los sectores directamente ordenados ya sea

desde el propio P.G.O.U o por aplicación de planeamiento anterior asumido por éste. El presente P.G.O.U no califica directamente ningún suelo de dicha categoría.

El Suelo Urbanizable Sectorizado, está integrado por los terrenos que, cumpliendo lo indicado en el artículo anterior, el PGOU establece para ellos las condiciones y los requerimientos para su transformación mediante el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, esto es, mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado, está integrado por los terrenos que, cumpliendo lo indicado en el artículo anterior, el PGOU establece para ellos las condiciones y los requerimientos para su sectorización y posterior transformación mediante el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, esto es, mediante la redacción del correspondiente Plan de Sectorización y Plan Parcial de Ordenación.

La documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", recoge la delimitación de las distintas categorías de Suelo Urbanizable lo cual tiene consideración de Ordenación Estructural.

El Suelo Urbanizable Sectorizado ocupa una superficie de 53.605 m²; de dicha superficie, 21.831 m² se destinan a uso residencial y 31.774 m² a uso industrial.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado ocupa una superficie de 123.017 m²

Artículo 223. Derechos del propietario de Suelo Urbanizable.

Con carácter general, los propietarios de Suelo Urbanizable tienen derecho al uso, al disfrute y a la explotación normal del suelo de acuerdo con la legislación que le sea aplicable y, particularmente, con la ordenación urbanística establecida en el Plan General.

Para el Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado, en caso de que el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos anteriores comprenden el derecho del propietario a tomar la iniciativa y promover la transformación del suelo mediante su urbanización, lo cual incluye, a su vez, los siguientes derechos:

- Competir, en la forma determinada por la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados cuando así se establezca, por la adjudicación de la ejecución de la urbanización en régimen de gestión indirecta y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

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

- Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

Para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, los propietarios de suelo tienen todos los derechos propios de los propietarios de Suelo No Urbanizable y que se determinan en el artículo 260:

- El derecho de formular al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa la consulta sobre la viabilidad de la transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará al municipio, será de tres meses, pudiendo entenderse evacuado en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

- El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado o, en su caso, Ordenado, lo cual requiere la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

Artículo 224. Deberes del propietario de Suelo Urbanizable.

Con carácter general, los propietarios de Suelo Urbanizable tienen deber de:

- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

- Contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada, de acuerdo con las previsiones del Plan General y conforme a lo establecido en la LOUA.

- Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren, en las condiciones requeridas por el Plan General y la legislación específica que le sea de aplicación.

Para el Suelo Urbanizable Ordenado, también se establece el deber de:

- Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

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

- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por el Plan General, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la aprobación del Plan General.

- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, incluyendo también la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

Para el Suelo Urbanizable Sectorizado, también se establece el deber de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles cuando el sistema de ejecución sea privado.

Para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, también se establece el deber de conservarlo y mantenerlo, especialmente en cuanto a sus características naturales y medioambientales (vegetación, flora, fauna, tipos de cultivos, riqueza cinegética, hidrología, calidad de las aguas, masas forestales, patrimonio cultural...), de acuerdo con la legislación sectorial que le sea aplicable y, particularmente, con la ordenación urbanística establecida en el Plan General, y en las leyes en que éste se basa, en tanto se redacta y aprueba el Plan de Sectorización en cuyo momento pasarán a tener los deberes del Suelo Urbanizable Sectorizado.

En caso de que durante la ejecución de obras en Suelo Urbanizable se produzca el hallazgo casual de restos arqueológicos, el propietario del suelo tiene el deber de notificarlo inmediatamente a la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa –quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas– para que, si fuera necesario, puedan ordenar la interrupción inmediata de cualquier tipo de trabajo que se

estén llevando a cabo, por plazo máximo de dos meses; todo ello en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

El cumplimiento de los deberes establecidos es condición previa, e ineludible, para el legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

Artículo 225. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del Suelo Urbanizable determina:

- La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

- La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes y el ejercicio de los derechos establecidos.

- La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el presente Plan General o instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

2. Las cesiones, obligatorias y gratuitas, de terrenos a favor del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, comprenden:

- La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse por el abono al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes. Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A.b de la LOUA el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.

- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento.

3. Con carácter general, no se permite la ejecución de ninguna obra, edificación, construcción o actividad en tanto no se haya urbanizado completamente el ámbito de la unidad de ejecución donde se ubique; no obstante, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y la edificación siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Se encuentre aprobado definitivamente el instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

- Se encuentre aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

- Los propietarios afectados deberán garantizar, mediante aval bancario o cualquier otro medio legal, la total finalización de las obras de urbanización antes de la terminación de las obras de edificación. Dicha garantía será por el total del coste de las obras pendientes de ejecutar en el momento de la solicitud de la autorización.

- Los propietarios afectados deberán asumir, de forma explícita, el compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. El propietario deberá asumir igualmente el compromiso de

consignar dicho condicionante, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros y que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o sobre partes de la misma.

• El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa no concederá Licencia Municipal de Primera Ocupación ni Licencia de Actividad hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización y en funcionamiento efectivo todos los servicios que garanticen la correcta habitabilidad y utilización de las distintas edificaciones.

Artículo 226. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos calificados como Suelo Urbanizable Sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones “en precario” y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa y sin derecho a indemnización alguno. En este último caso, la eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa.

También se podrán autorizar “Actuaciones de Interés Público” según lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA y recogido en el artículo 266 del presente documento.

Artículo 227. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos calificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones “en precario” y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa y sin derecho a indemnización alguno. En este último caso, la eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa.

También se podrán autorizar “Actuaciones de Interés Público” según lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA y recogido en el artículo 266 del presente documento.

CAPÍTULO II

Condiciones particulares del Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial (S.URBLE.S.-R)

Artículo 228. Definición y ámbito.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie “Clasificación del Suelo y Categorías”, se define el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial, que comprende los terrenos existentes desde el límite sur del casco urbano hasta el trazado de la carretera A-495 siendo, concretamente las parcelas rústicas catastrales núms. 146, 147, 155, 157 y 158 del polígono 8. Su superficie estimada, a efectos del cálculo de los beneficios y cargas que les corresponden a sus propietarios, es de 21.831 m².

El Plan General pretende que la futura ordenación de dichos terrenos permita conseguir los siguientes objetivos:

- Crear una trama residencial perfectamente integrada en el núcleo urbano
- Conformar una nueva fachada de éste hacia la carretera A-495; las edificaciones habrán de adaptarse a la topografía del terreno natural, respetando, en lo posible, la vegetación existente.
- Introducir la tipología correspondiente a “viviendas plurifamiliares adosadas o en hilera”, en relación al concepto de “segunda residencia”, con objeto de atraer población de fuera de Santa Bárbara de Casa.
- Habilitar una parcela de terreno con frente a la calle de acceso al núcleo urbano, donde ubicar un edificio que constituya un Sistema Local de Equipamiento.
- Habilitar una parcela de terreno como Sistema General de Espacios Libres que ayude a resolver el déficit existente de zonas verdes en el casco urbano.

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.

Artículo 229. Uso y edificabilidad global; nivel de densidad. (Ordenación Estructural)

El uso global establecido es el uso residencial regulado en el artículo 73.

La edificabilidad global $0.40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, que, aplicada a la superficie estimada del ámbito resulta $8.732,40 \text{ m}^2$ edificables máximos.

El nivel de densidad es medio-bajo; esto es, más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea. Con carácter de ordenación pormenorizada potestativa la densidad se establece en 30 viviendas por hectárea, que aplicada a la superficie estimada del ámbito resulta un número máximo de 65 viviendas.

Artículo 230. Área de reparto y Aprovechamiento Medio. (Ordenación Estructural)

Para el S.URBLE.S.-R se delimita un único Área de Reparto, –concretamente el denominado A.R.-6– cuyo Aprovechamiento Medio es $0.38604 \text{ u.a.u.c}/\text{m}^2\text{s}$. siendo el uso característico residencial y tipología característica “edificación unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras”.

En el caso de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, limita el aprovechamiento bajo rasante pasando éste a tener la consideración de excepcional de acuerdo a lo indicado en el artículo 292 del presente PGOU.

Artículo 231. Criterios y directrices para su ordenación.

Se establecen a continuación –con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva– los criterios y directrices que han de ser tenidas en consideración para la formulación del instrumento de planeamiento de desarrollo en el ámbito del S.URBLE.S.-R.

- Al ser el uso global establecido el uso residencial y al ser uno de los objetivos del PGOU crear una trama integrada en el núcleo urbano, las edificaciones a prever deberán ser preferentemente de uso residencial y tipología “edificación unifamiliar entre medianeras formalizando manzana cerrada”; no obstante, podrán –y deberán– introducirse tipologías distintas (plurifamiliares en hilera preferentemente) con objeto de diversificar la oferta de uso residencial encaminada a atraer población de fuera de Santa Bárbara de Casa.

- Las nuevas edificaciones deberán conformar una nueva fachada del núcleo urbano hacia la carretera A-495.

- Se podrán considerar como usos compatibles con el uso residencial los usos terciario y equipamiento siempre que las edificaciones destinadas a dichos usos se integren en la trama residencial y no distorsionen la imagen y la visión del conjunto desde la A-495.

- El viario interno del ámbito deberá disponerse dando continuidad a la calle Isidro Escudero y a la calle Oriente y Trasera Oriente, consolidando el trazado de los caminos existentes; se conformarán al menos dos manzanas: una de ellas incluirá las viviendas autoconstruidas existentes; el resto del ámbito podrá conformar una única manzana conjuntamente con el hotel y el edificio municipal multiusos para lo cual deberá resolver el espacio trasero de ambos.

- Se preverá la delimitación de una parcela de terreno para sistema local de equipamiento social a ubicar preferentemente en la esquina Sureste del ámbito con objeto de situar la edificación a continuación del hotel y destinar parte de la zona de protección de la carretera A-495 como espacio libre vinculado a dicho equipamiento. El resto de la zona de protección de la carretera A-495 se destinará a Sistema General de Espacio Público.

- El Sistema General de Espacios Libres paralelo a la A-495 deberá quedar delimitado al norte con un viario público con objeto de facilitar su accesibilidad y uso por la totalidad de la población de Santa Bárbara de Casa.

Artículo 232. Reserva de terreno con destino a vivienda protegida. (Ordenación Estructural)

Al tratarse el S.URBLE.S.-R de un sector de suelo urbanizable de uso global residencial, de acuerdo con el artículo 10.1.A.b de la LOUA el instrumento de planeamiento de desarrollo que se apruebe deberá reservar el terreno equivalente al treinta por ciento de la edificabilidad de uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

De acuerdo con la programación establecida en el artículo 235, la construcción de las viviendas protegidas deberá comenzar tras la aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, esto es en el segundo cuatrienio como máximo, y deberá estar finalizada en un plazo máximo de doce años desde la aprobación definitiva del PGOU.

Artículo 233. Cesiones obligatorias y gratuitas.

El Plan Parcial de Ordenación que se redacte en desarrollo de las presentes determinaciones deberá contemplar los terrenos que han de ser cedidos para dotaciones y equipamientos en cumplimiento de lo establecido en el artículo 77 y que resumidamente son los siguientes:

- En suelo con uso característico residencial han de reservarse las siguientes superficies para los equipamientos:

- Entre 30 y 55 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial, de los que:

- Entre 18 y 21 m²/100 m², y nunca menos del 10% de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines (como mínimo, 15 m²/100 m² para zonas verdes y 3 m²/100 m² para áreas de juego de niños).

- Al menos 10 m²/100 m² para centros docentes.

- Al menos 1 m²/100 m² para equipamiento comercial, mercado público.

- Al menos 1 m²/100 m² para equipamiento social.

- Entre 0.5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

- En el S.URBLE.S.-R, se establece, con carácter de ordenación estructural, la obligación de ceder los terrenos situados en paralelo a la carretera A-495 con destino a Sistema General de Espacios Libres.

Igualmente, los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito del S.URBLE.S.-R han de ceder, obligatoria y gratuitamente al municipio, los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento

de Santa Bárbara de Casa en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la aprobación del Plan General. Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Artículo 234. Tramitación y gestión.

El Plan General establece, con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, los criterios y directrices para la posterior ordenación detallada del sector mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación que habrá de tramitarse y aprobarse.

El sistema de actuación previsto, de acuerdo con la opción tomada por el Plan General de fomentar la actividad privada para la gestión del urbanismo, es la compensación.

Una vez sea aprobado el Plan Parcial, el terreno tendrá la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado lo que legitimará la posibilidad de cumplir los derechos y deberes inherentes a los propietarios afectados: ceder, equidistribuir, urbanizar y edificar, para lo cual deberá redactarse el correspondiente Proyecto de Reparcelación en aplicación del procedimiento establecido en el Título III, Capítulo II del presente documento.

Para la implantación de la urbanización será preciso redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización según lo indicado en el artículo 59.

Artículo 235. Programación. Plazos de ejecución.

Se establece un plazo máximo de doce años para la total implantación de la ordenación urbanística propuesta, a contabilizar desde el momento de la aprobación definitiva del Plan General. Durante el primer y segundo cuatrienio deberá aprobarse el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización. La edificación deberá estar finalizada al final del tercer cuatrienio.

El incumplimiento de dicha programación así como de los plazos establecidos para cada uno de los procedimientos legales que han de seguir los propietarios hasta la total materialización del aprovechamiento que les corresponda, facultará al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa a actuar, conforme la LOUA establece, en defensa del interés público general.

En tanto no se ejecute la urbanización completa del ámbito, incluida su conexión con las redes generales de servicios, así como la edificación, conforme a las previsiones del presente Plan General y con Licencia de Primera Ocupación concedida, no se entenderá finalizada la actividad urbanística en el ámbito.

CAPÍTULO III

Condiciones particulares del Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Industrial (S.URBLE.S.-I)

Artículo 236. Definición y ámbito.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", se define el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Industrial, que comprende los terrenos existentes en el espacio triangular delimitado por la prolongación de la Avenida de Portugal (conexión del casco urbano con la HU-7401, carretera hacia Paymogo) al norte, la carretera A-495 al sur y oeste y la antigua carretera a Rosal de la Frontera al este. En concreto se corresponde con las parcelas rústicas catastrales núms. 1, 2, 304, 346, 347 y 349 del polígono 12. Su superficie estimada, a efectos del cálculo de los beneficios y cargas que les corresponden a sus propietarios, es de 31.774 m².

La ordenación propuesta pretende conformar un polígono industrial mediante naves adosadas en manzanas cerradas con accesos desde una calle de servicio paralela a la prolongación de la Avda. de Portugal que se pretende convertir en espina dorsal

del desarrollo industrial del municipio al proponerse simétricamente respecto a ella el suelo urbanizable no sectorizado de uso industrial como futura ampliación del suelo sectorizado.

Dicho polígono industrial no sólo deberá atraer la creación de nuevas empresas sino que ha de acoger la pequeña y mediana industria que actualmente se ubica en el casco urbano lo que incidirá positivamente en la calidad de vida del suelo urbano residencial.

La proximidad del S.URBLE.S-I a la carretera A-495, obliga a cuidar la imagen exterior de las edificaciones industriales al conformar una nueva fachada del casco urbano.

El PGOU no contempla que la calle prolongación de Avda. de Portugal y su continuidad con la carretera HU-7401 hacia Paymogo pueda intersectar al mismo nivel con el trazado de la A-495, no obstante se plantea la posibilidad de prever un paso inferior bajo dicha carretera que permita la comunicación con Paymogo y, fundamentalmente, con el cementerio municipal, evitando así situaciones de riesgo ante el cruce de peatones en un lugar sin visión óptima. Por tal motivo deberá preverse la disposición en el ámbito del S.URBLE.S-I y del S.URBLE.N.S-I de un espacio de reserva para la modificación del nudo de conexión del Sistema General de Comunicaciones de la A-495 con la HV-7401.

Igualmente, el Plan Parcial que desarrolle las determinaciones del PGOU en el S.URBLE.S-I deberá dar solución a la continuidad del trazado de la Vía Pecuaria núm. 4 "Vereda de Aroche" proponiendo, dentro de su ámbito, un trazado alternativo todo lo cual deberá contar con la aprobación de la Consejería de la Junta de Andalucía encargada del control de dicha vereda; así mismo, deberá delimitar un punto limpio para la recogida selectiva de los residuos generados por las actividades que se desarrollen en el ámbito del polígono industrial.

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.

Artículo 237. Uso y edificabilidad global. (Ordenación Estructural)

Se establece como uso global el uso industrial regulado en el artículo 74.

Se establece como edificabilidad global 0.40 m²t/m²s, que, aplicada a la superficie estimada del ámbito resulta 12.709,60 m² edificables máximos.

Artículo 238. Área de reparto y Aprovechamiento Medio. (Ordenación Estructural)

Para el S.URBLE.S-I se delimita un único Área de Reparto, –concretamente el denominado AR-7– cuyo Aprovechamiento Medio es 0.40000 u.a.u.c/m²s siendo el uso característico industrial y la tipología característica "nave industrial" dispuesta adosada o en hilera.

En el caso de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, limita el aprovechamiento bajo rasante pasando éste a tener la consideración de excepcional de acuerdo a lo indicado en el artículo 292 del presente PGOU

Artículo 239. Criterios y directrices para su ordenación.

Se establecen a continuación –con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva– los criterios y directrices que han de ser tenidas en consideración para la formulación del instrumento de planeamiento de desarrollo en el ámbito del S.URBLE.S.-I.

- Se deberá conformar un polígono industrial mediante naves industriales adosadas o en hilera; el acceso a las naves del polígono se realizará a través de calles de servicio

paralelas a la prolongación de la Avda. de Portugal y al antiguo trazado de la carretera hacia Rosal de la Frontera.

- 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 la normativa sectorial aplicable. En las zonas que lindan 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.

- No se contempla que la calle prolongación de Avda. de Portugal y su continuidad con la carretera HU-7401 hacia Paymogo pueda intersectar al mismo nivel con el trazado de la A-495, no obstante el planeamiento de desarrollo deberá prever la disposición en el ámbito del S.URBLE.S.-I de un espacio de reserva para la modificación del nudo de conexión del Sistema General de Comunicaciones de la A-495 con la HU-7401 con objeto de habilitar, en un futuro, un paso inferior bajo la A-495 que permita la comunicación con Paymogo y, fundamentalmente, con el cementerio municipal.

- El diseño del viario y de los espacios libres del ámbito del S.URBLE.S.-I deberá dar solución a la continuidad del trazado de la Vía Pecuaria núm. 4 “Vereda de Aroche” proponiendo, dentro de su ámbito, un trazado alternativo todo lo cual deberá contar con la aprobación de la Consejería de la Junta de Andalucía encargada del control de dicha vereda.

- Las nuevas edificaciones industriales deberán conformar una nueva fachada del núcleo urbano hacia la carretera A-495 por lo que deberán cuidar su imagen exterior evitando formas, colores y publicidad que distorsionen la imagen del conjunto; igualmente, deberá preverse la plantación de especies arbóreas en el Sistema General de Espacios Libres con objeto de minorar el impacto visual de las naves desde la A-495.

- Se podrá considerar como uso compatible con el uso industrial el uso de equipamiento siempre que las edificaciones destinadas a dicho uso se integren en la trama de naves industriales y no distorsionen la imagen y la visión del conjunto desde la A-495.

- El Sistema General de Espacios Libres paralelo a la A-495 deberá quedar delimitado al norte con un viario público con objeto de facilitar su accesibilidad y uso por la totalidad de la población de Santa Bárbara de Casa.

- El viario interno del polígono preverá zonas de maniobra y de estacionamiento de vehículos en número y dimensiones acorde al uso industrial del ámbito.

- Deberá preverse un espacio destinado a “punto limpio” para la recogida selectiva de los residuos generados por las actividades que se desarrollen en el ámbito del polígono industrial.

Artículo 240. Cesiones obligatorias y gratuitas.

El Plan Parcial de Ordenación que se redacte en desarrollo de las presentes determinaciones deberá contemplar los terrenos que han de ser cedidos para dotaciones y equipamientos en cumplimiento de lo establecido en el artículo 77 y que resumidamente son los siguientes:

- En suelo con uso característico industrial han de reservarse las siguientes superficies para los equipamientos:

- Entre el 14% y el 20% de la superficie del sector, de los que:

- Al menos el 10% deberán destinarse a parques y jardines.

- Al menos el 4% deberá destinarse a servicios de interés público y social, siendo, el 2% para parque deportivo, el 1% para equipamiento comercial público y el otro 1% para equipamiento social.

- Entre 0.5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

• En el S.URBLE.S.-I, se establece, con carácter de ordenación estructural, la obligación de ceder los terrenos situados en paralelo a la carretera A-495 con destino a Sistema General de Espacios Libres.

Igualmente, los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito del S.URBLE.S.-I han de ceder, obligatoria y gratuitamente al municipio, los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la aprobación del Plan General. Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Artículo 241. Tramitación y gestión.

El Plan General establece, con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, los criterios y directrices para la posterior ordenación detallada del sector mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación que habrá de tramitarse y aprobarse.

El sistema de actuación previsto, de acuerdo con la opción tomada por el Plan General de fomentar la actividad privada para la gestión del urbanismo, es la compensación.

Una vez sea aprobado el Plan Parcial, el terreno tendrá la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado lo que legitimará la posibilidad de cumplir los derechos y deberes inherentes a los propietarios afectados: ceder, equidistribuir, urbanizar y edificar, para lo cual deberá redactarse el correspondiente Proyecto de Reparcelación en aplicación del procedimiento establecido en el Título III, Capítulo II del presente documento.

Para la implantación de la urbanización será preciso redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización según lo indicado en el artículo 59.

Artículo 242. Programación. Plazos de ejecución.

Se establece un plazo máximo de doce años para la total implantación de la ordenación urbanística propuesta, a contabilizar desde el momento de la aprobación definitiva del Plan General. Durante el primer cuatrienio deberá aprobarse el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización. La edificación deberá estar finalizada al final del tercer cuatrienio.

El incumplimiento de dicha programación así como de los plazos establecidos para cada uno de los procedimientos legales que han de seguir los propietarios hasta la total materialización del aprovechamiento que les corresponda, facultará al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa a actuar, conforme la LOUA establece, en defensa del interés público general.

En tanto no se ejecute la urbanización completa del ámbito, incluida su conexión con las redes generales de servicios, así como la edificación, conforme a las previsiones del Plan General y con Licencia de Primera Ocupación o Licencia de Apertura o Actividad concedida, no se entenderá finalizada la actividad urbanística en el ámbito.

CAPÍTULO IV

Condiciones particulares del Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso Residencial. Sector 1 (S.URBLE.N.S.-R-1)

Artículo 243. Definición y ámbito.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", se define el ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado de Uso Residencial, Sector núm. 1, que comprende los terrenos existentes desde el límite sur del casco urbano hasta el trazado de la carretera A-495 siendo, concretamente las parcelas rústicas catastrales núms. 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179 y 180 del polígono 8. La superficie estimada, a efectos del cálculo de los beneficios y cargas que les corresponden a sus propietarios, es de 52.948 m².

El Plan General pretende que la futura ordenación de dichos terrenos permita conformar un espacio que cumpla las siguientes condiciones:

- Crear una trama residencial perfectamente integrada en el núcleo urbano.
- Conformar una nueva fachada de éste hacia la carretera A-495.
- Resolver el encuentro entre las manzanas existentes y el nuevo trazado urbano.
- Introducir usos y tipologías distintas a las existentes en el casco urbano con objeto de diversificar la oferta.
- Habilitar terreno para Sistemas Locales de Equipamientos que resuelvan el déficit existente en el casco urbano.
- Habilitar terreno para un Sistema General de Espacios Libres que ayude a resolver el déficit existente de zonas verdes en el casco urbano.

En los artículos siguientes se establece, con carácter de ordenación estructural, los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción del sector en la estructura de la ordenación urbana así como los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se proceda a su sectorización. Igualmente, y con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, se incluye la normativa de aplicación.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 55 el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa podrá ejercitar el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones patrimoniales de los terrenos y edificaciones situados en la totalidad del ámbito del S.URBLE.N.S.-R1 durante el plazo máximo de diez años contabilizados desde la aprobación definitiva del presente Plan General.

Artículo 244. Usos incompatibles. (Ordenación Estructural)

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, los usos permitidos son el agrícola, ganadero y análogos y, consecuentemente, se consideran usos incompatibles el resto de usos.

De acuerdo con el modelo de implantación propuesto por el PGOU, la futura ordenación del S.URBLE.N.S.-R1 deberá contemplar como uso global el uso residencial.

Artículo 245. Condiciones para proceder a su sectorización. (Ordenación Estructural)

Para poder proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso Residencial Sector 1 deberá ocurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- Que se haya agotado la oferta de parcelas de uso residencial previstas en el instrumento de desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial en un 75% o si en el plazo de ocho años desde la aprobación definitiva del Plan General no se ha aprobado el Proyecto de Urbanización de la totalidad del ámbito del S.URBLE.S.-R y no se ha aprobado el 75% de los Proyectos de Ejecución de las viviendas programadas en dicho sector.
- Transcurridos doce años desde la aprobación definitiva del Plan General, y mientras no se proceda a su innovación, se podrá desarrollar el S.URBLE.N.S.-R1 sea cual sea la situación en que se encuentre el S.URBLE.S.-R. En tal caso deberá comprobarse la disponibilidad de recursos hídricos para el nuevo número de viviendas a programar.

Artículo 246. Criterios de disposición de los sistemas generales. (Ordenación Estructural)

En el ámbito del S.URBLE.N.S.-R1 se prevé la ubicación de un Sistema General de Espacios Libres, paralelo al trazado de la carretera A-495, en continuación con los previstos en el S.URBLE.S.-R y en el S.URBLE.S.-I.

Artículo 247. Normativa de aplicación.

En los terrenos calificados como S.URBLE.N.S.-R1, tal como se establece en el artículo 227, mientras no cuenten con ordenación pormenorizada sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios

públicos y las construcciones, obras e instalaciones “en precario” y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa y sin derecho a indemnización alguno.

También se podrán autorizar “Actuaciones de Interés Público” según lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA y recogido en el artículo 266 del presente documento.

Queda prohibida la parcelación y las construcciones y obras que no se deban al normal funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas y de usos análogos en las condiciones establecidas por el presente Plan General en el artículo 263 referente a “Actos permitidos en Suelo No Urbanizable”.

CAPÍTULO V

Condiciones particulares del Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso Residencial. Sector 2 (S.URBLE.N.S.-R-2)

Artículo 248. Definición y ámbito.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie “Clasificación del Suelo y Categorías”, se define el ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado de Uso Residencial, Sector núm. 2, que comprende los terrenos existentes al noroeste del casco urbano, concretamente las parcelas rústicas catastrales núms. 182, 183, 184, 186, 187, 188, 189, 190 y 191 del polígono 8; dicho ámbito limita al Norte con el Sistema General de Comunicaciones H-9006, camino local hacia “El Mustio”, al Sur, con el antiguo trazado de la carretera a Rosal de la Frontera, al Este con el casco urbano y al Oeste, con Suelo No Urbanizable. La superficie estimada, a efectos del cálculo de los beneficios y cargas que les corresponden a sus propietarios, es de 52.299 m².

El Plan General pretende que la futura ordenación de dichos terrenos permita conformar un espacio de transición entre lo urbano y lo no urbanizable mediante la introducción de edificaciones de uso residencial en baja densidad (entre 5 y 10 viviendas por hectárea) donde prevalezca la imagen del espacio libre ajardinado a la superficie ocupada por la edificación.

En los artículos siguientes se establece, con carácter de ordenación estructural, los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción del sector en la estructura de la ordenación urbana así como los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se proceda a su sectorización. Igualmente, y con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, se incluye la normativa de aplicación.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 55 el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa podrá ejercitar el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones patrimoniales de los terrenos y edificaciones situados en la totalidad del ámbito del S.URBLE.N.S.-R2 durante el plazo máximo de diez años contabilizados desde la aprobación definitiva del presente Plan General.

Artículo 249. Usos incompatibles. (Ordenación Estructural)

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, los usos permitidos son el agrícola, ganadero y análogos y, consecuentemente, se consideran usos incompatibles el resto de usos.

De acuerdo con el modelo de implantación propuesto por el PGOU, la futura ordenación del S.URBLE.N.S.-R2 deberá contemplar como uso global el uso residencial.

Artículo 250. Condiciones para proceder a su sectorización. (Ordenación Estructural)

Para poder proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso Residencial Sector 2 deberá ocurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- Que se haya agotado la oferta de parcelas de uso residencial previstas en el S.URBLE.S.-R en un 100% y en el S.URBLE.N.S.-R1 en un 75%.

- Transcurridos doce años desde la aprobación definitiva del Plan General, y mientras no se proceda a su innovación, se podrá desarrollar el S.URBLE.N.S.-R2 sea cual sea la situación en que se encuentre el S.URBLE.S.-R y siempre que el S.URBLE.N.S.-R1 –que tiene prioridad respecto al sector 2– no haya comenzado la tramitación de su desarrollo.

En tal caso deberá comprobarse la disponibilidad de recursos hídricos para el nuevo número de viviendas a programar.

Artículo 251. Criterios de disposición de los sistemas generales. (Ordenación Estructural)

En el ámbito del S.URBLE.N.S.-R2 se prevé la ubicación de un Sistema General de Espacios Libres, paralelo al antiguo trazado de la carretera a Rosal de la Frontera, que conecte el casco urbano con el “Área Recreativa del Albergue Municipal”

Artículo 252. Normativa de aplicación.

En los terrenos calificados como S.URBLE.N.S.-R2, tal como se establece en el artículo 227, mientras no cuenten con ordenación pormenorizada sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones “en precario” y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa y sin derecho a indemnización alguno.

También se podrán autorizar “Actuaciones de Interés Público” según lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA y recogido en el artículo 266 del presente documento.

Queda prohibida la parcelación y las construcciones y obras que no se deban al normal funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas y de usos análogos en las condiciones establecidas por el presente Plan General en el artículo 263 referente a “Actos permitidos en Suelo No Urbanizable”.

CAPÍTULO VI

Condiciones particulares del Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso Industrial.
(S.URBLE.N.S.-I)

Artículo 253. Definición y ámbito.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie “Clasificación del Suelo y Categorías”, se define el ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso Industrial, que comprende los terrenos existentes al norte de la carretera HU-7401 hacia Paymogo (prolongación de Avenida de Portugal) y al oeste de la parcela municipal de equipamiento deportivo, y que comprende parte de la parcela rústica catastral núm. 217 del polígono 2, que engloba una edificación existente destinada a matadero. El lindero norte de dicho ámbito coincide con el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido correspondiente al Barranco de la Raíz. Dicha zona de protección deberá ser previamente deslindada por la Administración encargada de su control al tratarse del límite de una zona de dominio público hidráulico. En ningún caso se considerará dentro del ámbito del S.URBLE.N.S.-I zonas correspondientes al dominio público hidráulico y a su zona de servidumbre.

La superficie estimada del S.URBLE.N.S.-I, a falta de su correcta delimitación en base al deslinde de las zonas de protección del dominio público hidráulico correspondiente al Barranco de la Raíz- y sólo a efectos del cálculo de los beneficios y cargas que le corresponde a sus propietarios es de, aproximadamente, unos 17.770 m².

El Plan General pretende que la futura ordenación de dichos terrenos permita conformar un polígono industrial ya sea mediante naves adosadas en manzanas cerradas o mediante edificaciones industriales exentas, con accesos desde una calle de servicio paralela a la carretera HU-7401 (calle Prolongación de Avda. de Portugal), de forma que las naves existentes –el matadero– se integren en su ordenación regularizando su situación urbanística. La edificación destinada a matadero que en la actualidad se ubica en el ámbito del S.URBLE.N.S.-I se encuentra en situación legal de fuera de ordenación de acuerdo a lo establecido en el artículo 8 del presente PGOU.

El instrumento de planeamiento de desarrollo que se redacte deberá delimitar un punto limpio para la recogida selectiva de los residuos generados por las actividades que se desarrollen en el ámbito del polígono industrial.

En los artículos siguientes se establece, con carácter de ordenación estructural, los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción del sector en la estructura de la ordenación urbana así como los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se proceda a su sectorización. Igualmente, y con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, se incluye la normativa de aplicación.

Artículo 254. Usos incompatibles. (Ordenación Estructural)

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, los usos permitidos son el agrícola, ganadero y análogos y, consecuentemente, se consideran usos incompatibles el resto de usos. La edificación de uso industrial -destinada a matadero- que en la actualidad se ubica en el ámbito del S.URBLE.N.S.-I se encuentra en situación legal de fuera de ordenación de acuerdo a lo establecido en el artículo 8 del presente PGOU.

De acuerdo con el modelo de implantación propuesto por el PGOU, la futura ordenación del S.URBLE.N.S.-I deberá contemplar como uso global el uso industrial.

Artículo 255. Condiciones para proceder a su sectorización. (Ordenación Estructural)

Para poder proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso Industrial deberá ocurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- Que se haya agotado la oferta de parcelas de uso industrial previstas en el instrumento de desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado de uso industrial en un 75% o si en el plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan General no se ha aprobado el Proyecto de Urbanización de la totalidad de su ámbito y no se ha aprobado el 50% de los Proyectos de Ejecución de las naves previstas.
- Que se desee legalizar la situación de la edificación del matadero independientemente a la demanda de suelo de uso industrial.
- Transcurridos ocho años desde la aprobación definitiva del Plan General, se podrá desarrollar el S.URBLE.N.S.-I sea cual sea la situación en que se encuentre el S.URBLE.S.-I.

Artículo 256. Criterios de disposición de los sistemas generales. (Ordenación Estructural)

En el ámbito del S.URBLE.N.S.-I se prevé la ubicación de un Sistema General de Espacios Libres, paralelo al trazado de la carretera A-495 como continuación del programado en el S.URBLE-S-I y que permita conectar el casco urbano con el “Área Recreativa del Albergue Municipal”. Igualmente, los espacios libres del sector deberán ocupar, al menos, las zonas inundables que la Administración encargada del control del Dominio Público Hidráulico delimite en relación al ámbito del Barranco de la Raíz.

El PGOU no contempla que la calle prolongación de Avda. de Portugal y su continuidad con la carretera HU-7401 hacia Paymogo pueda intersectar al mismo nivel con el trazado de la A-495, no obstante se plantea la posibilidad de prever un paso inferior bajo dicha carretera que permita la comunicación con Paymogo y, fundamentalmente, con el

cementerio municipal, evitando así situaciones de riesgo ante el cruce de peatones en un lugar sin visión óptima. Por tal motivo deberá preverse la disposición en el ámbito del S.URBLE.N.S.-I y del S.URBLE-S-I de un espacio de reserva para la modificación del nudo de conexión del Sistema General de Comunicaciones de la A-495 con la HU-7401.

Artículo 257. Normativa de aplicación.

En los terrenos calificados como S.URBLE.N.S.-I, tal como se establece en el artículo 227, mientras no cuenten con ordenación pormenorizada sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones “en precario” y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa y sin derecho a indemnización alguno.

También se podrán autorizar “Actuaciones de Interés Público” según lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA y recogido en el artículo 266 del presente documento.

Queda prohibida la parcelación y las construcciones y obras que no se deban al normal funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas y de usos análogos en las condiciones establecidas por el presente Plan General en el artículo 263 referente a “Actos permitidos en Suelo No Urbanizable”.

TÍTULO XV

REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Régimen del Suelo No Urbanizable

Artículo 258. Definición. (Ordenación Estructural)

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que cumplen alguno de los siguientes requisitos:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- 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.
- Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el presente Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- 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.
- Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie “Clasificación del Suelo y Categorías”, se define el ámbito del Suelo No Urbanizable lo cual tiene consideración de ordenación estructural.

Artículo 259. Categorías de Suelo No Urbanizable. (Ordenación Estructural)

En el término municipal de Santa Bárbara de Casa, el Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
- Suelo No Urbanizable Protegido por la Planificación Territorial o Urbanística.
- Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural el PGOU establece, para determinados suelos públicos de propiedad municipal, la posibilidad de admitir usos turísticos y recreativos de baja intensidad que no alteren su carácter natural o rural.

Artículo 260. Derechos del propietario de Suelo No Urbanizable.

Con carácter general, los propietarios de Suelo No Urbanizable tienen derecho al uso, al disfrute y a la explotación normal del suelo de acuerdo con la legislación que le sea aplicable y, concretamente, con la ordenación urbanística establecida en el Plan General.

Para el Suelo No Urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

- La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable, previa licencia municipal y con las autorizaciones que se prevean en la legislación sectorial que le sea de aplicación. En los terrenos adscritos a las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

- En la categoría de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, a los anteriormente citados hay que añadir la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el punto anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio que se redacten, por el presente Plan General, por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

Artículo 261. Deberes del propietario de Suelo No Urbanizable.

Con carácter general, los propietarios de Suelo No Urbanizable tienen el deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

En el caso concreto del Suelo No Urbanizable, el propietario de suelo tiene el deber de conservarlo y mantenerlo, especialmente en cuanto a sus características naturales y medioambientales (vegetación, flora, fauna, tipos de cultivos, riqueza cinegética, hidrología, calidad de las aguas, masas forestales, patrimonio cultural...) de acuerdo con la legislación sectorial que le sea aplicable y, particularmente, con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General.

En caso de que durante la ejecución de obras en Suelo No Urbanizable se produzca el hallazgo casual de restos arqueológicos, el propietario del suelo tiene el deber de notificarlo inmediatamente a la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa –quien

00160176

dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas— para que, si fuera necesario, puedan ordenar la interrupción inmediata de cualquier tipo de trabajo que se estén llevando a cabo, por plazo máximo de dos meses; todo ello en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. La necesidad de preservación del sustrato arqueológico permitirá a la Administración limitar los usos principales y compatibles a desarrollar en el suelo afectado.

El cumplimiento de los deberes establecidos es condición previa, e ineludible, para el legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

Artículo 262. Usos admitidos en Suelo No Urbanizable.

En cualquiera de las categorías de Suelo No Urbanizable el uso global será la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, a la que estén efectivamente destinados los terrenos conforme a su naturaleza y con las limitaciones y régimen de protección que la normativa sectorial determine en su caso.

Para cada categoría de Suelo No Urbanizable se definen los actos permitidos o no permitidos así como los usos compatibles e incompatibles –o prohibidos– que dichos actos comportan.

Cualquier acto o uso expresamente no admitido por el presente PGOU o por la normativa sectorial de protección del Suelo No Urbanizable tendrá la consideración de no admitido.

Artículo 263. Actos permitidos en Suelo No Urbanizable.

En ejercicio de los derechos establecidos para los propietarios de Suelo No Urbanizable, en estos terrenos los propietarios pueden efectuar los siguientes actos:

- Para el Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

- Las construcciones o instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los suelos y que no estén expresamente prohibidas por legislación sectorial, por Planes de Ordenación del Territorio, por el presente Plan General o por Planes Especiales. Al margen de lo anterior, están expresamente prohibidos los actos que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que los autoricen.

- Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el presente Plan General sean consecuencia de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, ganaderos o forestales.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes
- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Se exceptúan aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

- Los actos denominados “Actuaciones de Interés Público” regulados por el artículo 266.

- Para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

- Las segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General, o por el Plan Especial que se redacte al efecto, y que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

• Para el Suelo No Urbanizable, en cualquiera de sus categorías, en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o

equipamientos públicos, los propietarios sólo podrán llevar a cabo las construcciones, obras e instalaciones “en precario” y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa y sin derecho a indemnización alguno.

Todos estos actos estarán sujetos a Licencia Municipal que se tramitará atendiendo a las siguientes circunstancias:

- Cuando se trate de actos que tengan por objeto la edificación de viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a actividades agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los suelos, previo a la Licencia Municipal será preciso redactar y aprobar el correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable.

- Cuando se trate de actos en Suelo No Urbanizable de Especial Protección o de “Actuaciones de Interés Público”, previo a la Licencia Municipal será preciso redactar y aprobar el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

- Cuando se trate de actos “en precario”, la eficacia de la Licencia Municipal correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que legalmente proceda, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento, en cualquier momento, del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa.

Artículo 264. Construcciones o instalaciones precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga a la que estén efectivamente destinados los suelos y que no estén expresamente prohibidas por legislación sectorial.

Las construcciones e instalaciones que se ejecuten como servicio y apoyo a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o análogas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca donde se asienten.

Se entenderá que una construcción o instalación está al servicio de dichos usos cuando:

- Se ubique en el ámbito de la explotación, pudiendo entenderse ésta como fraccionada, en cuyo caso la construcción o instalación podrá ocupar aquella parcela que mejores condiciones reúna para el servicio a las restantes que componen la explotación.

- Responda al tipo de cultivo o de ganadería que en la explotación se desarrolla.

- Sirva para aprovechar productos o subproductos obtenidos de la explotación principal.

Se entenderá que una construcción o instalación queda vinculada a la explotación cuando la misma siga idéntico destino que el de la finca donde se ubica.

En ningún caso la construcción o instalación que se ejecute como servicio y apoyo a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o análogas podrán dar lugar a la formación de un núcleo de población de acuerdo a lo establecido en el artículo 267.

Concretando todos estos requisitos, el Plan General establece las siguientes condiciones:

- Se entiende como construcciones vinculadas directamente a la explotación de los recursos agrarios, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos las que, de forma no exhaustiva, a continuación se relacionan:

- Las naves vinculadas al almacenamiento y manipulación de productos o residuos agrícolas, ganaderos, forestales o análogos y las destinadas a maquinaria, aperos e infraestructuras móviles.

- Las instalaciones destinadas al mantenimiento de la cabaña ganadera existente en la finca, tales como naves de estabulación, apriscos, majadas o cerramientos,

instalaciones destinadas al refugio, saneamiento y manejo del ganado así como las destinadas a almacenamiento de forrajes y otros productos necesarios para el normal cuidado de los animales.

- Las casetas de aperos y las construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio, como bombas, generadores, transformadores...
- Los usos que pueden englobarse dentro de las construcciones serán:
 - Almacenaje de productos agrícolas, silos y depósitos
 - Cuadras, establos, gallineros, perreras...
 - Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.
 - Almacenes de residuos y de biomasa para su posterior tratamiento, depuración o traslado.
- Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos anteriormente indicados, para poder ser autorizadas han de cumplir las siguientes condiciones:
 - Deberán ubicarse y estar vinculadas a fincas cuya superficie cumpla la unidad mínima de cultivo o explotación definida en la normativa sectorial. Dado que en las proximidades del núcleo urbano de Santa Bárbara de Casa existen parcelas rústicas de dimensiones inferiores a las indicadas el presente PGOU, de forma excepcional, autoriza construcciones e instalaciones en las mismas siempre que cumplan la normativa sectorial que les afecte, especialmente en cuanto a producción de vertidos y olores que puedan afectar al uso residencial del casco urbano. En ningún caso dichas construcciones podrán dar lugar a la formalización de núcleos de población.
 - La distancia mínima de separación entre instalaciones y construcciones será de 30 metros; no obstante, en las parcelas aludidas en el punto anterior -que son de dimensiones inferiores a lo establecido- la distancia mínima de separación podrá reducirse de forma excepcional hasta 10 metros siempre que se garantice que en ningún caso podrán dar lugar a la formalización de núcleos de población. La distancia mínima de separación a un cauce será de 100 metros en todos los casos.
 - La superficie máxima construida será 0.01 m²/m²s, no obstante, en parcelas de superficie inferior a 0,5 hectáreas se admite la construcción de cuartos de aperos de 50 m² de superficie construida máxima; la altura máxima será 7 metros contabilizados desde cualquier punto del suelo en contacto con la construcción hasta su cubierta. Las casetas de aperos y las destinadas a pequeñas instalaciones de servicio (bombas, generadores...) tendrán una superficie y altura adecuada al fin que se pretenda.
 - Todas las construcciones e instalaciones deberán respetar el entorno donde se ubiquen y resolverán sus vertidos mediante tratamiento o depuración conforme a la normativa sectorial que les afecte, siendo necesario en este caso la oportuna autorización previa del Órgano de Cuenca correspondiente de conformidad con lo establecido en la Ley de Aguas. 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. En todo caso, cualquier tratamiento de las aguas exigido habrá de garantizar la calidad final prevista de estas, así como los rendimientos de depuración y todo ello de acuerdo con la normativa específica que regula el Dominio Público Hidráulico. Igualmente, y en relación a las aguas superficiales, 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 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 la Ley de Aguas.

Artículo 265. Actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en Suelo No Urbanizable que no se encuentre calificado como Especialmente Protegido.

De acuerdo con el artículo 52.4 de la LOUA, el Plan General posibilita a los propietarios de Suelo No Urbanizable que no se encuentre calificado como Especialmente Protegido llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, siempre que se asegure la preservación de la naturaleza del suelo, la imposibilidad de la formación de nuevos asentamientos, así como, que se adopten las medidas precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y se garantice el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. En ningún caso se entiende como incluida la posibilidad de edificar usos residenciales no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga del suelo donde se asiente.

A tal efecto, las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que se autoricen han de cumplir las siguientes condiciones:

- Serán aisladas geográficamente; para ello:
 - Las parcelas donde pretendan situarse han de contar con una superficie igual o superior a la mayor de estas dos cifras:
 - 3,50 hectáreas
 - unidad mínima de cultivo establecida por la normativa sectorial aplicable para el término municipal de Santa Bárbara de Casa.
 - Queda prohibida la segregación de fincas que no den como resultado lotes de superficie igual o superior a las unidades mínimas de cultivo establecidas por la normativa sectorial aplicable.
 - Tanto la parcela como las edificaciones, obras o instalaciones que se autoricen adquirirán la condición de indivisibles en tanto tenga vigencia la Licencia Municipal, debiendo efectuarse la inscripción en el Registro de la Propiedad de tal condición en los términos legalmente establecidos para que tenga efecto legal la Licencia otorgada.
 - Cualquier edificación, construcción, obra o instalación que se autorice deberá situarse a una distancia mínima de 1.000 metros de cualquier suelo clasificado como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable en cualquiera de sus categorías. Se exceptúan de dicha limitación las construcciones de superficie máxima 50 m² destinadas a cuartos de aperos y aquellas que cumplan la normativa sectorial que garanticen la calidad del aire, la no existencia de emisiones, ruidos u olores y no produzcan molestias en las zonas habitadas próximas.
 - Cualquier edificación, construcción, obra o instalación que se autorice deberá situarse a una distancia mínima de 30 metros de cualquier linde de su parcela lo cual no podrá invalidar en ningún momento las limitaciones establecidas en el punto anterior. Dado que en las proximidades del núcleo urbano de Santa Bárbara de Casa existen parcelas rústicas de dimensiones inferiores a las indicadas el presente PGOU, de forma excepcional, autoriza a reducir dicha distancia hasta los 10 m siempre que se garantice que en ningún caso dichas construcciones podrán dar lugar a la formalización de núcleos de población.
 - Cualquier edificación, construcción, obra o instalación que se autorice deberá situarse en una parcela de terreno que presente al menos 80 metros de frente a un camino, vereda o senda. Al igual que en el apartado anterior, dicha distancia podrá reducirse hasta los 30 metros de forma excepcional en las parcelas de dimensiones inferiores a las indicadas.
- La edificabilidad máxima en cualquier caso será 0.01 m²t/m²s.

- Serán aisladas funcional y físicamente; esto es, no dependerán de otras edificaciones ni servirán o serán servidas por éstas.

- Serán aisladas en lo referente a sus infraestructuras; para ello, la edificación, construcción, obra o instalación que se autorice deberá ser autosuficiente en cuanto a los servicios de abastecimiento de agua, electricidad, saneamiento, vertidos, etc., de forma que no podrán demandar del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa ni de ninguna otra Administración o compañía suministradora ningún tipo de servicio o infraestructura lo cual sería impropio de la naturaleza del Suelo No Urbanizable. Para paliar tales necesidades se valorarán positivamente las soluciones tendentes a la utilización de energías renovables –energía solar fotovoltaica o térmica, energía eólica, biomasa...–, que habrán de contar con la aprobación de la Consejería de la Junta de Andalucía encargada de su control. Dada la riqueza hidrológica del término municipal de Santa Bárbara de Casa deberá estudiarse con especial cuidado tanto la captación de agua como el vertido de los residuos que en ningún caso podrán alterar la calidad de las aguas, tanto superficiales como subterráneas, siendo preciso, en cualquier caso, contar con la aprobación del organismo de control de la cuenca.

- Serán respetuosas con el medio ambiente y con su entorno:

- El diseño de la edificación, construcción, obra o instalación que se autorice deberá respetar el medio ambiente y el entorno donde se ubique para lo cual deberá integrarse en el paisaje, formando parte de él, sin pretender en ningún momento constituirse en hito o referente que reste protagonismo a aquél. Se dispondrán y orientarán de forma que su percepción visual desde los accesos y vías perimetrales sea mínima; 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. La altura máxima permitida para cualquier uso será de dos plantas (baja +1) o su equivalente de 7 metros contabilizados desde la rasante del terreno hasta el alero o cornisa del tejado o 10 metros máximos a cualquier punto de la edificación, construcción, obra o instalación.

- Para su implantación no podrá eliminarse ningún pie de encina de diámetro igual o superior a 20 cm.

- Todas las construcciones e instalaciones deberán resolver sus vertidos mediante tratamiento o depuración conforme a la normativa sectorial que les afecte, siendo necesario en este caso la oportuna autorización previa del Órgano de Cuenca correspondiente de conformidad con lo establecido en la Ley de Aguas. 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. En todo caso, cualquier tratamiento de las aguas exigido habrá de garantizar la calidad final prevista de estas, así como los rendimientos de depuración y todo ello de acuerdo con la normativa específica que regula el Dominio Público Hidráulico. Igualmente, y en relación a las aguas superficiales, 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 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 la Ley de Aguas.

Las edificaciones destinadas a equipamientos y las destinadas a sistemas generales –incluyendo aquellas destinadas a servicios complementarios de éstas– que sean de propiedad o promoción pública deberán cumplir sus normativas sectoriales y en consecuencia quedan eximidas del cumplimiento de las condiciones y limitaciones establecidas anteriormente si ello supone –o pudiera llegar a suponer– el incumplimiento de su normativa sectorial.

La edificación, construcción, obra o instalación que sea autorizada deberá mantener las condiciones que permitieron su autorización. Cualquier modificación de dichas condiciones supondrá la caducidad de la licencia otorgada y la reposición a su estado original del Suelo No Urbanizable afectado.

La autorización para poder ejecutar los actos indicados requiere la tramitación de la correspondiente Licencia Municipal.

Para la obtención de la Licencia Municipal, y con carácter previo, deberá redactarse y aprobarse, un Plan Especial o un Proyecto de Actuación.

Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de pretender la ejecución de edificación, construcción, obra o instalación en fincas en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal; esto es, al término municipal de Santa Bárbara de Casa y a algunos de los términos limítrofes.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales que afecten a Santa Bárbara de Casa y a alguno de los términos municipales limítrofes.
- Afectar a la ordenación estructural definida en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

- En todo caso, cuando comprenda una superficie superior a 50 hectáreas.

Procederá la formulación de un Proyecto de Actuación en el resto de los supuestos no contemplados anteriormente.

La aprobación del Plan Especial corresponde a la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de urbanismo de acuerdo con el artículo 31.2.B.b de la LOUA.

La aprobación del Proyecto de Actuación corresponde al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 de la LOUA.

La aprobación de un Plan Especial o de un Proyecto de Actuación no modifica la clasificación del suelo que en todo momento es No Urbanizable.

La Licencia Municipal que se otorgue tendrá una duración limitada, -aunque renovable a petición expresa del propietario-, no inferior, en ningún caso, al tiempo que, por parte del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, se estime necesario para la amortización de la inversión realizada.

El propietario está obligado a restituir el suelo a su estado natural en los siguientes casos:

- Cuando, por propia iniciativa, dé por concluida la actividad autorizada.
- Cuando caduque la Licencia otorgada.
- Cuando por razones debidamente justificadas el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa decida el cese de la actividad ante la necesidad de garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de sistemas generales, infraestructuras o servicios públicos que pudieran verse afectados por cualquier causa por el desarrollo de la actividad autorizada. En este caso el propietario está obligado al cese de la actividad, a la demolición de lo construido y a la restitución del suelo a su estado natural sin derecho a indemnización.

El propietario deberá asegurar la prestación de garantía, mediante cualquier medio legalmente establecido, para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones así como de las labores de restitución de los terrenos. Dicha garantía será por una cuantía igual al coste estimado para hacer frente a dichos conceptos y como mínimo el 10% de los gastos de la inversión realizada.

Igualmente, el propietario está obligado al pago de una prestación compensatoria -al margen de los impuestos y tasas derivados de la Licencia Municipal- en concepto de compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo No Urbanizable que conllevará la autorización de las actuaciones permitidas.

La prestación compensatoria se devengará con ocasión del otorgamiento de la Licencia y será por una cuantía de hasta el 10% del importe total de la inversión a realizar excluidos los gastos de maquinaria y equipos. El Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa

podrá establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

La prestación compensatoria será gestionada por el Ayuntamiento y se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 266. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del Suelo No Urbanizable.

1. De acuerdo con el artículo 42 de la LOUA, son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable, las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos. Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público las actividades de obras públicas ordinarias así definidas en el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, según el caso, y el otorgamiento de la preceptiva Licencia Municipal, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el punto primero y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación. Si por cualquier causa o motivo la actividad cesara, modificara o viera vencidos los plazos establecidos en la autorización, los terrenos inmediatamente, y sin necesidad de tramitación procedimental alguna, volverán a tener la calificación de Suelo No Urbanizable.

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

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal; esto es, al término municipal de Santa Bárbara de Casa y a algunos de los términos limítrofes.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales que afecten a Santa Bárbara de Casa y a alguno de los términos municipales limítrofes.
- Afectar a la ordenación estructural definida en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.
- En todo caso, cuando comprenda una superficie superior a 50 hectáreas.

En el resto de los supuestos no contemplados en el punto anterior será preceptivo la formulación del correspondiente Proyecto de Actuación.

5. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación que se redacte en cada caso, contendrán las determinaciones establecidas en el artículo 42.5 de la LOUA.

6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 de la LOUA y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, El Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley.

7. La aprobación del Plan Especial corresponde a la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de urbanismo de acuerdo con el artículo 31.2.B.b de la LOUA. La aprobación del Proyecto de Actuación corresponde al Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 de la LOUA. La aprobación de un Plan Especial o de un Proyecto de Actuación no modifica la clasificación del suelo que en todo momento es No Urbanizable.

8. Las actuaciones de interés público deberán cumplir las condiciones de aislamiento geográfico, aislamiento funcional y respeto al medio ambiente y el entorno establecidas con carácter general en el artículo 265 excepto en lo relativo a la edificabilidad máxima que podrá incrementarse de forma excepcional y justificadamente hasta 0.1 m²t/m²s en actuaciones de carácter intensivo si el cumplimiento de su normativa sectorial así lo establece y siempre que sea preciso para la consecución del fin para el que se construyen.

Artículo 267. Medidas que garantizan la imposibilidad de formación de nuevos asentamientos en Suelo No Urbanizable. (Ordenación Estructural)

Se entiende por "formación de nuevos asentamientos" la agrupación de edificaciones que conlleve a la formalización consolidada de un grupo de personas que genere, o pueda generar, la necesidad de contar con dotaciones, equipamientos e infraestructuras, –suministro de agua, saneamiento, electricidad, etc.–, impropios de la naturaleza de los terrenos con el régimen del Suelo No Urbanizable. Entre las medidas que el presente Plan General establece para garantizar la imposibilidad de formación de nuevos asentamientos se encuentran:

- Queda prohibida la parcelación urbanística del Suelo No Urbanizable, esto es, 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. Dicha prohibición se hace extensible a aquellos actos que mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en "pro indiviso" de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas.

- Las edificaciones, obras o instalaciones que en aplicación del Plan General sean autorizadas en Suelo No Urbanizable deberán cumplir, y mantener, las condiciones que permitieron su autorización. Cualquier modificación de dichas condiciones supondrá

la caducidad de la licencia otorgada y la reposición a su estado original del Suelo No Urbanizable afectado.

- Se prohíbe a las empresas suministradoras de servicios –agua, saneamiento, electricidad, telefonía, etc.–, facilitar el acceso a sus servicios a cualquier edificación, obra o instalación que carezca de la debida Licencia Municipal o autorización de la Administración competente de acuerdo a lo establecido en el artículo 175 de la LOUA.

Al margen de lo indicado, el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa adoptará cuantas medidas legales sean precisas para imposibilitar la formación de nuevos asentamientos y salvaguardar la legalidad urbanística.

CAPÍTULO II

Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEPLE)

Artículo 268. Definición. (Ordenación Estructural)

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica aquellos terrenos que tengan la condición de bienes de dominio público natural o que están 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.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie “Clasificación del Suelo y Categorías”, se recoge la delimitación de los distintos ámbitos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica lo cual tiene consideración de ordenación estructural.

Artículo 269. Régimen del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Dentro del término municipal de Santa Bárbara de Casa adquieren tal catalogación de suelo los siguientes espacios:

- Los bienes de naturaleza arqueológica declarados BIC (Bienes de Interés Cultural), denominados “Cumbres de la Zarcita” y “Cabezo de los Vientos”.
- Los montes públicos y de dominio público.
- Las vías pecuarias.
- Los cauces naturales y márgenes de corrientes de agua.
- Los embalses.

En el documento Catálogo de Bienes Protegidos se incluye el grado de protección al que se encuentran sometidos en cada caso.

Artículo 270. Normativa específica de los bienes de naturaleza arqueológica declarados Bien de Interés Cultural. (Ordenación Estructural)

En los Bienes de Interés Cultural declarados en el término municipal de Santa Bárbara de Casa –los yacimientos arqueológicos denominadas “Cabezo de los Vientos” y “Cumbres de la Zarcita”–, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, las únicas actuaciones posibles serán las propuestas en el marco de la conservación preventiva, mantenimiento, restauración o puesta en valor de los restos arqueológicos, y en todo caso será preciso obtener la previa autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

En el documento Catálogo de Bienes Protegidos se incluye el grado de protección al que se encuentran sometidos: Grado 1 Protección Arqueológica Integral.

Artículo 271. Normativa específica de los montes públicos. (Ordenación Estructural)

De acuerdo con la Ley Forestal de Andalucía, por su naturaleza jurídica, los montes públicos pueden ser patrimoniales y de dominio público.

Son de dominio público, los montes públicos que hayan sido afectados a un uso o servicio público o que lo sean por aplicación de una norma del Estado. En la Comunidad Autónoma de Andalucía, además de los anteriores, tendrán el carácter de dominio público aquellos montes que se vinculen a la satisfacción de intereses generales y, en concreto, a la protección y mejora de la calidad de vida y a la defensa y restauración del medio ambiente.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", se delimitan los montes públicos existentes en el término municipal de Santa Bárbara de Casa y que, de acuerdo con el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, se corresponden con la denominación HU-11027-JA "Hornacho" –con una superficie de 1.496,8130 Ha– siendo concretamente los siguientes:

- Alzapiedra.
- Peñas Negras.
- La Sierra o Tinaja.
- Pelao 1.
- Pelao 2.

El Plan General clasifica dichos montes públicos como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica con objeto preservar sus características y su integridad.

La normativa específica a aplicar a los montes públicos, al margen de las condiciones generales establecidas para los suelos no urbanizables especialmente protegidos por el PGOU son las derivadas de su legislación sectorial, concretamente la Ley Forestal de Andalucía.

Artículo 272. Normativa específica de las vías pecuarias. (Ordenación Estructural)

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", se recogen las vías pecuarias existentes en el término municipal de Santa Bárbara de Casa y que se corresponden con las siguientes especificaciones:

- Vía pecuaria núm. 1:
 - Denominación: Vereda del Rosal a Paymogo.
 - Identificador inventario 21068001.
 - Longitud aproximada: 11.339 metros.
- Vía pecuaria núm. 2:
 - Denominación: Vereda de la Trocha de los Peros.
 - Identificador inventario 21068002.
 - Longitud aproximada: 8.963 metros.
- Vía pecuaria núm. 3:
 - Denominación: Vereda de Cabezas Rubias a Paymogo.
 - Identificador inventario 21068003.
 - Longitud aproximada: 3.947 metros.
- Vía pecuaria núm. 4:
 - Denominación: Vereda de Aroche.
 - Identificador inventario 21068004.
 - Longitud aproximada: 16.988 metros.

De acuerdo con la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y con el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan General cataloga las vías pecuarias como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

00160176

Según el artículo 5 del Reglamento de Vías Pecuarias las vías pecuarias que discurren por el interior del término municipal de Santa Bárbara de Casa corresponden a la definición de “veredas” al ser su anchura no superior a 20 metros.

Queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo. Cualquier actuación que pueda afectar a una vía pecuaria requerirá previa autorización de la consejería correspondiente de la Junta de Andalucía encargada de su control.

Respecto a la Vía Pecuaria núm. 4 “Vereda de Aroche”, su trazado se interrumpe por la carretera A-495, continua a través del Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Industrial hasta adentrarse en el casco urbano para posteriormente volver a su trazado a la altura del camino de acceso a los molinos, próximo a la ermita. El Plan Parcial que desarrolle las determinaciones del PGOU en el S.URBLE.S.-I deberá dar solución a la continuidad del trazado de dicha vía pecuaria proponiendo, dentro de su ámbito, un trazado alternativo de la misma que deberá contar con la aprobación de la Consejería de la Junta de Andalucía encargada del control de dicha vereda.

Artículo 273. Normativa específica de los cauces, riberas y márgenes. (Ordenación Estructural)

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie “Clasificación del Suelo y Categorías”, se recogen las zonas correspondientes a los cauces, riberas y márgenes existentes así como una estimación de sus zonas de policía y seguridad cuyo carácter ha de ser supletorio y subordinado a las delimitaciones que en tal sentido se realicen por la administración encargada de su control.

Entre los espacios clasificados se encuentran:

- Rivera de Pierna.
- Rivera Aguas de Miel.
- Rivera del Malagón.
- Cañada de la Corte.
- Arroyo de Valderranas.
- Arroyo Albahacar de Allá/ Arroyo Casa.
- Arroyo Aceituno.
- Arroyo de la Llanadita.
- Barranco del Aceituno.
- Barranco del Torilejo.
- Barranco de Valdecocina.
- Barranco de Albarrán.
- Barranco de la Rociana.
- Barranco de Bragado.
- Barranco de los Adolfitos.
- Barranco de la Raíz.
- Barranco de Monteviejo.
- Barranco del Mojadal de Constante.

El uso preferente para estos terrenos es el forestal.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso normal de las aguas en los cauces de ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables.

Cualquier actividad u obra a llevar a cabo deberá contar con las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial de forma previa a la obtención de la oportuna Licencia Municipal.

En todos los casos se requerirá la redacción del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 274. Normativa específica de los embalses. (Ordenación Estructural)

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie “Clasificación del Suelo y Categorías”, se recogen los embalses existentes dentro del término municipal de Santa Bárbara de Casa, así como una estimación de sus zonas de policía y seguridad cuyo carácter ha de ser supletorio y subordinado a las delimitaciones que en tal sentido se realicen por el organismo administrativo encargado de su control.

En tal sentido, se delimita una franja de 500 m como perímetro de protección de cada embalse donde sólo se permiten aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotación del mismo así como los usos recreativos que no comporten edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial. Tales actividades deberán ajustarse, en todo caso, a la legislación específica sobre usos recreativos secundarios de los embalses y a la normativa particular que rija la utilización de cada uno de ellos.

Quedan expresamente prohibidas aquellas actividades que por su carácter resulten incompatibles con el mantenimiento del adecuado estado limnológico de los embalses, tales como, cualquier tipo de vertido, actividad minera o vertederos.

CAPÍTULO III

Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable protegido por la Planificación Territorial o Urbanística (SNUPPT –SNUPPU)

Artículo 275. Definición. (Ordenación Estructural)

Se catalogan así los terrenos que cumplen alguna de las siguientes condiciones:

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

- Ser objeto por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía 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.

Dentro del término municipal de Santa Bárbara de Casa, tienen tal condición los siguientes terrenos:

- Se califican como Suelo No Urbanizable Protegido por la Planificación Territorial:
 - Terrenos comprendidos dentro del Espacio Protegido denominado “Riviera del Chanza”, Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Espacio Protegido Red Natura 2000; Riviera Forestal de Interés Ambiental (clave RA-8) de acuerdo con el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva. Su normativa específica se desarrolla en el artículo 276.

- Terrenos comprendidos dentro del Espacio Protegido denominado “Dehesa de Santa Bárbara y Cabezas Rubias”, Paisaje Agrícola Singular (clave AG-8) de acuerdo con el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva. Su normativa específica se desarrolla en el artículo 277.

- Se califican como Suelo No Urbanizable Protegido por la Planificación Urbanística:
 - Los bienes de naturaleza arqueológica, ya sean yacimientos o monumentos megalíticos, que no hayan sido declarados Bienes de Interés Cultural. Su normativa se desarrolla en el artículo 278.

- Los bienes de naturaleza no arqueológica: La Ermita de San Sebastián, el Lavadero de Santa Bárbara de Casa y los molinos harineros de agua y viento. Su normativa específica se desarrolla en el artículo 279.

- Los terrenos pertenecientes a la Dehesa Dos Hermanas, situada en la finca del mismo nombre, cuya normativa específica se recoge en el artículo 280.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", se recoge la delimitación de los ámbitos de Suelo No Urbanizable Protegido por Planificación Territorial o Urbanística lo cual tiene consideración de ordenación estructural.

Artículo 276. Normativa específica de los terrenos comprendidos dentro del Espacio Protegido denominado "Riviera del Chanza", Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), con código ES6150022. Espacio Protegido Red Natura 2000. Riviera Forestal de Interés Ambiental (clave RA-8) según el PEMF. (Ordenación Estructural).

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", se delimitan los terrenos calificados como Suelo No Urbanizable Protegido por Planificación Territorial pertenecientes al término municipal de Santa Bárbara de Casa incluidos dentro del ámbito del Espacio Protegido denominado "Riviera del Chanza" y que el Plan General establece como la franja de terreno de 300 metros de ancho coincidente con el trazado de la Riviera del Chanza como frontera entre España y Portugal.

En dichos terrenos queda prohibido:

- La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- Las piscifactorías y similares.
- La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de los mismos las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc., salvo las tradicionales.
 - Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración de nueva planta.
 - Construcciones y edificaciones públicas singulares excepto los centros de interpretación o enseñanza vinculados a las características medioambientales del espacio protegido.
 - Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
 - La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
 - Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento o guardería de la obra pública.
 - Las instalaciones de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
 - En general, cualquier actividad generadora de vertidos que puedan suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos.

Se consideran usos compatibles con la calificación de dichos terrenos:

- La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente de la Junta de Andalucía.
- Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
 - Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turísticos-recreativos en edificaciones legales existentes.
 - La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de la obra pública o guardería, en las siguientes condiciones:
 - En explotaciones cuyo suelo únicamente tenga la calificación de especialmente protegido y se demuestre inequívocamente la condición de imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

- Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en este espacio de acuerdo a lo establecido en la norma 23 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva.

- Las extracciones de arena y áridos según el procedimiento establecido en la norma 24 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva.

En el documento Catálogo de Bienes Protegidos se incluye el grado de protección al que se encuentra sometida la Rivera del Chanza: Grado 2. Protección Compatible.

Artículo 277. Normativa específica de los terrenos comprendidos dentro del Espacio Protegido denominado “Dehesa de Santa Bárbara y Cabezas Rubias”, Paisaje Agrícola Singular (clave AG-8). (Ordenación Estructural)

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie “Clasificación del Suelo y Categorías”, se delimitan los terrenos calificados como Suelo No Urbanizable Protegido por Planificación Territorial, pertenecientes al término municipal de Santa Bárbara de Casa, incluidos dentro del ámbito del Espacio Protegido denominado “Dehesa de Santa Bárbara y Cabezas Rubias”, y cuyos límites son los siguientes:

- Al sur, carretera A-495 de Huelva a Portugal por Rosal de la Frontera, desde el km 45,7 hasta el km 52.

- Al oeste y norte, el Barranco de las Chapas y el Camino de la Cumbre de los Molinos.

- Al este, el límite entre los términos municipales de Santa Bárbara de Casa y Cabezas Rubias.

Dicho espacio aparece catalogado así por presentar una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

En dichos terrenos queda prohibido:

- Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.

- Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.

- Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.

- Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.

- Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

- Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas.

- Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

Se consideran usos compatibles con la calificación de dichos terrenos:

- Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible su tramitación ante la administración encargada de garantizar su adecuación a la normativa de calidad ambiental.

- Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

- Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

- Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente estudio de la normativa de calidad ambiental.

- Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural en las siguientes condiciones:

- En explotaciones cuyo suelo únicamente tenga la calificación de especialmente protegido y se demuestre inequívocamente la condición de imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

- En explotaciones cuyo suelo tenga la calificación de no urbanizable, sea o no especialmente protegido, siempre que se ubique en suelo no protegido y se demuestre inequívocamente la condición de imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

• Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en este espacio de acuerdo a lo establecido en la norma 23 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva.

En el documento Catálogo de Bienes Protegidos se incluye el grado de protección al que se encuentra sometida la Dehesa de Santa Bárbara y Cabezas Rubias: Grado 2. Protección Compatible.

Artículo 278. Normativa específica de los bienes de naturaleza arqueológica. (Ordenación Estructural)

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", se delimitan los terrenos calificados como Suelo No Urbanizable Protegido por Planificación Urbanística pertenecientes a los siguientes bienes de naturaleza arqueológica:

- Yacimiento arqueológico "Cruce de Larraña".
- Yacimiento arqueológico "Vega de Pedro Benítez".
- Yacimiento arqueológico "La Corte".
- Yacimiento arqueológico "Arroyo de Pierna Seca I".
- Yacimiento arqueológico "Arroyo de Pierna Seca II".
- Sepulcro de falsa cúpula "El Tesoro" o "La Zarcita".
- Tholos de "Charco del Toro".
- Tholos de "Suerte del Bizco".
- Tholos de "El Molino".
- Yacimiento arqueológico "Jimonete".
- Yacimiento arqueológico "Cabezo Crespillo".
- Túmulo de "El Crespillo I".
- Túmulo de "El Crespillo II".
- Dolmen de "Alto de los Tunantes".
- Túmulo de "Alférez" y "La Cruz de la Mujer".

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", así como en el Catálogo de Bienes Protegidos se recogen las figuras poligonales que los delimitan.

Por su parte, el Plan General delimita, de forma complementaria, una circunferencia de cincuenta metros de radio alrededor de cada uno de ellos con objeto de preservar su entorno inmediato en tanto se procede a su estudio pormenorizado; en el interior de dicho perímetro de protección se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de construcción, de edificación o infraestructura, que pueda suponer la destrucción del bien o de su entorno; toda actuación a llevar a cabo en los mismos requerirá previa autorización expresa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía quien especificará aquellas cautelas, prescripciones y determinaciones convenientes para su correcta tutela.

Entre las actuaciones que están prohibidas destacan:

- La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.
- La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de los mismos las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
- La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

- Las extracciones de arena y áridos así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.

- Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- Las obras e instalaciones turístico-recreativas.
- Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.
- Todo tipo de obras de carácter infraestructural así como sus instalaciones anejas, temporales o no.

- Las instalaciones de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

En estos espacios se prohíbe suplementariamente:

- Los movimientos de tierras de cualquier naturaleza excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento.

- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de investigación y el mantenimiento de estos yacimientos.

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

- La tramitación de licencias urbanísticas para la eventual realización de actividades como: talas de arbolado, cerramientos o vallados de carácter cinegéticos, captación de aguas, adecuaciones científicas u obras de protección hidrológicas.

- En los terrenos que tengan la consideración de zonas de cautela podrán permitirse excepcionalmente obras tales como aterrazamientos, rellenos, desmontes y otros movimientos condicionados a informe tras investigación previa con resultados negativos por parte del organismo competente en la materia.

- Aquellas instalaciones que, contempladas dentro de un proyecto unitario, tiendan a mostrar o exponer las características científicas del yacimiento o monumento.

En el documento Catálogo de Bienes Protegidos se incluye el grado de protección al que se encuentran sometidos: Grado 1 Protección Arqueológica Integral.

Artículo 279. Normativa específica de los bienes de naturaleza no arqueológica. (Ordenación Estructural)

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie "Clasificación del Suelo y Categorías", se delimitan los terrenos calificados como Suelo No Urbanizable Protegido por Planificación Urbanística pertenecientes a los siguientes bienes de naturaleza no arqueológica:

- La Ermita de San Sebastián.
- El Lavadero de Santa Bárbara de Casa.
- Los molinos harineros de agua y viento.

En ellos únicamente se permiten las obras de mantenimiento y consolidación así como aquellas que tiendan a poner en valor, mostrar o exponer el bien para conocimiento, uso y disfrute de la sociedad. Cualquier actuación deberá contar con la autorización municipal y la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio de la Junta de Andalucía.

Los bienes de naturaleza no arqueológica ubicados dentro del ámbito del Suelo Urbano (la Ermita de Santa Bárbara y la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Piedad) tienen la consideración de Sistema Local de Equipamiento.

En el documento Catálogo de Bienes Protegidos se incluye el grado de protección al que se encuentran sometidos: Grado 1 Protección Integral.

Artículo 280. Normativa específica de los terrenos incluidos dentro del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística denominado Dehesa Dos Hermanas. (Ordenación Estructural)

La Dehesa Dos Hermanas, a criterio del Plan General, presenta similares características a las del espacio catalogado denominado "Dehesa de Santa Bárbara y

Cabezas Rubias” esto es, presenta una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y el mantenimiento de usos y estructuras agrarias y ganaderas tradicionales de interés social y ambiental que le confieren un grado de interés suficiente para ser merecedor de tal calificación.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie “Clasificación del Suelo y Categorías”, se recogen los terrenos pertenecientes al término municipal de Santa Bárbara de Casa, que merecen ser incluidos dentro del ámbito del espacio a proteger denominado “Dehesa Dos Hermanas”.

En dichos terrenos queda prohibido:

- Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.

- Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.

- Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.

- Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.

- Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

- Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas.

- Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

Se consideran usos compatibles con la calificación de dichos terrenos:

- Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

- Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.

- Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

5. Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

- Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural cuando se demuestre inequívocamente la condición de imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

- El uso hotelero-rural de baja densidad vinculado a actividades educativas y positivas de la explotación agro-ganadera y producción de productos lácteos.

- Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en este espacio de acuerdo a lo establecido, de forma subsidiaria, en la norma 23 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva.

Dada la existencia de naves industriales situadas dentro del ámbito de la Dehesa Dos Hermanas vinculadas a su explotación agrícola y ganadera, y ante la probable necesidad de ampliar dichas instalaciones e incluso de plantear nuevas relacionadas con las energías renovables (campos de captadores fotovoltaicos, molinos de viento, producción de biomasa...), el PGOU permite la ocupación parcial de terrenos para dichos usos.

Dichas actuaciones tendrán la consideración de “actuaciones de interés público” y se regirán por lo estipulado en el artículo 266.

Igualmente, dichas actuaciones estarán obligadas al pago de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo No Urbanizable en los mismos términos a los establecidos en el artículo 265.

Los usos industriales vinculados a la explotación agrícola y ganadera mantendrán un aislamiento geográfico de 1 km como mínimo al núcleo urbano. La distancia de las unidades de explotación a los límites de la propiedad será como mínimo de 5 metros.

La distancia mínima entre las unidades de explotación será como mínimo de 200 metros. Los edificios incluidos en cada unidad de explotación quedan eximidos de las distancias exigidas entre las unidades de explotación. La altura de la edificación será como máximo de 15 metros hasta el arranque de la cubierta.

Si la suma de las unidades de explotación superara las 50 Hectáreas se deberá tramitar el correspondiente Plan Especial.

En el documento Catálogo de Bienes Protegidos se incluye el grado de protección al que se encuentra sometida la Dehesa Dos Hermanas: Grado 2. Protección Compatible.

CAPÍTULO IV

Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (SNUNR)

Artículo 281. Definición.

Se califican así los terrenos que cumplen algunas de las siguientes condiciones:

- Considerarse necesario la preservación de su carácter rural por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- 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.
- Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

En el término municipal de Santa Bárbara de Casa tienen tal clasificación los terrenos que expresamente no hayan sido clasificados como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica o No Urbanizable Protegido por Planificación Territorial o Urbanística.

La clasificación como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural tiene consideración de ordenación estructural.

De acuerdo con el artículo 10.2.A.d de la LOUA el Plan General establece, con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural y que se refieren a la posibilidad de introducir ciertos usos compatibles con el carácter natural del terreno encaminadas a la utilización pública de los mismos de forma ordenada.

En tal sentido, el PGOU califica como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural con Tolerancia de Usos (SNUNRT) determinados ámbitos de suelo de propiedad municipal donde se admite introducir usos y actividades turístico-recreativas respetuosas con el carácter natural o rural del suelo; entre ellos se encuentran los terrenos donde se desarrolla la Romería, el Área Recreativa del Albergue Municipal y el Área Recreativa Municipal de los Molinos.

Artículo 282. Normativa del Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

En Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural serán de aplicación las determinaciones de carácter general que se recogen en el Capítulo I de Título XV de las presentes normas.

Artículo 283. Normativa específica de los terrenos incluidos dentro del Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural con Tolerancia de usos y actividades turístico-recreativas denominado "Romería".

El Plan General reconoce y valora las características del ámbito donde se desarrolla la Romería y, en consecuencia, considera aptos dichos terrenos para el desarrollo de actividades propias de dicho uso siempre que ello no incida negativamente en el carácter natural del mismo. En tal sentido, deberá redactarse un Plan Especial que recoja las características del régimen de utilización de dicho espacio, de las edificaciones –que habrán de ser efímeras a excepción de la Ermita– y en concreto del sistema de abastecimiento de agua, del saneamiento, la instalación eléctrica y los vertidos.

La existencia de viarios, infraestructuras y edificaciones no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo, de forma que si en algún momento se decide el traslado de la Romería a otra ubicación dichos terrenos adquirirían la condición plena de ser Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural –que no deja de ser su calificación actual– sin posibilidad de tolerancia alguna de usos alternativos.

La Ermita de San Sebastián, por su parte, se cataloga como Suelo No Urbanizable Protegido por Planificación Urbanística según lo indicado en el artículo 279.

Artículo 284. Normativa específica de los terrenos incluidos dentro del Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural con Tolerancia de usos y actividades turístico-recreativas denominado “Área Recreativa del Albergue Municipal”.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie “Clasificación del Suelo y Categorías”, se define el ámbito del Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural denominada “Área Recreativa del Albergue Municipal” que comprende los terrenos existentes al noroeste del núcleo urbano de Santa Bárbara de Casa, en el paraje denominado “El Baldío”, y que comprende la parcela rústica catastral núm. 200 del polígono 8, con una superficie de 19,146 hectáreas.

El Plan General propone dichos terrenos como zona expresamente designada para la ubicación de actuaciones turístico-recreativas en cualquiera de las modalidades descritas en el artículo 286, dada su idoneidad para dicho tipo de actuaciones –al situarse próxima al casco urbano, con unas privilegiadas vistas hacia éste y hacia el entorno del embalse, siendo relativamente fácil acceder a ellos, tanto en la actualidad como desde las futuras zonas de expansión del núcleo urbano-. La existencia de una edificación de propiedad municipal reutilizable para el uso de albergue y la piscina municipal permiten concentrar en dicho espacio una oferta variada de ocio y turismo de carácter público.

Todas las actuaciones reseñadas tendrán la consideración de “Actuaciones de Interés Público”, por lo que previo a la Licencia Municipal será preciso redactar y aprobar el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 285. Normativa específica de los terrenos incluidos dentro del Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural con Tolerancia de usos y actividades turístico-recreativas denominado “Área Recreativa Municipal de los Molinos”.

En la documentación gráfica correspondiente a los Planos de Ordenación, serie “Clasificación del Suelo y Categorías”, se define el ámbito del Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural denominada “Área Recreativa Municipal de los Molinos” que comprende los terrenos existentes al noreste del núcleo urbano de Santa Bárbara de Casa, en el paraje denominado “El Baldío” y “La Dehesilla”, y que comprende las parcelas rústicas catastrales núm. 236 y núm. 64 del polígono 8, con una superficie total de 49,652 hectáreas.

El Plan General propone dichos terrenos como zona expresamente designada para la ubicación de actuaciones turístico-recreativas en cualquiera de las modalidades descritas en el artículo 286, dada su idoneidad para dicho tipo de actuaciones –al situarse próxima al casco urbano, con unas privilegiadas vistas hacia éste y hacia el entorno del embalse, siendo relativamente fácil acceder a ellos desde el núcleo urbano–; la existencia de los molinos, edificaciones singulares que representan un hito en el paisaje natural de la zona,

obliga a su conservación y a su puesta en valor de forma ordenada y respetuosa con el medio ambiente de ahí que, respetando en todo momento el carácter natural de los terrenos, se proponga dicho espacio como zona de ocio y turismo de carácter público.

Todas las actuaciones reseñadas tendrán la consideración de "Actuaciones de Interés Público", por lo que previo a la Licencia Municipal será preciso redactar y aprobar el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Los molinos harineros de viento, por su parte, se catalogan como Suelo No Urbanizable Protegido por Planificación Urbanística según lo indicado en el artículo 279.

Artículo 286. Actuaciones de carácter turístico-recreativas.

Tal como se indica en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva, la presión de la demanda de ocio se centra, en el término Municipal de Santa Bárbara de Casa, en los espacios de alto valor natural y paisajístico: zona de los molinos y del embalse. La tensión creciente sobre estos espacios aconseja su ordenación compatibilizando su desarrollo con las actividades productivas tradicionales y con su integración en el paisaje urbano tradicional.

El Plan General define las siguientes actuaciones turístico-recreativas:

- Adecuaciones naturalistas: Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

- 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.

- Parque rural: 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.

- Instalaciones deportivas en el medio rural: Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

- Parque de atracciones: Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables destinados a juegos de entretenimientos, en general realizados al aire libre.

- Albergues de carácter social: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

- Campamento de turismo: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

- Instalaciones permanentes o no permanentes de restauración: Comportan obras o instalaciones permanentes o no permanentes, para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

- Instalaciones hoteleras: Las propias para dar alojamiento y manutención a las personas en tránsito. Incluye hostales, mesones, posadas, etc.

- Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes: Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función,

así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

Todas las actuaciones reseñadas tendrán la consideración de “Actuaciones de Interés Público”, por lo que previo a la Licencia Municipal será preciso redactar y aprobar el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

El Plan General determina los ámbitos del “Área Recreativa del Albergue Municipal” y del “Área Recreativa Municipal de los Molinos” como zonas expresamente designadas para la ubicación de actuaciones turístico-recreativas en cualquiera de las modalidades descritas.

TÍTULO XVI

RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN DEL SUBSUELO

Artículo 287. Definición.

De acuerdo con el artículo 1 de la LOUA la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo incluye la regulación del régimen de utilización del subsuelo.

El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el presente Plan General.

El Plan General define por “derecho al subsuelo” o “derecho a utilizar el subsuelo” a la posibilidad de llevar a cabo actos de construcción, edificación o implantación de instalaciones haciendo uso del subsuelo, esto es, del espacio situado por debajo del forjado-suelo de planta baja de una edificación.

Artículo 288. Adquisición del derecho al subsuelo.

De acuerdo con la definición del derecho al subsuelo establecida en el artículo anterior, éste es inherente al derecho a la edificación y, en consecuencia, se ejerce una vez cumplimentado el deber de ceder, urbanizar y equidistribuir, obtenido el derecho a edificar y finalizada la edificación conforme a la Licencia Urbanística Municipal concedida.

Se prohíbe hacer uso del subsuelo de un solar si no es en relación a una edificación sobre rasante debidamente incorporada al patrimonio del propietario o propietarios del suelo en base a las determinaciones del Plan General y en aplicación de la LOUA.

De forma excepcional, el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa podrá permitir hacer uso del subsuelo de espacios públicos –tal es el caso de los aparcamientos bajo plazas públicas– mediante los procedimientos legalmente establecidos al efecto.

El Plan General establece como límite normal para ejercer el derecho al subsuelo todo uso del mismo que quede comprendido entre la rasante del terreno y una profundidad máxima de tres metros. La posibilidad de utilizar el subsuelo por debajo de dicha cota supondrá un aprovechamiento excepcional del mismo y, en consecuencia el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa podrá solicitar una prestación compensatoria que destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 289. Usos.

Las construcciones e instalaciones a situar en el subsuelo de los solares edificables sólo podrán destinarse a actividades que no supongan la permanencia habitual de personas. En tal sentido, se admite el uso de garaje, almacén y trastero siempre que

su uso por personas se realice de forma limitada en el tiempo sin que en ningún caso suponga su permanencia continuada en el mismo.

Se permite la utilización del subsuelo para la ubicación de instalaciones siempre que dicha ubicación sea autorizable por la legislación sectorial que les afecte.

Quedan prohibidos los usos residenciales y todo aquél que implique puestos de trabajo que suponga permanencia habitual de personas en dichos espacios.

Para poder autorizar el uso del subsuelo deberá garantizarse el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la normativa sectorial aplicable, en la normativa relativa a seguridad y salud o, en su defecto, las establecidas en la normativa de protección contra incendios.

Artículo 290. Ocupación. Alineaciones.

El uso del subsuelo, de acuerdo con la definición establecida, es inherente a la edificación bajo la cual se pretende llevar a cabo, por lo que deberá cumplir las limitaciones de ocupación y las alineaciones establecidas por el presente Plan General para dicha edificación.

Artículo 291. Edificabilidad.

La edificabilidad establecida para ejercer el derecho al subsuelo es la resultante de aplicar a cada solar las condiciones de ocupación y profundidad (límite normal, 3 m) establecidas en los artículos precedentes.

Dicha edificabilidad no computará a efectos de la edificabilidad total de la parcela mientras el uso del subsuelo se realice dentro del límite normal establecido.

Cuando el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa, autorice un uso excepcional del subsuelo, la diferencia entre la edificabilidad autorizada y la resultante de aplicar las condiciones de ocupación y "límite normal" correspondientes a la parcela en cuestión computará al 100% en el total de la edificabilidad de la parcela.

Artículo 292. Aprovechamiento.

Todo propietario de suelo con derecho al uso del subsuelo tiene derecho al 100% de su aprovechamiento dado que ha de haber cumplido el deber de ceder y equidistribuir correspondiente a la edificación sobre rasante.

El Plan General, en aplicación del artículo 49.3 de la LOUA establece que el aprovechamiento del subsuelo por debajo del límite normal establecido es de propiedad pública.

En caso de que el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa autorice a un propietario un uso excepcional del subsuelo, la edificabilidad, computada tal como se indica en el artículo anterior, contabilizará como aprovechamiento lucrativo.

En el caso de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, limita el aprovechamiento bajo rasante pasando éste a tener la consideración de excepcional; en tal caso, el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa podrá limitar el uso del subsuelo afectado y determinará la forma de compensar, en cada caso, el aprovechamiento lucrativo del propietario afectado.

TÍTULO XVII

RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN DEL VUELO

Artículo 293. Definición.

De acuerdo con el artículo 1 de la LOUA la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo incluye la regulación del régimen de utilización del vuelo.

Se entiende por "derecho real de vuelo" o "derecho de elevación" al derecho de todo propietario a ejecutar sobre su parcela el total de la edificabilidad permitida por el

planeamiento en vigor, reservándose la posibilidad de elevar la edificabilidad en caso de que futuros instrumentos de planeamientos así lo permitan. A criterio del presente PGOU, dicha "reserva de derecho" ha de ser asimilada al derecho a edificar que tiene todo propietario de suelo y que se ejerce con el cumplimiento de los deberes urbanísticos inherentes al mismo en función de la clasificación del suelo.

Artículo 294. Adquisición del derecho al vuelo.

De acuerdo con la definición establecida en el artículo anterior, el derecho al vuelo se ejerce una vez cumplimentado el deber o deberes que respecto al suelo donde ha de ejercitarse el mismo tenga el propietario; esto es, el deber de ceder, urbanizar y equidistribuir, conforme al ordenamiento urbanístico que le sea de aplicación.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Bárbara de Casa deroga la Delimitación de Suelo Urbano aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 24 de junio de 1986 y la Delimitación de Suelo Urbano Consolidado aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 22 de marzo de 2007.

Disposición final única.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Bárbara de Casa entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía una vez publicada su normativa urbanística en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva.

FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN

RESUMEN DE SUPERFICIES Y DATOS GENERALES

TERMINO MUNICIPAL	SUPERFICIE	%
SUELO URBANO	14.600 Ha	100,00%
SUELO URBANO CONSOLIDADO	363.327 M2	0,25%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	293.031 M2	
S.U.N.C.-1	12.440 M2	
S.U.N.C.-2	1.177 M2	
A.E.L.-1	4.133 M2	
A.E.L.-2	5.400 M2	
S.U.N.C.-RECTIF. ALINEACION	31.744 M2	
SUELO URBANIZABLE	178.622 M2	0,12%
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	53.626 M2	
SURBLES-S-R	21.831 M2	
SURBLES-S-I	31.794 M2	
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	123.017 M2	
SURBLES-A-S-R2	52.948 M2	
SURBLES-A-S-I	52.299 M2	
SURBLES-A-S-I	17.770 M2	
SUELO NO URBANIZABLE	14.600 Ha	99,82%

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRE: 13.457 M2

ZONA VERDE PARALELA A-495 INCLUIDO AL SURBLES-R: 4.023 M2

ZONA VERDE PARALELA A-495 INCLUIDO AL SURBLES-I: 9.364 M2

SISTEMA GENERAL EQUIPAMENTOS: 8.678 M2

CUMPLIMIENTO DEL P.O.T.A.

INCREMENTO DE SUELO URBANIZABLE RESPECTO DEL SUELO URBANO: 357.750 M2

SUPERFICIE DE SUELO URBANO APROBADO EN 2007 (A): 2.729 M2

INCREMENTO DE SUPERFICIE DE SUELO URBANO PRODUCTO (B): 2.729 M2

INCREMENTO DE SUPERFICIE DE SUELO URBANO PRODUCTO (C): 2.821%

INCREMENTO DE SUPERFICIE DE SUELO URBANO PRODUCTO (D): 2.821%

INCREMENTO DE POBLACION EN 8 AÑOS: 1.177 hab.

INCREMENTO DE POBLACION PREVISTO (MAY. 60%): 381 hab (32.37%)

RATO DE HABITANTES POR VIVIENDA: 2,4 hab/viv

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS A PROGRAMAR: 159 viv

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS CONTINGIDAS EN EL P.O.U.U. PARA LOS PRÓXIMOS 8 AÑOS (PRIMER Y SEGUNDO CUATRIENIO): 149

VIV. EN SUELO URBANO: 149

VIV. EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: 10

V. LIBRE: 1

V.PROTEGIDA**:

	V. LIBRE	V.PROTEGIDA**
S.U.N.C.-1 (2/3 del máximo autorizado)	8	-
S.U.N.C.-2	10	6
S.U.N.C.-3	15	7
A.E.L.-1	15	9
A.E.L.-2	15	9
SURBLES-S-R	5	5
SURBLES-S-I	5	5
SURBLES-S-I	132	27
1º CUATRIENIO	132	27
2º CUATRIENIO	132	27
3º CUATRIENIO	132	27
4º CUATRIENIO	132	27
TOTAL	132	27

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS A DESARROLLAR EN 1000 DIAS DE LA VENTA DEL P.O.U.U. DE ACORDO CON LA PLANIFICACIÓN DE LA VIVIENDA: 149

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS A DESARROLLAR EN 1000 DIAS DE LA VENTA DEL P.O.U.U. DE ACORDO CON LA PLANIFICACIÓN DE LA VIVIENDA: 149

** EL NÚMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADAS EN CADA UNA DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEBEN DE SER SUPERIORES O IGUALES AL NÚMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADAS EN CADA UNA DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE, DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, FUE ADOPTADO EN SU COMPLETO POR EL AYUNTAMIENTO DE FECHA 22 DE JUNIO DE 2017, Y FIRMADO POR EL SECRETARIO INTERVENTOR D. JOSÉ JAVIER ROMERO MACÍAS.

00160176



S.U.N.C.-1

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

DELIMITACIÓN

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SITUADO AL SUR-ESTE, JUNTO A LA CARRETERA DE ACCESO AL NÚCLEO URBANO, DONDE EN LOS ÚLTIMOS AÑOS SE HA EFECTUADO PROCESOS DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS AUTONÓMICAS AL MARGEN DE LA LÍNEA DE MUESTRA ESTABLECIDA POR EL PROCEDIMIENTO DE RELACIONES DE SUELO URBANO. CONCRETAMENTE CORRESPONDE CON LAS PARCELAS SISTEMAS CATASTRALES M728 Y 286 DEL POLÍGONO 8, SIENDO SU SUPERFICIE ESTIMADA, A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS QUE LE CORRESPONDEN A SUS PROPIETARIOS, DE 12.440 M².

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

SE PRETENDIÓ INCORPORAR LAS EDIFICACIONES EXISTENTES AL TEJIDO URBANO ACONDICIONANDO PREVIAMENTE SUS INFRAESTRUCTURAS. SE REDACTARÁ UN PLAN PARCIAL QUE DEFINA UNA NUEVA PARCELACIÓN -CON SUS VALES INTERNOS- INTEGRANDO LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA NUEVA TRAMA Y ESTA, A SU VEZ, EN LA TRAMA URBANA DEL ENTORNO. LA ÚNICA TIPOLOGÍA PERMITIDA ES LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXISTA.

INTERVENCIÓN PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DEFECHADO EL 22 DE JUNIO DE 2017, HA SIDO APROBADO POR EL SECRETARIO INTERVENIDOR, JOSÉ JAVIER ROMERO VILLANAS.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,20 m²/m²

NIVEL DE DENSIDAD: BAJA (ENTRE 3 Y 15 VIVIENDAS/HECTÁREA)

RESERVA DE TIERRA PARA VPO: AL SER LA DENSIDAD INFERIOR A 15 VIVIENDAS/HA Y AL SER LA TIPOLOGÍA PERMISIDA VIVIENDA EXISTA SE DEBE COMPENSAR EL 10% DE LA RESERVA DE TIERRA DEBIDO COMPENSARSE EN EL RESTO DE ÁREAS

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ÁREA DE REPARTO: A.R.-1

APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,2000 LAU/LC/ m²

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTA

PROGRAMACIÓN: APROBACIÓN P.P. Y P.U. : PRIMER CUADRANTE

GESTIÓN: SISTEMA DE COMPENSACIÓN

DENSIDAD: 10 VIVIENDAS/HA

TRAMITACIÓN

SE HA PRECISO REDACTAR UN PLAN PARCIAL QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INTERESE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, SEÑALANDO DE APLICACIÓN LAS RESERVAS DE DOTACIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 17 DE LA L.O.U.L.A. IGUALMENTE SE HA PRECISO REDACTAR PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

00160176



DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

S.U.N.C.-2

DELIMITACIÓN

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SITUADO AL ESTE DEL CASIO URBANO, EN LA PROLONGACIÓN DE CALLE DIGNA, TRAMPA DIGNA Y MANUELES, COMO EN LOS OTROS ASES SE VAN EJECUTANDO PROCESOS DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS AUTÓNOMAS AL MARGEN DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECIDA POR EL DOCUMENTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO, CONCRETAMENTE SE CORRESPONDE CON LAS PARCELAS RÚSTICAS CATASTRALES #111, 112, 113, 116, 117, 118 Y 257 DEL POLÍGONO 8. SU SUPERFICIE ESTIMADA ES DE 15.818 M².

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

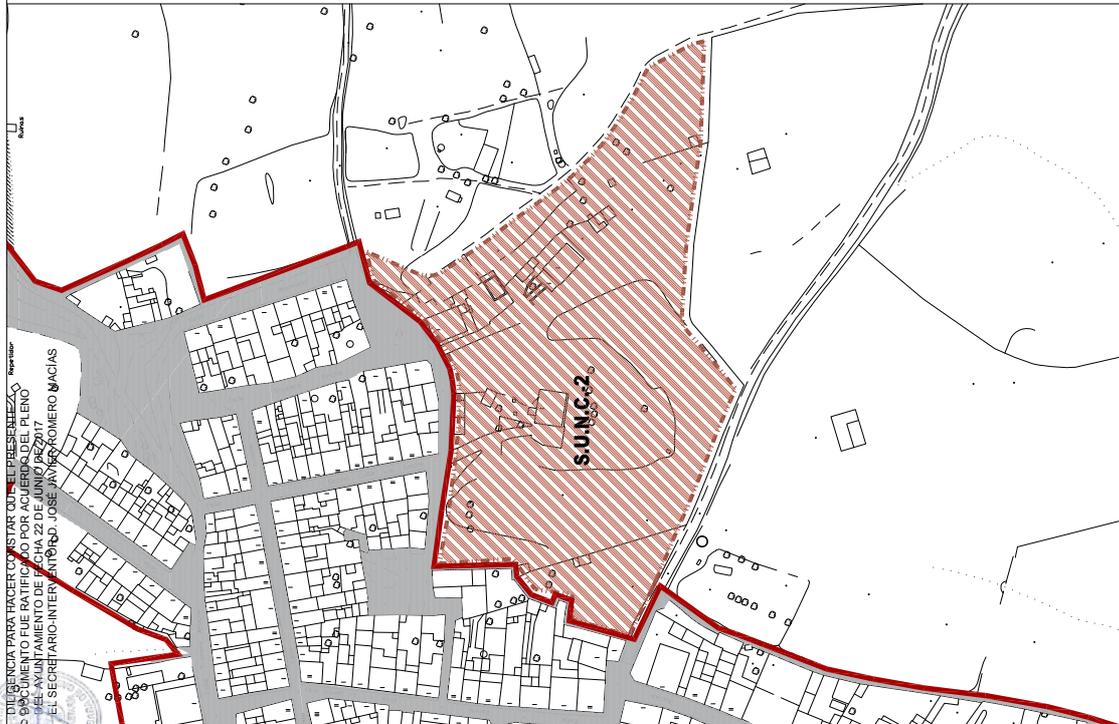
SE PRETENDIÓ INCORPORAR LAS EDIFICACIONES EXISTENTES AL TEJIDO URBANO MANTENIENDO PREVIAMENTE SUS INFRAESTRUCTURAS. SE REDACTARÁ UN PLAN PARCIAL QUE DEFINA UNA NUEVA PARCELACIÓN -CON SUS VALORES INTERNOS- INTEGRANDO LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA NUEVA TRAMA Y ESTA, A SU VEZ, EN LA TRAMA URBANA DEL ENTORNO. LA ÚNICA TIPOLOGÍA PERMITIDA ES LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXISTA.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
ÁREA DE REPARTO	AR.-2
APROXIMACIÓN MEDIO	0,2000 UAJU/C/ m ² s
USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTA.
PROGRAMACIÓN	APROBACIÓN P.P. Y P.U. : PRIMER CUADRANTE
GESTIÓN	SISTEMA DE COMPENSACIÓN
DENSIDAD	10 VIVIENDAS/HECTÁREA

DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ² s
MÓDULO DE DENSIDAD	B.A.M. (ENTRE 3 Y 15 VIVIENDAS/HECTÁREA)
RESERVA DE TIERRA PARA VPO	AL SER LA DENSIDAD INTERIOR A 15 VIVIENDAS AL SER LA TIPOLOGÍA PROPUESTA VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTA, SE RECOMIENDA UNA RESERVA DE TIERRA VPO DEBIDO COMPENSARSE EN EL RESTO DE ÁREAS

TRAMITACIÓN

SE HA PRECISO REDACTAR UN PLAN PARCIAL QUE ESTABLEZA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INTEGRO LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES. SE DIO DE APLICACIÓN LAS RESERVAS DE COMPENSACIONES EN LA FORMA DE LAS ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 127 DE LA LEY 1/2001 DE 26 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DEL PUNTO 1.º, EN SU REDACCIÓN ORIGINAL, EQUIVALENTE SERÁ PRECISO REDACTAR PROYECTO DE URBANIZACIÓN.



LA JUNTA DE ANDALUCÍA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, DON JOSÉ LEANO, EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES, HA APROBADO EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, EN SU REDACCIÓN ORIGINAL, EN LA FECHA 22 DE JUNIO DE 2017, Y EL SECRETARIO INTERINO, DON JOSÉ JAVIER ROMERO MACÍAS, EN LA FECHA 22 DE JUNIO DE 2017.

00160176



DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO		SUNC. ARI-1	
DELIMITACIÓN			
VUENAS VIEJAS PARA LA TRASERA DE CALLE COSO, ESPACIO LIBRE SITUADO ENTRE CALLES ALAMA Y CONCEJO Y CALLEJÓN DE ACCESO A TRASERA DE VIVIENDAS CON FRETE A CALLE RÍO, SU SUPERFICIE ESTIMA A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LOS ESPACIOS Y CARGAS QUE LE CORRESPONDEN A SUS PROPIETARIOS, ES DE 4.133 M ² .			
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA			
SE PEDIENE COLOCAR UN VUENAS VIEJAS MEDIANTE EDIFICACIONES ANEXAS A UN VUENAS DE NUEVA EDIFICACIÓN EN PROLONGACIÓN DE CALLE CONCEJO, LA CORRECCIÓN DE LA ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SITUADA EN LA ESQUINA DE CALLE COSO, PERMITIR CONECTAR CALLE CONCEJO Y CALLE COSO.			
LA ORDENACIÓN PROPUESTA CONTRIBUYA A MEJORAR EL ESPACIO LIBRE EXISTENTE ENTRE CALLES ALAMA Y CALLE CONCEJO.			
SE PROPONEN EDIFICACIONES COMPACTAS QUE TUVIERAN DE SER ACOMODADAS PREFERENTEMENTE EN PROYECTOS UNIFICADOS, UNO POR CADA MANZANA.			
LA LOCALIZACIÓN DE LOS VUENAS PROTEGIDOS SERÁ EN LA MANZANA SITUADA AL OESTE Y DADO FRETE A CALLE TRASERA COSO.			
DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
CLASIFICACIÓN Y CUALIFICACIÓN DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AR-3	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	0,71400 UALUC / m ²	
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,80 m ² /m ²		
NIVEL DE DENSIIDAD	MEIDA (ENTRE 30 Y 50 VUENAS/M ²)		
RESERVA DE TIERRA PARA VUENAS	30% DEL APROVECHAMIENTO DE USO RESIDENCIAL		
ORDENACIÓN FORMORIZADA			
ÁREA DE FRETE	AR-3		
USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	RESIDENCIAL, VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MANZANAS		
ALINEACIONES Y FASCIAS	LAS ESTIGACIONES, CON CARÁCTER INCLINANTE, POR LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, SE CONSIDERA NECESARIO REDUCIR UN ESTUDIO DE DETALLE.		
PÁRCELA MÍNIMA	FACIANA 6 M. SUPERFICIE 50 M ²		
ALTURAS	2 PLANTAS O 7 METROS		
ORDENANZA PREDOMINANTE	R1, EDIFICACIÓN EN MANZANA		
DENSIDAD	50 VUENAS/M ²		
NÚMERO MÁXIMO DE VUENAS	21		
OCCUPACIÓN	62% RESPECTO AL TOTAL DEL ÁMBITO.		
PROGRAMACIÓN	PRIMER CUADREÑO: APROXIMACIÓN DEL LÍMITE Y DEL INICIO CONSTRUCCIÓN VUENAS SEGUNDO CUADREÑO: TOTAL IMPLANTACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA		
GESTIÓN	SE DELIMITA UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN QUE COMPRENDE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO DEL ARI-1 SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN		
TRAMITACIÓN			
EL PRESIDENTE PLAN GENERAL CONTRIBUYA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA Y EL TRAZADO FORMORIZADO DE LA TRAMA URBANA, LOS USOS PREDOMINANTES Y LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN PARA LEGITIMAR DIRECTAMENTE LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN SIN NECESIDAD DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, NO OBTENIENDO, PERO A PRIOR DE EJECUTAR, SERÁ NECESARIO REDACTAR Y APROBAR UN ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTAR LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. A LA REALIDAD FÍSICA DE LOS TERRENOS ASÍ COMO REDACTAR Y APROBAR UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y UN PROYECTO DE PREDICCIÓN			
CUANTIFICACIÓN FORMORIZADA			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	4.133 M ²		
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,80 m ² /m ²	3.306,40 M ²	
Nº MÁXIMO DE VUENAS	21		
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,71400 UALUC / m ²		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	2.850,96 U.A.		
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	2.655,07 U.A.		
CECION DE APROVECHAMIENTO	295,10 U.A.		
USO GLOBAL			
RESIDENCIAL / UNIF. ENTRE MANZANAS	1.971,14	SUPERFICIE DE SUELO	310,00
RESIDENCIAL / VIVIENDA PROTEGIDA	572,26	COEF. APROVECHAMIENTO	1,45
RESIDENCIAL / TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	---	EDIFICABILIDAD	1,00
RESIDENCIAL / TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	---	DE SUELO	1,755,96
RESIDENCIAL / LOCAL COMERCIAL	---	DE APROVECHAMIENTO	0,80
ZONAS VERDES	---	DE TIERRA	1,10
DEPORTIVO	---	DE VUENAS	1,10
S.I.P.S.	---	DE SUELO	0,75
VALLES, APARCAMIENTOS	1.227,00		
TOTAL	4.133,00	VALLES, APARCAMIENTOS	3.306,40
		SEGUN L.O.U.L.A.	2.950,96
		M ²	REGULACIÓN DE PLANEAMIENTO M ²
			CECIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS
			330,50
			24,30
			206,65
			41,33
			33
			295,10 U.A.
			SE COMPENSA EN OTROS SECTORES
			SE COMPENSA EN OTROS SECTORES
			295,10 U.A.



URGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE FÉRMEN-21 DE JUNIO DE 2019, EL SECRETARIO INTERVENTOR D. JOSÉ ANTONIO MORALES

00160176



DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO
SUNC. ARI-2

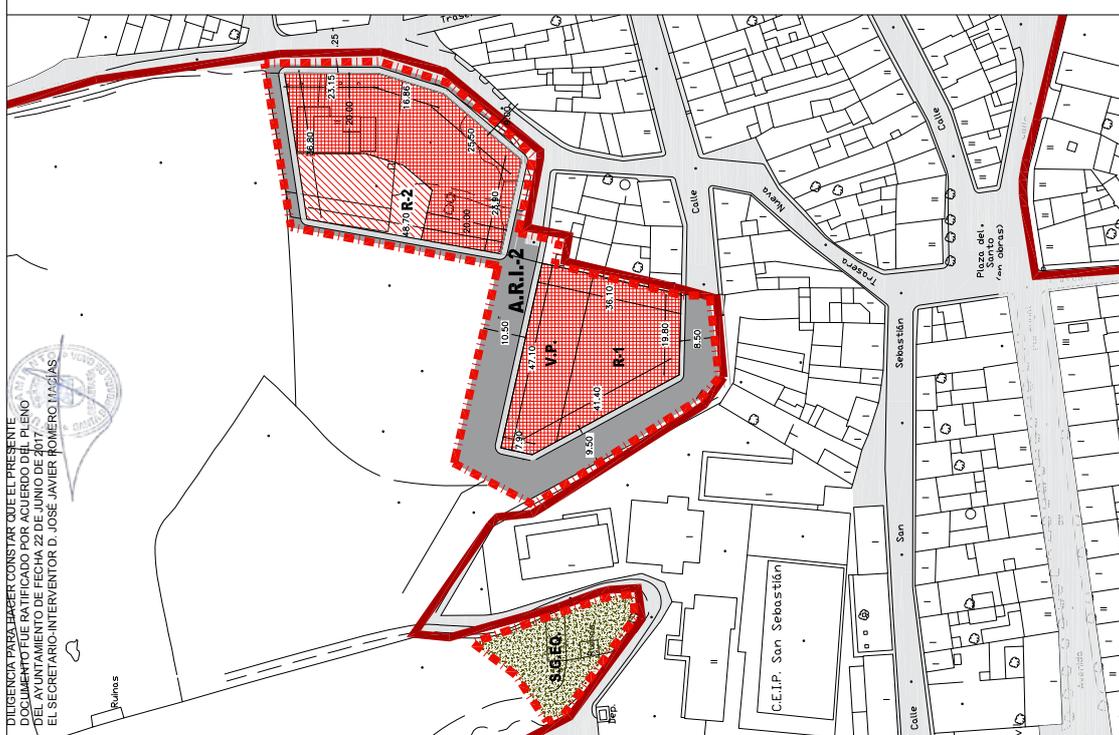
DELIMITACIÓN
CONFINES DE ESPACIOS DE COMPENSA. EL BORDE NOROCCIDENTAL DEL TERMINO URBANO, BORDE SUR DE LOS RESERVAZOS DE COMPENSAACIONES RESERVAZONES E INDIVIDUALES AL BARRIO DE LA LEGADIA BARCELONA, SU SUPERFICIE ESTIMADA, A EFECTOS DEL CALCULO DE LOS BENEFICIOS I GANANCIAS, ES DE 5.420 M².

OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA
SE PROPONE INTEGRAR DICHOS ESPACIOS EN LA TRAMA URBANA UNIDO CONTINUADO AL VADO EXISTENTE PROLONGANDO LA CALLE COSO HONCA EL LATERAL DEL COLEJO PUEBLO, AMPLIANDO EL ESPACIO DE ESTE Y SUSTITuyendo LA EDIFICACION INDUSTRIAL POR USOS RESIDENCIALES.
LA LOCALIZACION DE LOS VIVIENDAS PROTEGIDAS SERA PRECEDENTE EN LA MANOJA DE USO RESIDENCIAL SUMA MAS AL SUR Y ESTE Y CON FRENTE AL SURESTA.S-82.

DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURAL		ORDENACION FORMORIZADA	
CLASIFICACION Y CUALIFICACION DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AREA DE REPARO	AR-4
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	APROXIMACION MEDIO	0,4620 UALUC / m ² s
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,50 m ² /m ² s	USO Y TIPOLOGIA CARACTERIZADO	RESIDENCIAL, VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
NIVEL DE DENSIIDAD	MEDIA (ENTRE 30 Y 50 VIVIENDAS/HA)	ALINEACIONES Y FASCIONES	LAS ESTABLECIDAS, CON CARACTER INCLINANTE, POR LA DOCUMENTACION GRADICA.
RESERVA DE VPO	30% DEL APROXIMACION DE USO RESIDENCIAL	PAREDES MINIMA	FACHADA E M. SUPERFICIE 20 VP
		ALTURAS	2 PLANTAS O 7 METROS
		ORDENANZA PREDOMINANTE	R1-R2-VP
		DENSIIDAD	40 VIVIENDAS/HA
		NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	22
		OCUPACION	30% RESPECTO AL TOTAL DEL AMBITO.
		PROGRAMACION	PRIMER CUATRIENIO: APROBACION DEL PLANEAMIENTO INICIO CONSTRUCCION VPO SEGUNDO CUATRIENIO: APROBACION DEL PLANEAMIENTO ORDENACION URBANISTICA PROPUESTA
		GESTION	SE CREA UNA UNIDAD DE LEGACION SE COMPENSA LA TOTALIDAD DEL AMBITO DEL ARI-2 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSAACION

TRAMITACION
EL PRESIDENTE DEL CONSEJO CONTIENE LA ORDENACION URBANISTICA DETALLADA Y EL TRAZADO PROMOCIONADO DE LA TRAMA URBANA, LOS USOS PROMOCIONADOS Y LAS ORDENANZAS DE EDIFICACION PARA LEGITIMAR DIRECTAMENTE LA ACTUACION DE EJECUCION SIN NECESIDAD DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, NO OBTENIENDO, PREVIO A PODER EDIFICAR, SERA NECESARIO REDACTAR Y APROBAR UN PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE PARCELACION.

CUANTIFICACION FORMORIZADA	
SUPERFICIE DEL AMBITO	5.420 M ²
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,50 m ² /m ² s 2.710,00 M ²
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	22
APROXIMACION MEDIO	0,4620 UALUC / m ² s
APROXIMACION OBJETIVO	2.526,80 U.A.
CESSION DE APROXIMACION	2.274,12 U.A.
USO GLOBAL	252,68 U.A.
RESERVAZOS DE COMPENSAACIONES	
RESIDENCIAL / UNIF. ENTRE MEDIANERAS	1.255,94
RESIDENCIAL / VIVIENDA PROTEGIDA	600,37
RESIDENCIAL / VIVIENDA EN MEDIANERA	1,30
RESIDENCIAL / VIVIENDA EN MEDIANERA	1,30
TECNICO / LOCAL COMERCIAL	108,40
ZONAS VERDES	---
DEPOSITO	325,00
S.I.P.S.	---
VALORES, APARTEAMIENTOS	3.130,29
TOTAL	5.420,00
SECON. L.O.U.L.A.	2.710,00
SECON. ANEXO AL REG. PLANIFICACION M ²	2.526,80
SECON. ANEXO AL REG. PLANIFICACION M ²	2.526,80
SECON. ANEXO AL REG. PLANIFICACION M ²	352,50
SECON. ANEXO AL REG. PLANIFICACION M ²	624,38
SECON. ANEXO AL REG. PLANIFICACION M ²	216,80
SECON. ANEXO AL REG. PLANIFICACION M ²	43,36
SECON. ANEXO AL REG. PLANIFICACION M ²	27
SECON. ANEXO AL REG. PLANIFICACION M ²	252,68 U.A.



SURBLES-R	
DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO	
<p>DELIMITACIÓN</p> <p>SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL QUE COMPRENDE LOS TERRENOS EXISTENTES DESDE EL LIMITE SUR DEL CASO URBANO HASTA EL TRAZADO DE LA CARRETERA A-495, SIENDO CONCRETAMENTE LAS PARCELAS CATASTRALES Nº 146, 147, 150, 157 Y 158 DEL POLÍGONO B. SU SUPERFICIE ESTIMADA A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS CORRESPONDIENTES A SUS PROYECTOS, ES DE 21.831 M².</p>	
<p>OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</p> <ul style="list-style-type: none"> - CREAR UNA TRAMA RESIDENCIAL INTEGRADA EN EL NÚCLEO URBANO. - INTRODUCIR UNA NUEVA FACIENDA DE ESTE HACIA LA CARRETERA A-495. - INTRODUCIR NUEVAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS (PUBERFAMILIAR EN ILUENO) COMO SEGUNDA RESIDENCIA CON GRABATO DE ABRIR POBLACIÓN DE FUERA DE SANTA BÁRBARA DE CASA. - INCLUIR PARCELAS PARA USO DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO QUE PALEN LOS DEPÓSIT EXISTENTES EN EL NÚCLEO URBANO. 	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA SU ORDENACIÓN	RESIDENCIAL. VIVIENDA INTEGRALMENTE ENTRE MEDIANERAS TERRAZO, EQUIPAMIENTO
USO Y TIPOLOGÍA RECOMENDANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	RESIDENCIAL
LA ZONA DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA A-495 DEBERÁ DESTINARSE AL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DELIMITADO Y EL RESTO A ZONA VERDE DE CARÁCTER FRÍMIDO INCLUIDA A LAS EDIFICACIONES PROTECTORAS EN EL ÁMBITO. LOS ESPACIOS LIBRES SUGIERAN EQUIVADOS AL NORTE POR UN VARGO DE NUEVA FORMACIÓN.	
SE DARA CONTINUIDAD A LA CALLE ISABEL ESCOBERO Y A LA CALLE TRINERA ORIENTE CONSOLIDANDO EL TRAZADO DE LOS CAMINOS EXISTENTES. SE CONFINARÁN DOS MANZANAS UNA DE ELLOS INCLUIRÁ LAS VIVIENDAS AUTOCORRESPONDIENTES EXISTENTES Y EL RESTO DEL ÁMBITO CONFORMARÁ MANZANA CONTINUIDAD CON EL NÚCLEO. EL ESPACIO SITUADO ENTRE EL NÚCLEO Y LA ZONA VERDE DEBERÁ DESTINARSE A LA EDIFICACIÓN DE UN EDIFICIO DE INTERÉS PUEBLO Y SOCIAL.	
SE FORMALIZARÁ LA NUEVA FACIENDA DEL NÚCLEO URBANO HACIA LA CARRETERA A-495 PROMOVERÁNDOSE LA VISIÓN DE TRINERAS O MEDIANERAS HACIA DICHA VÍA.	
DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
DENSIDAD GLOBAL	0,40 m ² /m ² s
NIVEL DE DENSIDAD	MEDIA-BAJA (ENTRE 15 Y 30 VIVIENDAS/M ²)
ÁREA DE REPARO	A-R-8
APROXIMACIÓN MEDIO	0,3000 M ² ALCO/M ² S
RESERVA DE VIVIENDAS PROTECTORAS	JOE DEL APROXIMACIÓN DE USO RESIDENCIAL
OBLIGACIÓN DE CESIÓN DE TERRENOS	DEBERÁ CEDER LOS TERRENOS CORRESPONDIENTES SITUADO EN PARALELO A LA CARRETERA A-495 ASE COMO LAS SESIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 17.1 DE LA LDUJA.
TRAMITACIÓN Y GESTIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - DEBERÁ REDACTARSE Y APROBARSE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SIENDO DE APLICACIÓN LAS SESIONES OBLIGATORIAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 17.1 DE LA LDUJA. - DEBERÁ REDACTARSE Y APROBARSE PROYECTO DE URBANIZACIÓN. - EL SISTEMA DE GESTIÓN SERÁ LA COMPENSACIÓN. 	

00160176



DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

S.URBLE-S-I

DELIMITACIÓN

SECTOR DE SIELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO INDUSTRIAL QUE COMPRENDE LOS TERRENOS EXISTENTES EN EL ESPACIO TRIANGULAR DELIMITADO POR LA PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA DE PORTUGAL, LA CARRETERA A-495 Y LA ANTIGUA CARRETERA A ROSAL DE LA FRONTERA, SU SUPERFICIE ESTIMADA, A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS CORRESPONDIENTES A SUS PROPIETARIOS, ES DE 31.774 M².

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- CONFORMAR UN POLÍGONO INDUSTRIAL MEDIANTE INVES ASIGNADAS EN MANZANAS CERRADAS CON ACCESO DESDE UNA CALLE DE SERVIDO PARALELA A LA PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA DE PORTUGAL Y A LA ANTIGUA CARRETERA HACIA ROSAL DE LA FRONTERA
- SE PREVEA EL ESPACIO PARA UN FUTURO PASO INFERIOR BAJO LA A-495 PARA PERMITIR LA CONEXIÓN DEL CASO URBANO CON LA CARRETERA DE PÁRAMO Y LA ZONA DEL CASERILLO.
- EL PLAN PARCELAR QUE SE REDACTE DEBEA DISEÑAR EL ESPACIO LIBRE Y EL VARIAS INTENDIENDO SUIVICIO A LA CONTINUIDAD DEL TRÁFICO DE LA VÍA PELEANA VEREDA DE AROCHE.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SIELO	SIELO URBANIZABLE SECTORIZADO
USO LOCAL	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,40 m ² /m ²
NIVEL DE DENSIDAD	-
ÁREA DE REPARTO	A.R.-7
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4000 UAL/CU/M ² S

UBICACIÓN DE CESIÓN DE TERRENOS DEBEA CUBRIR LOS TERRENOS CORRESPONDIENTES SEÑALADOS EN EL PLAN PARCELAR DE LA CARRETERA A-495 ASÍ COMO LAS CESIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 17.1 DE LA LOUJA.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA SU ORDENACIÓN

- USO Y TIPOLOGÍA PREDOMINANTE: INDUSTRIAL
- INVES INDUSTRIALES ASOCIADAS O EN HUELA: TERCERAO, EQUIPAMIENTO
- USOS COMPATIBLES: -
- LA ZONA DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA A-495 DEBEA ESTIMARSE A EFECTOS DE INVES Y ESTAR DELIMITADO AL NORTE POR UN VARIAS DE NUEVA FORMACIÓN.
- EL DISEÑO DEL VARIAS INTERIOR PREVEA ZONAS DE MANOBRA Y DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS EN NÚMERO Y DIMENSIONES ADECUADAS AL USO PROBABLE DEL ÁMBITO.
- SE PREVEA LA UBICACIÓN DE MANZANAS CERRADAS Y PASADIZOS DE SERVIDO.
- SE PREVEA LA UBICACIÓN DE MANZANAS CERRADAS BAJO LA AVENIDA DE PORTUGAL QUE PERMITA CONECTAR EL NÚCLEO URBANO CON LA CARRETERA DE PÁRAMO.
- EL NUEVO POLÍGONO INDUSTRIAL FORMULARIA PARTE DE LA NUEVA FACHADA DEL NÚCLEO URBANO HACIA LA CARRETERA A-495 POR LO QUE DEBEA CUARSE EL DISEÑO DE LAS FACHADAS DEBIDO A LA VISIÓN Y CONTRIBUCIÓN A LA IMAGEN DEL CASO URBANO.
- SE PREVEA LA UBICACIÓN DE UN PUNTO LIMPIO DE RECICLAJE DE RESIDUOS

TRAMITACIÓN Y GESTIÓN

- DEBEA REDACTARSE Y APROBARSE PLAN PARCELAR DE ORDENACIÓN SENDO DE APLICACIÓN LAS CESIONES OBLIGATORIAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 17.1 DE LA LOUJA.
- DEBEA REDACTARSE Y APROBARSE PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- EL SISTEMA DE GESTIÓN SERÁ LA COMPENSACIÓN.

INDICENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE PLAN PARCELAR DE ORDENACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 22 DE JUNIO DE 2017, EL SECRETARIC-INTERVENTOR D. JOSÉ JAVIER ROMERO MANZANAS

00160176



S.URBLE.N.S-R2

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

DELIMITACIÓN

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO QUE COMPRENDE LOS TERRENOS EXISTENTES A. NOROCCIDENTE DEL CASO URBANO SERIDO CONCRETAMENTE LAS PARCELAS HISTÓRICAS CARRANDELES Nº 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170 Y 171 DEL POLÍGONO 8. LA SUPERFICIE ESTIMA A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS CORRESPONDIENTES A SUS PROYECTOS, ES DE 52.289 M2.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- SE PRETENDIÓ QUE LA FUTURA ORDENACIÓN DE DICHS TERRENOS PERMITA CONFIGURAR UN ESPACIO DE TRANSICIÓN ENTRE LO URBANO Y LO NO URBANIZABLE, MEDIANTE LA INTRODUCCIÓN DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL Y MAY BUNA DENSIDAD, QUE CONECTE EL CASO URBANO CON EL ENTORNO NATURAL ALREDEDOR DEL ALBERGUE.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, MIENTRAS NO SE APRUEBE EL CORRESPONDIENTE PLAN DE SECTORIZACIÓN Y PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, SE ASIMILA AL SUELO NO URBANIZABLE Y, EN CONSECUENCIA, LOS ÚNICOS USOS PERMITIDOS SON EL USO AGROPECUARIO, GANADERO Y ANÁLÓGOS CONSIDERÁNDOSE EL RESTO DE USOS INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

DE ACUERDO CON EL MODELO DE IMPLANTACIÓN PROPUESTO POR EL PRESENTE PLAN, LA FUTURA ORDENACIÓN DEL S.URBLE.N.S-R2 DEBERÁ CONTEMPLAR COMO USO GLOBAL Y CARACTERÍSTICO EL USO RESIDENCIAL.

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN DEBERÁN OCURRIR LAS SIGUIENTES CIRCUNSTANCIAS:

- QUE SE HAYA ACOTADO LA OFERTA DE PARCELAS DE USO RESIDENCIAL A DESARROLLAR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL EN UN 100%.
- QUE SE HAYA ACOTADO LA OFERTA DE PARCELAS DE USO RESIDENCIAL A DESARROLLAR EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL EN UN 75%.

TRANSCURRIDOS DOCE AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL Y MIENTRAS NO SE PROCEDA A SU INNOVACIÓN, SE PODRÁ DESARROLLAR EL S.URBLE.N.S-R2 SEA CUAL SEA LA SITUACIÓN EN QUE SE ENCUENTRE EL S.URBLE.N.S-R2 Y SIEMPRE QUE EL S.URBLE.N.S-R2 QUE TENGA PROYECTO RESPECTO AL SECTOR 2, NO HAYA COMENZADO LA TERMINACIÓN DE SU DESARROLLO.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

EN EL ÁMBITO DEL S.URBLE.N.S-R2 SE PREVEE LA UBICACIÓN DE UN SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PARALELO AL ANTIQUO TRAZADO DE LA CARRETERA A ROSAL DE LA FRONTERA, QUE CONECTE EL CASO URBANO CON EL ÁREA RECREATIVA DEL ALBERGUE MUNICIPAL.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA DE APLICACIÓN

EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, MIENTRAS NO SE APRUEBE EL CORRESPONDIENTE PLAN DE SECTORIZACIÓN Y PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, SE ASIMILA AL SUELO NO URBANIZABLE Y, EN CONSECUENCIA, SE APLICARÁN LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 Y 207 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

INDICACIÓN PARA HAYER CONSTAR QUE EL PRESENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 22 DE JUNIO DE 2013, EL SEÑOR ALCAIDE D. JUAN CARLOS ROMERO MAGIÁN, EL SECRETARIO INTERVENTOR D. JOSÉ JAVIER ROMERO MAGIÁN,

00160176



S.URBLE.N.S-I

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

DELIMITACIÓN

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO QUE COMPRENDE LOS TERRENOS EXISTENTES AL NORTE DE LA CARRETERA DE PÁNDICO Y OESTE DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y QUE INCLUYE PARTE DE LA PARCELA RÚSTICA CATASTRAL N.º 217 DEL POLÍGONO 2, QUE ENCLAVA EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL, DESTINADAS A MATADERO. EL LÍMITE NORTE DEL ÁMBITO LO CONSTITUYE LA ZONA DE PROTECCIÓN DEL "BARRANCO DE LA RAIZ", ZONA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, QUE HA DE SER DELIMITADO POR EL ORGANISMO DE LA ADMINISTRACIÓN ENCARGADO DE SU CONTROL. EN PARTO SE PROCEDE A LA EXACTA DELIMITACIÓN DE DICHO ÁMBITO. EL PRESENTE P.G.O.U. ESTIMA UNA SUPERFICIE ORENTATIVA -QUE DEBERÁ SER AJUSTADA EN LA TRAMITACIÓN DEL CORRESPONDIENTE PLAN DE SECTORIZACIÓN- DE 17.779, M².

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- SE PRETENDIÓ QUE LA FUTURA ORDENACIÓN DE DICHS TERRENOS PERMITA CONFORMAR UN POLÍGONO INDUSTRIAL, YA SEA MEDIANTE UNAS ADEGUAS CONFORMANDO MAZANAS O MEDIANTE EDIFICACIONES INDUSTRIALES EXISTENTES, DE FORMA QUE EL MATADERO SE INTEGRE EN SU ORDENACIÓN REGULANDO SU SITUACIÓN URBANÍSTICA.
- SE PREVIENE EL ESPACIO PARA UN POSIBLE PASO INTERIOR BAJO LA A-495 PARA PERMITIR LA FUTURA CONEXIÓN CON LA CARRETERA DE PÁNDICO ASÍ COMO EL ESPACIO PARA UN PUNTO LIMPIO DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

USOS INCOMPATIBLES

EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, MATADERO, NO SE APLICA EL CORRESPONDIENTE PLAN DE SECTORIZACIÓN Y PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, SE ASIMILA AL SUELO NO URBANIZABLE Y, EN CONSECUENCIA, LOS ÚNICOS USOS PERMITIDOS SON EL USO AGROPECUARIO, GANADERO Y ANÁLÓGOS CONSIDERÁNDOSE EL RESTO DE USOS INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

DE ACUERDO CON EL MODELO DE IMPLANTACIÓN PROPUUESTO POR EL PRESENTE P.O.U. LA FUTURA ORDENACIÓN DEL S.URBLE.N.S-I DEBERÁ CONTEMPLAR COMO USO GLOBAL Y CARACTERÍSTICO EL USO INDUSTRIAL.

CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN DEBERÁ OCURRIR ALGUNA DE LAS SIGUIENTES CIRCUNSTANCIAS:

- QUE SE HAYA AGOTADO LA OFERTA DE PARCELAS DE USO INDUSTRIAL, A DESARROLLAR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL EN UN 75% O SI EN EL PLAZO DE CUATRO AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PRESENTE P.G.O.U. NO SE HA APROBADO EL PROYECTO DE ORDENACIÓN DE LA ZONACIÓN DEL ÁMBITO DEL S.URBLE.N.S-I Y NO SE HA APROBADO EL SOE DE LOS PROYECTOS DE EDUCACIÓN DE LAS VÍAS
- QUE SE DESEE LEGALIZAR LA SITUACIÓN DE EDIFICACIÓN DEL MATADERO INDEPENDIEMENTE DE LA DEMANDA DE SUELO INDUSTRIAL.

TRANSCURRIDOS OCHO AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PRESENTE P.G.O.U. SE PODRÁ DESARROLLAR EL S.URBLE.N.S-I SEA CUAL SEA LA SITUACIÓN EN QUE SE ENCUENTRE EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

EN EL ÁMBITO DEL S.URBLE.N.S-I SE PROFEE LA UBICACIÓN DE UN SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PARCELADO AL TRAZADO DE LA A-495 Y EN PROLONGACIÓN AL PRESENTE EN EL S.URBLE.N.S-I. IGUALMENTE, LOS ESPACIOS LIBRES DEL SECTOR DEBERÁN OCUPAR AL MENOS LAS ZONAS INDETERMINADAS QUE SE DELIMITAN EN RELACIÓN AL ÁMBITO DEL BARRANCO DE LA RAIZ.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

NORMATIVA DE APLICACIÓN

EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, MATADERO, NO SE APLICA EL CORRESPONDIENTE PLAN DE SECTORIZACIÓN Y PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, SE ASIMILA AL SUELO NO URBANIZABLE Y, EN CONSECUENCIA, SÓLO PODRÁN AUTORIZARSE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES CORRESPONDIENTES A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS Y LAS DE NATURALEZA PROVISIONAL, SEGUN LO INDICADO EN LOS ARTÍCULOS 286 A 287 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

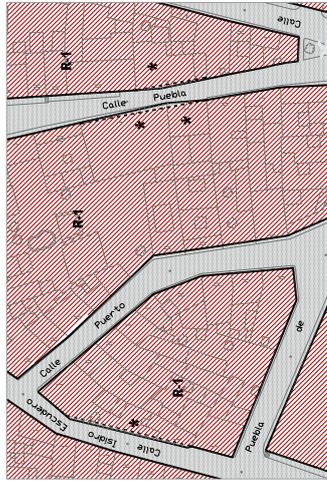
DIFERENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE FECHA 22 DE JUNIO DE 2017, EL SECRETARIO INTERVENTOR D. JOSÉ JAVIER ROMERO MAJAS

00160176

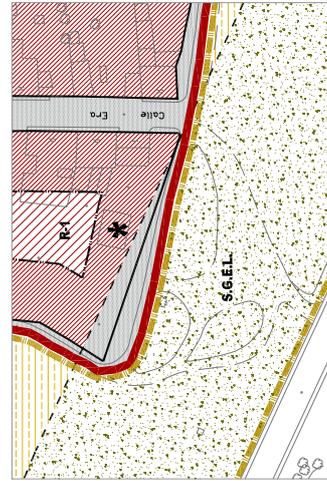




CALLE PUERTA DE LA ENCINA



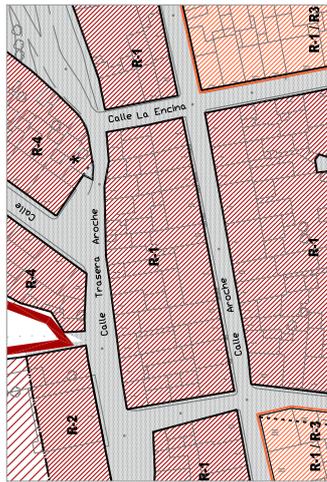
CALLE ERASMO Y CALLE PUERTA



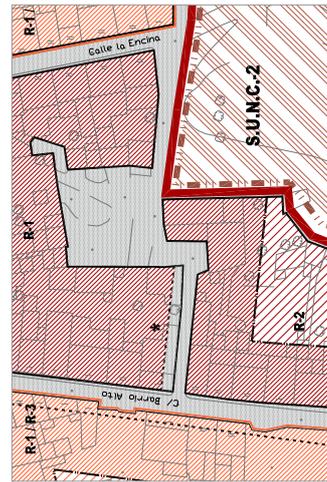
LMITE DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES CON LA MANZANA CON FRENTE A CALLE ERA



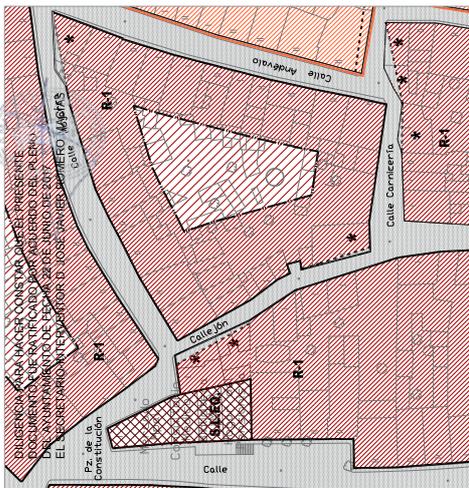
ENTORNO DE LA PLAZA DEL HOSPITAL



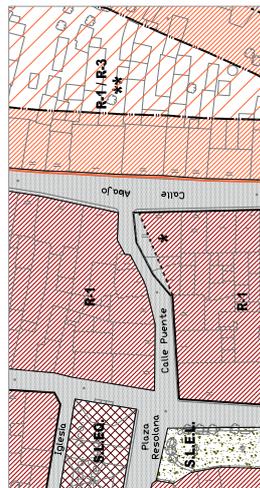
CALLE TRASMIERA



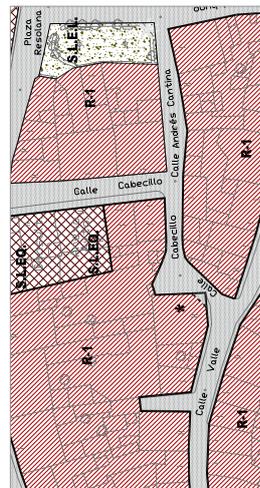
ENTORNO CALLE BARRIO ALTO



ENTORNO DE LA PLAZA DE LA CONSTITUCION



CALLE PUENTE



CALLE CABECEO

RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

00160176

GLOSARIO DE TÉRMINOS URBANÍSTICOS**A****Actividad:**

Se denomina actividad al conjunto de procesos en que se concreta un determinado uso en un emplazamiento específico.

Agregación de Parcelas:

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

Alineaciones:

1. Actuales. Son los linderos de las parcelas privadas o públicas con los viarios y espacios libres existentes.

2. Oficiales. Son las fijadas como tales por el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que pueden o no coincidir con las actuales. Éstas son de dos tipos:

- Alineaciones exteriores. Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de uso público y la de ambas con el viario público, peatonal o rodado.
- Alineaciones interiores de manzana. Son las que en tipología de edificación cerrada fijan el límite interior de la edificación bien en todas las plantas bien en plantas superiores a la baja (fondo edificable).

La ubicación de la edificación dentro de las parcelas edificables vendrá dada por la tipología y las disposiciones sobre retranqueos en relación a las anteriores alineaciones.

Altura de la edificación:

Distancia vertical desde la rasante definida por el acerado en cada Alineación Oficial exterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de forjados inclinados se tomará para la medición de la altura, la cara inferior del punto medio de cada forjado. En el caso de que la rasante o terreno en contacto con la edificación sea inclinada, la altura se medirá desde el punto medio de la fachada, cuando ésta sea inferior a doce m (12 metros); en caso de medir la fachada mayor dimensión, se dividirá ésta en porciones iguales e inferiores a doce m (12 metros), midiéndose la altura en el punto medio de cada porción resultante.

Los parámetros que limitan la altura interior de las edificaciones serán los establecidos por la normativa de carácter general para las viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía; en el momento de la redacción del presente documento son las siguientes:

- Altura estructural libre mínima en cada planta; medida desde la cota superior del forjado de suelo hasta la cota inferior del forjado de techo: 2,70 m.
- Altura mínima libre general entre pavimento y techo acabado: 2,50 m.
- Altura libre mínima en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo será de 2,20 m; en las restantes habitaciones esa altura también puede permitirse siempre que no sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

Ancho de calle:

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

Ancho de solares:

Se denomina ancho de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente

se determinan la anchura y fachada mínima, entendiendo por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela como inedificable.

Aprovechamiento Urbanístico:

Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación. Existen varios términos relacionadas con el concepto de aprovechamiento:

- Se entiende por Aprovechamiento Objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

- Se entiende por Aprovechamiento Subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos. Con carácter general el aprovechamiento subjetivo se corresponde con un porcentaje –legalmente establecido– del aprovechamiento medio del área de reparto de que se trate; dicho porcentaje, en el momento de la redacción del presente Plan General es igual al 90%.

- Se entiende por Aprovechamiento Medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

Es, básicamente, una “unidad de medida común” que facilita y permite el justo reparto de aprovechamientos y la equidistribución entre los afectados.

- Se entiende por Aprovechamiento Preexistente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación contemplada en el Plan y una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad preexistente, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada.

Área de Reparto:

Ámbito territorial en que se divide el Suelo Urbano No Consolidado y el Urbanizable Ordenado y Sectorizado a efectos de fijación, sobre cada una de ellas, del Aprovechamiento Medio.

Dichas áreas presentan características homogéneas en cuanto a usos y tipologías lo que permite referenciar todos los cálculos al “Uso y Tipología Característico” el cual es utilizado –como unidad de medida– para el cálculo del Aprovechamiento Medio.

C

Compensación:

Sistema de actuación para llevar a cabo la gestión del planeamiento urbanístico. En concreto el Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la Unidad de Ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su ámbito de actuación con sujeción al justo reparto de beneficios y cargas. A tal efecto, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la

urbanización de la Unidad de Ejecución conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, los propietarios y el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa se constituirán en Junta de Compensación. El Sistema de Compensación comporta la reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema.

La regulación del sistema de Compensación se desarrolla en el Título III, Capítulo II, artículos 39 a 47 de las Normas Urbanísticas.

Cooperación:

Sistema de actuación para llevar a cabo la gestión del planeamiento urbanístico. En concreto el Sistema de Cooperación tiene por objeto la gestión y ejecución de la Unidad de Ejecución por parte del Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa que asume íntegramente la actividad de ejecución.

La regulación del sistema de Cooperación se desarrolla en el Título III, Capítulo III, artículos 48 a 50 de las Normas Urbanísticas.

Cuerpo Saliente:

Son cuerpos salientes aquellos espacios habitables que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada. Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos.

- Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; su edificabilidad computa al 100%.
- Son cuerpos salientes semicerrados, aquellos que tengan cerrados todos sus lados excepto su frente con cerramientos fijos; su edificabilidad computa al 50%.
- Son cuerpos salientes abiertos, aquellos cuerpos volados tales como balcones y terrazas, que mantienen sin cerrar al menos dos de los lados de su planta a partir de una altura de 1,20 metros; su edificabilidad no computa a efectos urbanísticos aunque sí puedan computar en caso de ser viviendas protegidas de acuerdo con su normativa específica.

El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada. En la edificación alineada a fachada se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En planta alta se limita su vuelo en función del ancho de calle y de las condiciones de carácter estético establecidas en la Ordenanza de Edificación. En la edificación aislada no alineada a fachada no se limita el vuelo de los cuerpos salientes, que computarán a efectos de la ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad, esto último según lo indicado anteriormente según se trate de cuerpos salientes cerrados, semicerrados o abiertos.

E

Edificabilidad:

Superficie construida máxima que se puede materializar sobre una parcela o solar y que puede venir establecida en el PGOU de dos formas distintas:

- Por indicación de la ocupación, fondo y altura máxima permitida.
- Por indicación de un parámetro resultado del cociente entre la superficie máxima edificable de un uso y tipología concreta dividido por cada metro cuadrado de superficie de la parcela o solar; en este caso adopta la siguiente nomenclatura: $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ lo que significa que, por ejemplo, de un uso y tipología determinado se puede edificar 1 metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo de la parcela. El PGOU contempla los siguientes parámetros de edificabilidad:

- Uso residencial; vivienda unifamiliar entre medianeras: $1,45 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
- Uso residencial; vivienda unifamiliar aislada o exenta: $0,40 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
- Uso residencial; vivienda plurifamiliar en hilera: $1,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
- Uso residencial; vivienda protegida: $1,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
- Uso terciario; local comercial: $1,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

Espacio libre de parcela:

Es la superficie de parcela que no se encuentra ocupada por edificación.

Expropiación Sistema de actuación para llevar a cabo la gestión del planeamiento urbanístico. En concreto el Sistema de Expropiación supone que el Ayuntamiento de Santa Bárbara de Casa adquiere la propiedad del suelo, y de los derechos inherentes al mismo, de la totalidad del ámbito de la unidad de ejecución de que se trate y realiza en él las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al Plan General. La adquisición se realizará mediante el abono de un justiprecio calculado conforme a la normativa aplicable.

La regulación del sistema de Expropiación se desarrolla en el Título III, Capítulo IV, artículo 51 de las Normas Urbanísticas.

F

Fachada:

Cerramiento perimetral de la edificación coincidente con una alineación oficial establecida por el PGOU. En las edificaciones exentas todos los cerramientos perimetrales tendrán la consideración de fachadas. En las edificaciones que conformen manzana también tendrá la consideración de fachada el cerramiento que delimite el patio de manzana.

Finca fuera de línea:

Es aquella en la que su fachada no se ajusta a la alineación oficial establecida por el PGOU; el incumplimiento puede ser respecto a la alineación a calle o a la del patio de manzana.

Fondo máximo edificable:

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

L

Lindes o Linderos:

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

Línea de la edificación:

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios) con la rasante del terreno. La posición relativa entre esta y las alineaciones vendrá dada por las disposiciones sobre retranqueos.

M

Manzana:

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

Medianeras:

Plano de la edificación común con una construcción colindante.

O

Ocupación máxima de parcela:

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal del perímetro de la edificación, en todas sus plantas, sobre el plano horizontal coincidente con la rasante del terreno. El PGOU establece la ocupación máxima de una parcela mediante un porcentaje que establece la relación entre esta y la superficie total de parcela.

P

Parcela:

La parcela urbanística corresponde con la parcela catastral, recogida en el Plano Parcelario del Ministerio de Hacienda o en su caso, con la parcela resultante del correspondiente Proyecto de Parcelación o Reparcelación con Licencia Municipal concedida y en vigor.

Parcela inicial:

Parcela de terreno aportada al proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

Parcela neta:

Parcela de terreno una vez efectuadas las cesiones exigidas por el planeamiento.

Parcela neta edificable Parcela neta en la que se hace efectivo el aprovechamiento concedido por el planeamiento.

Parcela Mínima Edificable:

El PGOU establece, para cada categoría de suelo, las condiciones que ha de cumplir la parcela mínima edificable; su superficie, la longitud de fachada y las condiciones de forma. No obstante, con carácter general, la parcela mínima se define como aquella que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 90 m²
- Longitud de fachada mínima: 6 metros
- Condiciones de forma: Deberá permitir la inscripción, en cualquier punto de la misma, de una circunferencia de 3 metros de radio.

No obstante lo anterior, en Suelo Urbano Consolidado se considera edificable toda parcela existente que esté o haya estado edificada.

Patio:

Espacio no edificado que permite la iluminación y ventilación de las piezas internas de una edificación. Se definen dos tipos de patio: patio de parcela y patio de manzana.

- El patio de parcela es aquel que permite ventilar e iluminar exclusivamente a la vivienda que lo delimita y de la cual forma parte integrante. Habrá de cumplir, en cuanto a forma y dimensión, la normativa técnica aplicable (Código Técnico de la Edificación o normativa técnica que lo sustituya o complemente) o, en su defecto, la normativa establecida para las viviendas protegidas.

- El patio de manzana es aquél que se conforma mediante la definición de la "alineación de patio de manzana" la cual establece el límite máximo que puede alcanzar la edificación de dos plantas de altura. En el interior de los patios de manzana únicamente podrá edificarse con una planta de altura.

Las definiciones de "patio" establecidas, no comportan la posibilidad de abrir huecos de luces y de ventilación sobre medianeras, debiendo cumplirse, en cualquier caso, las limitaciones que para las mismas se establecen en el Código Civil.

Planta Baja:

Es la planta inferior del edificio que ha de cumplir las siguientes limitaciones de altura:

- La cara superior de su forjado-suelo deberá situarse rasante con el acerado o como máximo en calles inclinadas- a no más de 1 metro respecto a la rasante de su acerado; para ello, la edificación se escalonará tantas veces como sea preciso para cumplir dicha limitación.

- La cara inferior de su forjado-techo no podrá estar a menos de 3 metros de la rasante del acerado en cualquier punto ni a más de 3,60 metros de la cara superior del forjado-suelo medido en su misma vertical.

- Ambas limitaciones no han de impedir que la edificación cumpla en su totalidad la altura máxima establecida por el PGOU que es 7 metros contabilizados entre el punto medio de la rasante en fachada hasta la cara inferior del forjado-techo de la planta alta.

Queda totalmente prohibido resolver el acceso al interior de los edificios (tanto el acceso peatonal a las viviendas como el acceso rodado a sótanos de aparcamiento) mediante peldaños o rampas situados fuera de la alineación oficial de cada edificación; el acerado permanecerá totalmente enrasado y las diferencias de nivel se resolverán en el interior de cada edificación.

Planta Bajo-cubierta:

Se denomina bajocubierta al espacio vacío comprendido entre la cubierta inclinada y la parte superior del forjado de techo de la última planta cuando se habilita para su uso y se ilumina con lucernarios en el mismo plano del faldón de cubierta, distribuidos rítmicamente sin que en ningún caso puedan ocupar más del 25% de la longitud del alero; dicho espacio no puede ser utilizado para uso residencial; únicamente se permite el uso de trastero o almacenaje vinculado a la vivienda inferior y siempre con la limitación de su altura según lo establecido para la altura total de la edificación por el PGOU. A efecto de edificabilidad se computará la superficie que tenga una altura libre de 1,50 m o superior.

Planta de Piso:

Planta situada por encima de la planta baja. El PGOU solo permite dos plantas de altura sobre rasante; esto es, una planta baja y sobre ésta una sola planta de piso. La altura de la planta piso deberá ajustarse a los parámetros indicados en la definición de "altura".

Planta Sótano:

Planta situada por debajo del forjado-suelo de la planta baja y hasta una profundidad máxima de 3 metros tal como se indica en el Régimen de Utilización del Subsuelo desarrollado en el Título XVI de las Normas Urbanísticas.

R

Rasante:

Es el nivel de altura de un punto en relación a otro.

La rasante de un viario o de un acerado es su perfil longitudinal respecto a una línea horizontal.

Retranqueo:

Es la distancia existente entre una alineación oficial o un lindero y la línea de la edificación.

Reparcelación:

Operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

S

Segregación de Parcelas:

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

Solar:

Tendrán la condición de solar aquellas parcelas urbanísticas en Suelo Urbano o que resulten de la aprobación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondientes, aptas para la edificación y dotadas de los servicios mínimos siguientes:

- Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Superficie construida:

La superficie construida de una vivienda es la medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y los ejes de las divisiones entre viviendas u otras dependencias. La superficie así obtenida se incrementará con el 50% de la superficie en proyección horizontal de los espacios exteriores privativos de la vivienda, tales como terrazas, porches, miradores, tendedores u otros, siempre que el menor de sus lados supere 1 metro y sean cubiertos.

La superficie construida asignable a cada vivienda, garaje o trastero, se incrementará con la parte proporcional de las superficies construidas de las dependencias comunes del edificio que sirven a los usos antes mencionados estableciendo esa proporcionalidad en función de la superficie útil de cada vivienda.

Superficie útil:

La superficie útil de una vivienda es la proyección horizontal de los espacios cubiertos y cerrados, determinada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos, descontando la superficie ocupada en planta por cerramientos y particiones interiores, fijos o móviles, por elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos verticales, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros. La superficie útil de la vivienda incluye además el 50% de la superficie en proyección horizontal de los espacios exteriores privativos de la vivienda, tales como terrazas, porches, miradores, tendedores u otros, siempre que el menor de sus lados supere 1 metro y sean cubiertos.

La superficie útil de una plaza de garaje es la superficie constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación

U**Unidad de Ejecución:**

Las Unidades de Ejecución se definen como el ámbito mínimo donde se lleva a cabo el justo reparto de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Uso:

Se denomina uso a una actividad genérica cuyas características y exigencias urbanísticas y constructivas permiten aislarla como tipo diferenciable de otras a efectos de regulación normativa.

La regulación del los uso se desarrolla en el Título VI, artículos 72 a 78 de las Normas Urbanísticas.

Huelva, 23 de mayo de 2019.- El Delegado, José Manuel Correa Reyes.