



PGOU:

ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA (Decreto 11/2008)

VILLARRASA

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE:

CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.....1

Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

CAPÍTULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.....1

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

CAPÍTULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO.....2

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.

SECCIÓN 1ª CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.....2

Artículo 8. La clasificación y las categorías del suelo.

SECCIÓN 2ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....2

Artículo 9. Suelo Urbano.

Artículo 10: Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano.

Artículo 11: Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

SECCIÓN 3ª RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....3

Artículo 12. Suelo No Urbanizable.

Artículo 13. Condiciones de edificación.

SECCIÓN 4ª NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.....4

Artículo 14. Yacimientos Arqueológicos.

Artículo 15. Vías Pecuarias.

Artículo 16. Dominio Público Hidráulico.

Artículo 17. Dominio Público Viario.

Artículo 18. Dominio Público Ferroviario.

Artículo 19. Dominio Público Forestal.

Artículo 20. Paisaje Protegido del Río Tinto.

Artículo 21. Corredor Ecológico del Río Tinto.

SECCIÓN 5ª NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.....6

Artículo 22. De protección especial y defensa de las infraestructuras agrarias.

Artículo 23. De protección especial para la salvaguarda de los recursos hídricos.

Artículo 24. De protección especial y ordenación de los márgenes del río Tinto.

Artículo 25. Suelo no urbanizable sujeto al desarrollo de un Plan Especial de Uso e Infraestructuras de apoyo a los recursos turísticos.

Artículo 26. Suelo no urbanizable incluido en un radio de 100 metros tomando como centro las coordenadas geográficas de los yacimientos localizados.

CAPÍTULO 4: DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.....6

Artículo 27. Disposiciones sobre vivienda protegida.

CAPÍTULO 5: SISTEMAS GENERALES.....6

Artículo 28. Sistemas Generales.

Artículo 29. Sistema General de Comunicaciones.

Artículo 30. Sistema General de Áreas Libres.

Artículo 31. Sistema General de Equipamientos públicos.

Artículo 32. Sistema General de Infraestructuras.

CAPÍTULO 6: USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.....7

Artículo 33. Usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano consolidado y no consolidado.

CAPÍTULO 7: ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS POR SUS VALORES SINGULARES.....7

Artículo 34. Elementos de especial valor.

CAPÍTULO 8: PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....7

Artículo 35. Programación y gestión de los elementos de ordenación estructural.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....7

PRIMERA. Alcance del Planeamiento aprobado.

SEGUNDA. Instrumentación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.....8



CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

El presente documento constituye el texto articulado del Anexo a las Normas Urbanísticas de Villarrasa resultante de la adaptación parcial del planeamiento vigente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), en los términos regulados en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la misma, y en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la Junta de Andalucía. Y tiene por objeto la definición del conjunto de determinaciones que establecen la ordenación estructural, especificadas en el apartado 1 del artículo 10 de la LOUA, y a las del apartado 3 del mismo artículo, relativas a las previsiones generales de la programación y gestión de la misma ordenación estructural.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

La presente adaptación parcial del planeamiento vigente en el municipio de Villarrasa, a la LOUA, consta de la siguiente documentación:

- Memoria Justificativa: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
- Planimetría integrada por los planos de planeamiento vigente, como planimetría de información (OV1, OV2 y OV3) y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal (OA1) y del (OA2), así como el de zonificación (OA3).
- Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresan las determinaciones resultantes de la adaptación.
- Catálogo de Bienes Inmuebles, de carácter meramente informativo.

CAPÍTULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villarrasa aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 1 de junio de 1993. Dicho instrumento asimila su denominación de Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.
2. Integran además el planeamiento general, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.
3. Igualmente forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente en el plano OV2.

4. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovadas por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas, y con los contenidos de la Memoria Justificativa de esta adaptación parcial.
2. La documentación de la presente adaptación será considerada como anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de los documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.
- 3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores, la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo:
 - Memoria Justificativa.
 - Planos de Ordenación Vigente.
 - Planos de Ordenación Adaptada.
 - Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. Las Normas de este Anexo se interpretarán atendiendo a su contenido y según los objetivos y finalidades expresadas en la memoria.
2. La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
3. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos de esta adaptación, tendrán primacía los de mayor sobre los de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
 1. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.
 2. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 8, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento hasta ahora vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido anteriormente, en caso de contradicción entre ellos.
 3. La interpretación del Plan, de acuerdo con los anteriores criterios, corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Villarrasa, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales de los tribunales de justicia.

CAPÍTULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO.

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística la presente adaptación parcial determina en el plano de ordenación estructural del municipio (OA1) y en el del núcleo urbano (OA2 y OA3), así como la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.
2. Forman parte de la ordenación estructural de esta adaptación y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha ley.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural

Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a su delimitación y dimensiones físicas en los planos de ordenación estructural, y en lo referente a su regulación normativa y definición de los parámetros de la ordenación en el presente Anexo.

SECCIÓN 1ª CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo.

1. El PGOU, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural adaptada OA1 y OA2, del siguiente modo:
 - a) Suelo Urbano, con dos categorías: **Consolidado y No Consolidado**.
 - b) Suelo No Urbanizable, con las categorías:

1. De especial protección:

- por legislación específica, que incluye:

Yacimientos arqueológicos: Mesa de las Ánimas, Las Capellanías y la Alquería.
Vías Pecuarias.
Dominio Público Hidráulico
Dominio Público Viario.
Dominio Público Ferroviario.
Dominio Público Forestal.
Paisaje Protegido del Río Tinto.
Corredor Ecológico del Río Tinto.

- por planificación urbanística:

De protección especial y defensa de las infraestructuras agrarias.
De protección especial para la salvaguarda de los recursos hídricos.
De protección especial y ordenación de los márgenes del río Tinto.

Suelo no urbanizable sujeto al desarrollo de un Plan Especial de Uso e Infraestructuras de apoyo a los recursos turísticos.
Suelo no urbanizable incluido en un radio de 100 metros tomando como centro las coordenadas geográficas de los yacimientos localizados.

2. De carácter rural o natural:

El resto del suelo no urbanizable.

SECCIÓN 2ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Artículo 9. Suelo Urbano.

Constituyen el suelo urbano de Villarrasa los terrenos que cumplen las condiciones que establece el artículo 45.1 de la LOUA. Se distinguen:

- a) Consolidado: los clasificados como "urbanos" por las NNSS de 1993 y las unidades de actuación ejecutadas.
- b) No Consolidado: aquellas unidades de actuación que no han sido ejecutadas.

Artículo 10: Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán:

1. 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.
2. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, 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.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado, deben cumplir:

1. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
2. 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.
3. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, 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.
4. 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.

5. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
6. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
7. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

Artículo 11: Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le imponen las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las siguientes garantías (Arts. 55.1 LOUA y 39.1, 40 y 41 Reglamento de Gestión):
 - a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de Ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
 - b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de Ejecución.
 - c) La previsibilidad, apreciada por el municipio 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.
 - d) 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.
 - e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.
 - f) Demás requisitos que establecen los Arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión, según el caso.
2. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas:
 - a) Efectuar las cesiones de terrenos que se establecen.
 - c) Sufragar los costes de la urbanización.
3. En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos (Art. 113 LOUA y 58 a 62 y 65 Reglamento de Gestión):
 - a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

- b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de Ejecución.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicos.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
- f) Gestión del sistema de actuación.
- g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- h) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de Ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.
- i) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.
- j) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa. Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

SECCIÓN 3ª RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 12. Suelo No Urbanizable.

1. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo no urbanizable delimitado por el presente Plan General tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus propiedades conforme a la naturaleza rústica de las mismas, debiendo destinarlas a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin transformar el destino del suelo ni las características de la explotación y siempre que no sean incompatibles con la preservación de los valores que motivan la clasificación.
2. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable rural o natural pueden realizarse los actos regulados en las NNSS de 1993, excepto los que tengan como finalidad la edificación de vivienda

familiar aislada no asociada directamente a los usos señalados en el apartado anterior, siempre que estén incluidas entre los enumerados en el apartado 1 del artículo 52 de la LOUA, con las limitaciones que aquel establece, y en el caso de las actuaciones de interés público, previo cumplimiento de las condiciones que establecen los apartados 4 y 5 del mismo artículo.

3. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán realizarse las actividades expresamente permitidas en los artículos 14 a 26 de este anexo.

Artículo 13. Condiciones de edificación.

Cuando las condiciones particulares de una zona lo permitan, por ser compatibles con los valores que se pretendan preservar, podrán autorizarse:

1. Previa obtención de licencia municipal, justificando el cumplimiento de las condiciones particulares de aplicación:
 - a) Las edificaciones, instalaciones e infraestructuras de carácter privado, directamente asociados a los señalados en el apartado 1 del artículo anterior, respecto de los cuales tienen carácter auxiliar y subordinado.
 - b) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, instalaciones o construcciones existentes.
 - c) Las infraestructuras y servicios públicos cuya legislación sectorial establezca procedimientos específicos de armonización con el planeamiento urbanístico.
2. Previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación que establece el artículo 42 de la LOUA, de acuerdo con el procedimiento que describe el artículo 43 de la misma LOUA y obteniendo la correspondiente licencia municipal:
 - a) Las actuaciones de interés público que deban emplazarse en el suelo no urbanizable.
 - b) Los edificios destinados a uso residencial de carácter aislado directamente asociados a las actividades señaladas en el apartado 1 de este artículo.
 - c) Las construcciones e instalaciones públicas de carácter supramunicipal que deban discurrir por el término municipal cuando su legislación específica no contemple procedimientos de armonización con el planeamiento urbanístico.
3. No se autorizará en esta clase de suelo ninguna actividad que pueda generar de manera directa o indirecta la formación de asentamientos de población.

SECCIÓN 4ª NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Artículo 14. Yacimientos Arqueológicos.

1. Son las zonas incluidas en el Catálogo de Yacimientos de la Provincia de Huelva, realizado por la Consejería de Cultura y señaladas en el plano de ordenación adaptada OA1.

Se encuentran catalogados, con fecha de Enero de 1985, los siguientes yacimientos:

- La Alquería
- Las Capellanías

-La Mesa de las Ánimas

2. Teniendo en cuenta la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, también serán de aplicación las previsiones recogidas en estas normas a todas aquellas zonas en las que se realicen nuevos hallazgos.
3. Cuando se actúe urbanísticamente sobre estos suelos se notificará a la Delegación de Cultura la concesión de licencia de obras o la aprobación de Proyectos de Urbanización. Dicho organismo determinará las labores de seguimiento y vigilancia que estime procedentes.
4. En tanto no se produzca la intervención excavadora o protectora de la Consejería de Cultura, el Ayuntamiento deberá adoptar medidas de vigilancia y control para evitar la expoliación de los yacimientos.

Asimismo los suelos catalogados con esta protección estarán a lo dispuesto en la:

- Ley 26/85, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español
- Ley 14/07, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico Artístico Andaluz.

Artículo 15. Vías Pecuarias.

1. El Ayuntamiento, de conformidad a lo establecido en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía (Decreto 155/1998 de 21 de Julio), establecerá un plan de utilización de las vías pecuarias compatible con su destino, o las integrará en la red de caminos y vías rurales o espacios libres si procediese su desafectación.
2. En virtud de las disposiciones citadas, los terrenos por los que discurren las Vías Pecuarias se clasifican como de especial protección. Son los siguientes:

NOMBRE	ANCHO LEGAL	LONGITUD APROX	DESLINDE
Cordel de Portugal	37,61 m	7.331,21 m	Desde el límite del Casco urbano hasta Niebla
Cordel de Sevilla a Huelva	37,61 m	5.660,54 m	No
Colada del Abrevadero y del Camino de las Capellanías	6-10 m	888,07 m	No
Colada del Padrón del Molino de Viento	15 m	6.333,43 m	No
Colada del Alcornocal y Cañamales	5-12 m	1.304,49 m	No
Colada del Camino de Bollullos	10-12 m	4.567,45 m	No
Vereda del Camino del Pino y Las Erillas	20,89 m	4.719,30 m	No
Vereda de la Cañada del Bonal	20,89 m	5.489,40 m	Sí
La Colada	12 m	6.305,08 m	No
Colada del Padrón de Palos	15 m	4.740,07 m	No

Descansadero El Puntal	Sup. aprox: 4.000 m ²	No
------------------------	----------------------------------	----

Artículo 16. Dominio Público Hidráulico.

1. Se define el dominio público hidráulico, con las salvedades expresamente establecidas en la ley (Texto Refundido de la Ley de Aguas: Real Decreto Legislativo 1/2001) como:

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

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

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

Artículo 17. Dominio Público Viario.

1. La Red de Carreteras se rige por lo dispuesto en:

- Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras, publicada en el B.O.E. nº 182 de 30/07/88.
- Ley 8/2001 de Carreteras de la Junta de Andalucía.

2. Constituyen el dominio público los terrenos ocupados por las carreteras, sus zonas funcionales, es decir, las superficies permanentemente afectadas a su conservación o al servicio público viario, las áreas y las vías de servicio, así como la zona de dominio público adyacente.

3. Tanto los terrenos incluidos en la zona de protección como los de dominio público están sujetos al régimen de uso u autorizaciones que la legislación nacional o autonómica establece, y son los siguientes:

Carretera	Titularidad	Tipo	Zona de Dominio Público (m)	Zona de Servidumbre (m)	Zona de afección (m)	Línea límite edificación (m)
A-49	Estatal	Autovía	8	25	100	50
A-472	Autonómica	Comarcal	3	8	50	50
A-493	Autonómica	Intercomarcal	3	8	50	50
HU-4102	Provincial	Local	3	8	50	25

Artículo 18. Dominio Público Ferroviario.

1. Las líneas de ferrocarril son terrenos de dominio público asociados a la circulación de trenes, están sujetas al régimen de uso y autorizaciones que establece:

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- RD 2387/2004, de 30 de diciembre por el se aprueba el reglamento del sector ferroviario.
- Real Decreto 810/07, de 22 de junio, por el que se aprueba el reglamento sobre seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general.
- Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por las zonas urbanas.

2. Las Zonas de protección establecidas por la Ley, son:

- Zonas de Dominio Público: 8 m a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Protección: Franja de terreno a cada lado de las líneas ferroviarias, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 70 m de las aristas exteriores de la explanación.
- Zona límite de Edificación: Se sitúa a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de ésta. En los tramos de líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas se reduce a 20 m (Orden FOM/2230/2005).

3. El régimen de usos del suelo en la zona de protección, es el resultante de la aplicación de los que les corresponda a cada una de las subzonas definidas en el párrafo anterior y del propio de cada una de las clases de suelo del término municipal por las que discurre la vía férrea. La utilización de los terrenos queda sujeta a la autorización previa del órgano administrativo competente o de la empresa titular de la explotación de la línea y, en su caso a licencia municipal.

Artículo 19. Dominio Público Forestal.

La Dehesa Boyal, de propiedad pública, es un monte de carácter demanial según la Ley 43/2003, de Montes. Por tanto tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, atendiendo al artículo 27 de la Ley Forestal de Andalucía. Su uso y regulación estará a lo dispuesto en el régimen general de los Montes Públicos especificado en ambas leyes.

Artículo 20. Paisaje Protegido del Río Tinto.

Forma parte de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Se regula según la siguiente normativa específica:

- Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.

- Decreto 558/2004, de 14 de diciembre, por el que se declara el Paisaje Protegido del Río Tinto.
- Ley 42/2007 de 13 de Diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Artículo 21. Corredor Ecológico del Río Tinto.

Forma parte de la Red Natura 2000, creada en virtud de la Directiva Hábitat, 92/43/CEE, transpuesta al ordenamiento jurídico interno por el Real Decreto 1997/1995,

El objetivo es contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, calificados de interés comunitario. Se trata de una protección cautelar hasta el momento de su declaración como Zona de Especial Conservación (ZEC) por la Consejería de Medio Ambiente.

Bajo esta protección cautelar se encuentra el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) denominado Corredor Ecológico del Río Tinto, abarcando los terrenos adyacentes a la orilla del mismo en todo su recorrido y de los Arroyos Giraldo y Baya.

Se regula hasta tanto no se establezca su protección definitiva, mediante la siguiente normativa:

- Directiva Hábitat, 95/43/CEE.
- Real Decreto 1997/1995.
- Ley 42/2007 de 13 de Diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

SECCIÓN 5ª NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 22. De protección especial y defensa de las infraestructuras agrarias.

Se regula por lo dispuesto en las NNSS de 1993 en los artículos del 95 al 98.

Artículo 23. De protección especial para la salvaguarda de los recursos hídricos.

Se regula por lo dispuesto en las NNSS de 1993 en los artículos del 99 al 102.

Artículo 24. De protección especial y ordenación de los márgenes del río Tinto.

Se regula por lo dispuesto en las NNSS de 1993 en los artículos del 90 al 94.

Artículo 25. Suelo no urbanizable sujeto al desarrollo de un Plan Especial de Uso e Infraestructuras de apoyo a los recursos turísticos.

Se regula por lo dispuesto en las NNSS de 1993 en los artículos del 107 al 109.

Artículo 26. Suelo no urbanizable incluido en un radio de 100 metros tomando como centro las coordenadas geográficas de los yacimientos localizados.

Se regula por lo dispuesto en las NNSS de 1993 en los artículos del 103 al 106.

CAPÍTULO 4: DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 27. Disposiciones sobre vivienda protegida.

El desarrollo de cualquier suelo de uso residencial que carezca de ordenación pormenorizada reservará, para destinarlos a vivienda de promoción pública, la superficie que sea necesaria para materializar al menos el treinta (30) por ciento de la edificabilidad total.

CAPÍTULO 5: SISTEMAS GENERALES.

Artículo 28. Sistemas Generales.

1. Los sistemas generales aparecen grafiados y caracterizados en los planos de ordenación OA1 y OA2.
2. A efectos de este Plan tienen la consideración de sistemas generales los elementos, edificios e instalaciones, los terrenos sobre los que se erigen y las reservas de terrenos dispuestas para construirlos, destinados al uso dotacional público.
3. Se distinguen en este Plan las siguientes categorías de sistemas generales.
 - Comunicaciones.
 - Áreas Libres.
 - Equipamientos públicos.
 - Infraestructuras.

Artículo 29. Sistema General de Comunicaciones.

Está compuesto por:

- La red de carreteras y su zona de protección.
- La red de vías pecuarias.
- El ferrocarril.

Artículo 30. Sistema General de Áreas Libres.

Está compuesto por:

- Plazas Urbanas: Plaza de España, Virgen de las Angustias, Isabel II y Blas Infante.
- Espacios Libres: la Gazapa y Área recreativa.

Artículo 31. Sistema General de Equipamientos públicos.

Está compuesto por:

- Administrativo: Ayuntamiento, policía Local y cuartel de la Guardia Civil.
- Docente: Colegio Azorín, guardería- preescolar, centro de educación de adultos y edificio multifuncional.
- Deportivo: Polideportivo.
- Comunitario: Hogar del pensionista, servicios sociales, biblioteca y los cementerios nuevo y viejo.
- Transporte: estación de RENFE.
- Sanitario: consultorio médico.

Artículo 32. Sistema General de Infraestructuras.

- Medioambientales: depósito abastecimiento de agua, estación depuradora de aguas, punto limpio y planta de recuperación y compostaje de residuos.
- Energía Eléctrica: redes de abastecimiento.

CAPÍTULO 6: USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.**Artículo 33. Usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano consolidado y no consolidado.**

1. En el plano de ordenación adaptada OA3: "Usos Globales y Sistemas", se delimitan las zonas de suelo urbano consolidado y no consolidado, que tienen asignados los usos globales residencial e industrial.
2. Se distinguen para las distintas zonas de suelo urbano consolidado y no consolidado, los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

USO RESIDENCIAL

ZONA	SUPERFICIE ZONA (m ² s)	SUPERFICIE RESIDENCIAL (m ² s)	TECHO ESTIMADO (m ² t)	VIVIENDAS ESTIMADAS (nº viv)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/ m ² s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ha)	ALTURA EDIFICACIÓN
CASCO ANTIGUO	427.619,39	384.476,39	216.877,12	897	0,51	21	2
AU1	28.000,00	25.298,00	32.760,00	274	1,17	98	2
AU2	5.512,51	4.961,51	4.244,63	22	0,77	40	2
TOTAL	461.131,90	414.735,9	253.881,75	1.186	-	-	-

USO GLOBAL INDUSTRIAL

ZONA	SUPERFICIE ZONA (m ² s)	SUPERFICIE INDUSTRIAL (m ² s)	TECHO ESTIMADO (m ² t)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/ m ² s)
PEI	21.937	21.937	17.110,86	0,78
INDUSTRIAL 1	50.701,77	50.701,77	39.547,38	0,78
INDUSTRIAL 2	8.275,81	8.275,81	6.455,13	0,78
INDUSTRIAL 3	4.081,87	4.081,87	626,20	0,15
TOTAL	84.996,45	84.996,45	63.739,57	-

CAPÍTULO 7: ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS POR SUS VALORES SINGULARES.**Artículo 34. Elementos de especial valor.**

Se identifican:

- Yacimientos Arqueológicos: La Alquería, Las Capellanías y la Mesa de las Ánimas.
- Ermita de las Angustias, declarado BIC, así como su entorno.

CAPÍTULO 8: PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**Artículo 35. Programación y gestión de los elementos de ordenación estructural.**

1. A los efectos previstos en el artículo 3.2 g) del decreto 11/2008 se establece la programación y gestión de los suelos urbanos no consolidados, el PEI y AU2:

	PROGRAMACIÓN	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PEI	<ul style="list-style-type: none"> • 2 años para el comienzo de la tramitación de la planificación de desarrollo. • 8 años para la terminación de la urbanización. 	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
AU2	<ul style="list-style-type: none"> • 2 años para la tramitación de la planificación de desarrollo. • 4 años para la finalización de la urbanización. 	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

2. Los plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor de la presente adaptación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**PRIMERA. Alcance del Planeamiento aprobado.**

1. Tiene la consideración de planeamiento aprobado todo el planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio que esté aprobado definitivamente y se recoja en los planos de ordenación adaptada.
2. Dicho planeamiento se considera íntegramente del planeamiento general en lo relativo a la determinación de la ordenación pormenorizada de las Unidades de Actuación y sistemas generales.

SEGUNDA. Instrumentación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

1. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 1, de la LOUA y hasta tanto no se produzca la adaptación total del planeamiento general vigente se aplicarán las siguientes reglas:
 - Las disposiciones que fueran contradictorias a los preceptos de la LOUA de aplicación directa e inmediata serán inaplicables.
 - El resto de las disposiciones se interpretarán de acuerdo con la LOUA:



DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

Quedan derogadas todas las disposiciones del planeamiento que se adapta que sean contrarias a la LOUA o a las contenidas en la presente adaptación.

Villarrasa, Marzo de 2009.

