



**ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO  
VIGENTE A LA LOUA**

**AYUNTAMIENTO DE VILLARRASA.  
MARZO 2009**



**PGOU:**

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

VILLARRASA

**EQUIPO REDACTOR:****DAVID CARRASCO GARCÍA:** ARQUITECTO TÉCNICO**M<sup>ª</sup> DE LOS REYES BELLERÍN GALÁN:** ARQUITECTA TÉCNICA**M<sup>ª</sup> ELOÍSA BERNAL DELGADO:** LCDA. EN CIENCIAS AMBIENTALES**EULALIA ÁLVAREZ GALLARDO:** ARQUITECTA COLABORADORA**PGOU: ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA  
(Decreto 11/2008)  
ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>2. ANÁLISIS DEL GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE</b> .....	1
<b>3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN</b> .....	4
<b>4. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE</b> .....	4
<b>5. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO</b> .....	5
5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	5
5.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA .....	6
5.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.....	6
5.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO, SECTORES YA DELIMITADOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	8
5.5. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO .....	9
5.6. SEÑALAMIENTO DE LOS ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN, POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL.....	9
5.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN .....	9
5.8. DEFINICIÓN DE LA RED DE TRÁFICO Y DE APARCAMIENTOS.....	9
5.9. LA IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR.....	10

**ANEXO A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS****PLANOS****ANEXO: CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLE**





MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1. INTRODUCCIÓN

El planeamiento general actualmente vigente en el municipio de Villarrasa es el conjunto normativo constituido por las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 1 de junio de 1993, sus dos sucesivas modificaciones y el planeamiento subordinado que las desarrolla.

La Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) establece en su disposición transitoria segunda, el principio general de vigencia indefinida del planeamiento formulado y aprobado de acuerdo con el marco legislativo previo, pero exige para poder modificarlo en aspectos que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, que una vez agotado el período transitorio que concluyó el 20 de Enero de 2007, tales instrumentos estén adaptados a la LOUA, al menos de forma parcial.

El Decreto 11/2008 de 22 de Enero de la Junta de Andalucía establece el contenido, plazo y alcance de estas adaptaciones parciales, además de regular un procedimiento de urgencia para reducir los plazos de tramitación, ejecución y gestión de los planes en lo relativo a las reservas de suelo destinadas mayoritariamente a la construcción de viviendas protegidas.

Al amparo de este Decreto se redacta la presente adaptación parcial del planeamiento vigente en el municipio de Villarrasa a las determinaciones de la LOUA.

## 2. MODIFICACIONES Y ANÁLISIS DEL GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las dos modificaciones puntuales existentes afectan a las unidades de ejecución, UA1 y UA2:

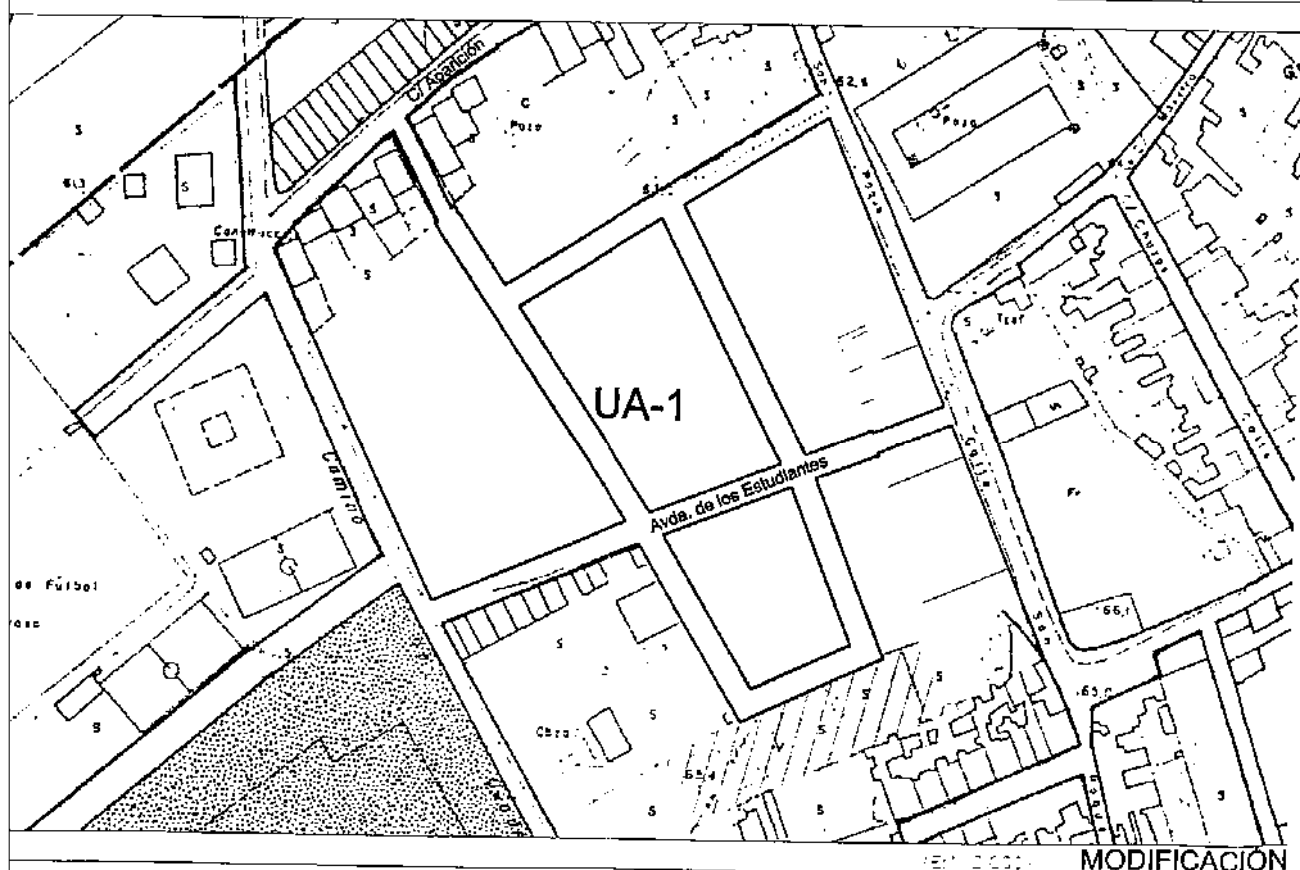
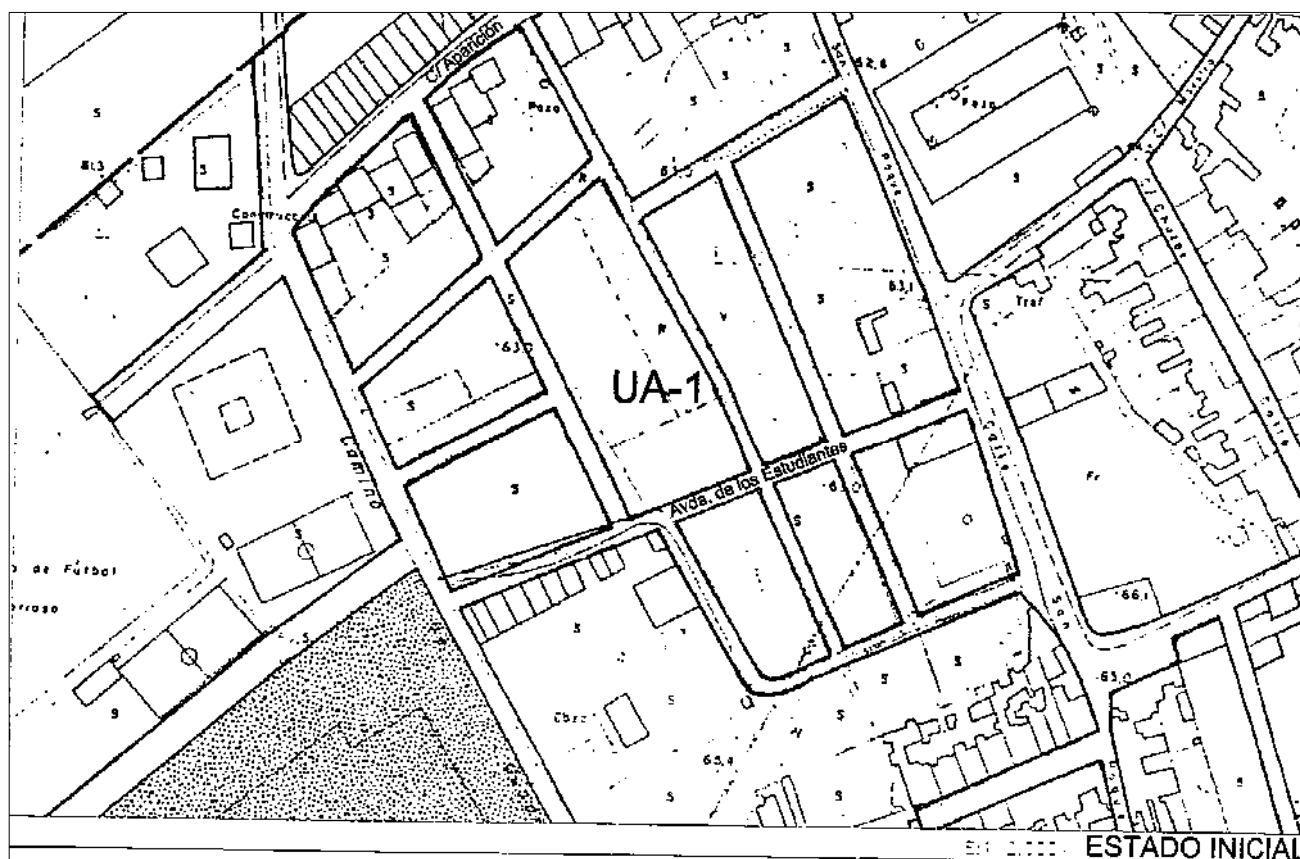
- **Modificación Puntual 1:** Cambio de uso C/ Gazapa- C/Maestro Escalera (de agroindustrial a residencial)
- **Modificación puntual 2:** se reconsidera las alienaciones de la Gazapa (UA1) para adaptarla a la realidad circundante y se matiza el ámbito de la misma para mayor viabilidad.
- **Modificación Puntual 3:** se reduce el ámbito de la UA2, de forma que se deja fuera del ámbito de actuación el antiguo colegio público Azorín.

A continuación se describen los datos básicos y el grado de ejecución de las Unidades de Actuación que contemplan las NNSS, incluyendo las variaciones introducidas por las modificaciones mencionadas.

UNIDADES DE ACTUACIÓN	USO	VIVIENDAS /HA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	GRADO DE EJECUCIÓN
<b>UA1 La Gazapa (Inicialmente)</b>	Residencial	35	29.422 Total 2.702 Espacios libres 22.670 Residencial 6.752 Viario	—
<b>UA1 La Gazapa (Modificada)</b>	Residencial	98 (máximo)	28.000 Total 2.702 Espacios libres	Urbanización finalizada a falta de edificación.
<b>UA2 Azorín (inicialmente)</b>	Residencial	27	16.156 Total 1.050 Espacios libres 5.196 Equip. 6.940 Residencial 2.970 Viario	—
<b>UA2 Azorín (Modificada)</b>	Residencial	40	5.512 Total 551 Espacios libres	No redactado ningún planeamiento de desarrollo Ejecutada
<b>UAM-1 Alfárez García Mateo</b>	Equipamiento	-	1.580	Ejecutada
<b>UAM-2 Iglesia de las Angustias</b>	Equipamiento	-	1.674	Ejecutada
<b>UAM-3 Acceso por la A-472</b>	Equipamiento	-	1931	Ejecutada
<b>UAM-4 Paseo Valdeperros</b>	Equipamiento	-	4.890	Ejecutada
<b>PEI Plan Especial de Infraestructura</b>	Industrial-Agrícola	-	21.937	Plan no redactado y por tanto no ejecutado.

El planeamiento en vigor como puede comprobarse, tiene agotada la capacidad tanto en lo que se refiere al uso residencial como al industrial, ya que en las NNSS no se contempla suelo urbanizable y por tanto no se están cubriendo las necesidades actuales de la población.

A continuación se representan las modificaciones puntuales, con sus respectivas modificaciones y datos específicos:



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE VILLARRASA**

**TÉCNICO REDACTOR:** JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. ARQUITECTO DE LA UCAU SUR-DIPUTACIÓN HUELVA

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA:** UA1 **ESTADO INICIAL**

**DATOS BÁSICOS:**

**SITUACIÓN:** Entre Cuadrajones y c/ La Gazapa

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Estudio de detalle y Proyecto de urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privada.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación.

**SUPERFICIE DE ACTUACIÓN:** 29.422 m<sup>2</sup>

**USOS E INTENSIDADES:**

USOS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )		CAPACIDAD
		BRUTA	NETA	VIV/HAS
Residencial:	22.670	1,17	1,8	35
Industrial:	-			
Espacios libres y Zonas verdes:	2.702			
Centros docentes:	-			
Equipamiento:	-			
Sistema Viario:	6.752			

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA:** UA1 **MODIFICADO**

**DATOS BÁSICOS:**

**SITUACIÓN:** Entre Cuadrajones y c/ La Gazapa

**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:** Estudio de detalle y Proyecto de urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** Privada.

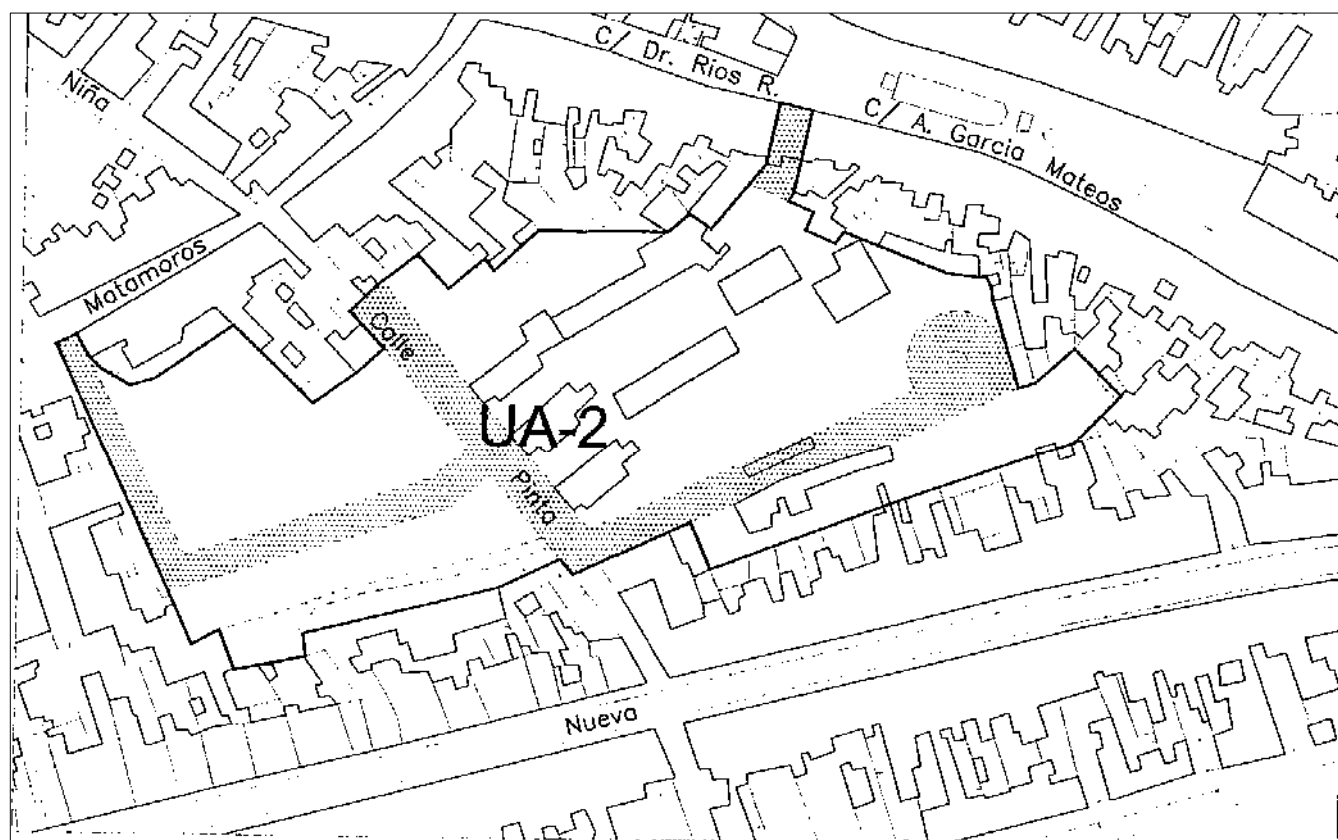
**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación.

**SUPERFICIE DE ACTUACIÓN:** 28.000 m<sup>2</sup>

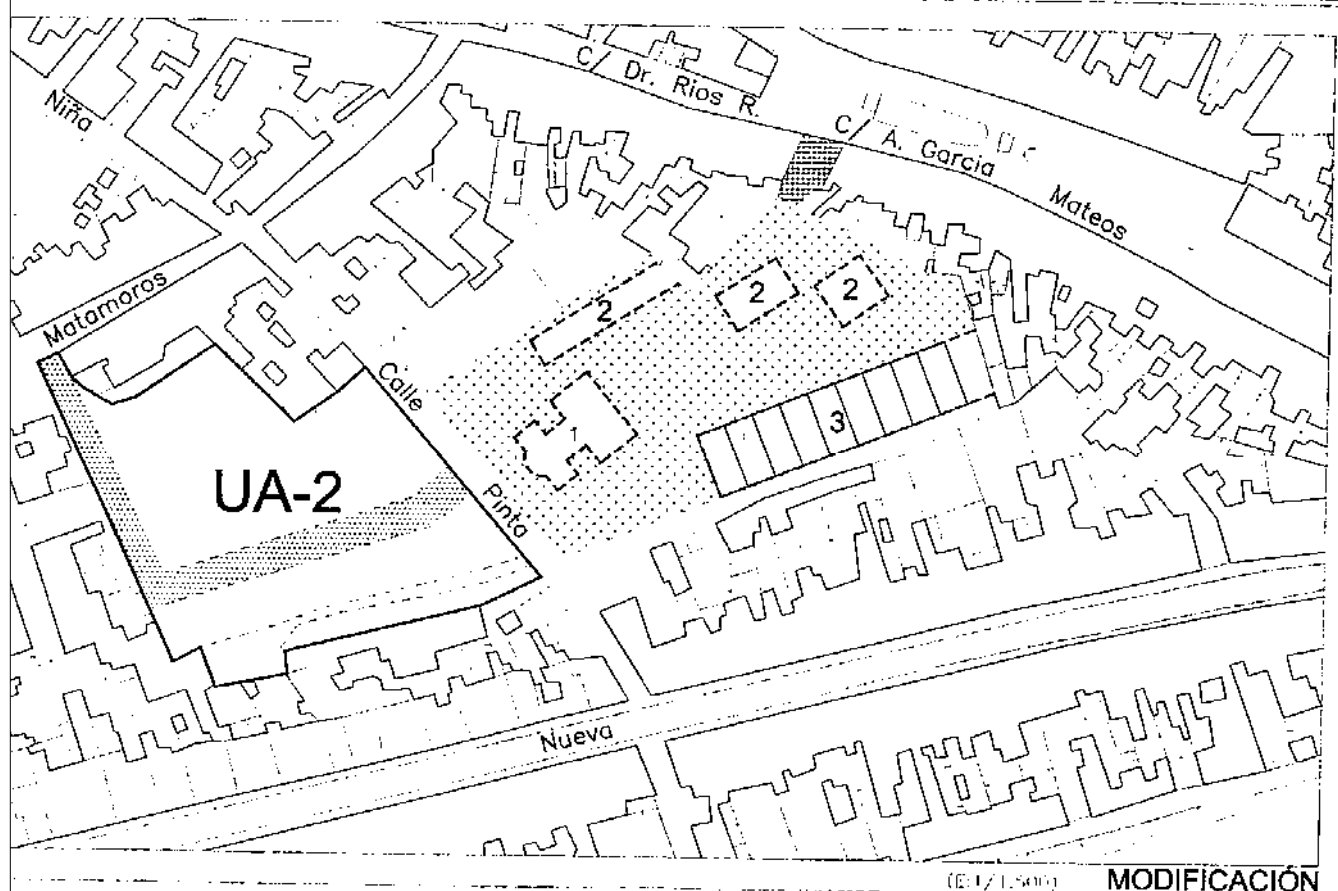
**CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:** 10% con capacidad para 10 viviendas

**USOS E INTENSIDADES:**

USOS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )		CAPACIDAD
		BRUTA	NETA	VIV/HAS
Residencial:	-	1,17	1,8	98 (máximo)
Industrial:	-			
Espacios libres y Zonas verdes:	2.702			
Centros docentes:	-			
Equipamiento:	-			
Sistema Viario:	Las alienaciones marcadas tienen carácter vinculante, pudiéndose ser completadas por el E.D			



(E:1/1.500) ESTADO INICIAL



(E:1/1.500) MODIFICACIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE VILLARRASA**

TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. ARQUITECTO DE LA UCAU SUR-DIPUTACIÓN HUELVA

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA: UA2

ESTADO INICIAL

**DATOS BÁSICOS:**

SITUACIÓN: Azorín

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de detalle y Proyecto de urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 16.156,70 m<sup>2</sup>

**USOS E INTENSIDADES:**

USOS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )		CAPACIDAD
		BRUTA	NETA	VIV/HAS
Residencial:	6.940	0,77	1,8	27
Industrial:	-	-	-	
Espacios libres y Zonas verdes:	1.050	-	-	
Centros docentes:	-	-	-	
Equipamiento:	5.196,20	0,158	1,8	
Sistema Viario:	2.970,50	-	-	

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE VILLARRASA**

TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. ARQUITECTO DE LA UCAU SUR-DIPUTACIÓN HUELVA

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA: UA2

MODIFICADO

**DATOS BÁSICOS:**

SITUACIÓN: Azorín

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Estudio de detalle y Proyecto de urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 5.512,51 m<sup>2</sup>

**USOS E INTENSIDADES:**

USOS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )		CAPACIDAD
		BRUTA	NETA	VIV/HAS
Residencial:	-	0,77	1,8	40
Industrial:	-	-	-	
Espacios libres y Zonas verdes:	551	-	-	
Centros docentes:	-	-	-	
Equipamiento:	-	-	-	
Sistema Viario:	-	-	-	

1. DOTACIÓN PÚBLICA. EDIFICIO SINGULAR
2. DOTACIÓN PÚBLICA. EDIFICIO EXISTENTE
3. VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA



### 3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN

El presente documento de adaptación del planeamiento vigente de Villarrasa establece las determinaciones propias de la ordenación estructural tal y como las define el artículo 10 de la LOUA, de acuerdo con los criterios que establece el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía. Conforme al artículo 3 del Decreto 11/2008, el presente documento contiene las siguientes determinaciones:

- Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación establecida por el planeamiento general vigente.
- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 3b), es necesario reservar el 30% correspondiente en la UA2, puesto que no se ha desarrollado la ordenación pormenorizada especificada en las Normas.

- Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Distinguiendo los terrenos y construcciones destinados a:
  - Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A.c).c1) de la LOUA, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
  - Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que integren la estructura urbanística del término municipal, excediendo por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan el ámbito de una dotación local.
- Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

En este caso ni las Normas ni las modificaciones posteriores delimitaron suelo urbanizable en el término, por tanto sólo se aportará la información especificada del suelo urbano.

- Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
- Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural no contempladas o desfasadas respecto a las del planeamiento vigente.

Villarrasa no es un municipio de relevancia territorial, no obstante se adjunta información respecto a la red de tráfico y aparcamientos, así como de los sistemas generales existentes de ámbito supramunicipal.

Finalmente, en cumplimiento del apartado 3 del mismo artículo 3, del Decreto 11/2008, las determinaciones contenidas en la presente adaptación:

- No clasifican nuevos suelos urbanos
- No clasifican nuevos suelos urbanizables.

- No alteran la regulación de los suelos no urbanizables que establece el planeamiento en vigor, limitándose a incorporar la de los supuestos en que la especial protección ha sobrevenido a la del planeamiento.
- No alteran densidades ni edificaciones propias de la ordenación pormenorizada.
- No prevén nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones ni equipamientos.
- No introducen ninguna actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad que establece el planeamiento en vigor.

### 4. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Tiene incidencia específica en Villarrasa la siguiente legislación sectorial promulgada con posterioridad a la aprobación de las NNSS de 1993:

#### Vías Pecuarias:

- Texto Refundido de la Ley de Aguas (RD legislativo 1/2001 de 20 de julio) y sus sucesivas modificaciones.
- Ley 3/1995 de 23 de marzo (BOE 71 de 24 de marzo de 1995) de Vías Pecuarias.
- Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 55/1998 de 21 de julio).
- Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (aprobado en Consejo de Gobierno de 27 de marzo de 2001).
- En este sentido hemos de mencionar que han sido deslindadas dos vías pecuarias en el término: el Cordel de Portugal y la Vereda de la Cañada del Bonal, ambas en el año 2001.

#### Vías de Comunicación:

- Ley 25/1998 de 29 de julio de Carreteras.
- Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

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 (antes la N-431)	Autonómica	Comarcal	3	8	50	50
A-493 (antes la HV-511)	Autonómica	Intercomarcal	3	8	50	50
HU-4102 (antes la HV-6131)	Provincial	Local	3	8	50	25

La única vía que ha sufrido modificaciones en su trazado es la A-493, que une los términos de Valverde del Camino y La Palma del Condado.

- Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.

**Red eléctrica:**

- Ley 54/1997, de 27 de Noviembre del sector eléctrico.

Existe una línea eléctrica de alta tensión (400 KV) ejecutada con posterioridad a las NNSS, cruza el término entre el río Tinto y el casco urbano.

Respecto al Plan de Electrificación Rural, en ejecución en el momento de aprobación del planeamiento vigente, se encuentra actualmente ejecutado y en funcionamiento.

**Policía Mortuoria:**

- Decreto 95/2001, de 3 de Abril, que aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

El antiguo cementerio Santa Ana fue clausurado en el mes de diciembre de 2007, entrando en funcionamiento el "Nuevo cementerio" situado a las afueras del casco urbano y al que le es de aplicación el decreto citado.

**Medio Ambiente:**

- Decreto 558/2004, de 14 de Diciembre, por el que se declara el Paisaje Protegido del Río Tinto.
- Directiva Hábitat, 92/43/CEE, transpuesta al ordenamiento jurídico interno mediante Real Decreto 1997/1995.
- Ley 42/2007, de 13 de Diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Tanto la declaración del Paisaje Protegido del Río Tinto, como la de Lugar de Importancia Comunitaria "Corredor Ecológico del Río Tinto" fueron posteriores a las normas vigentes. Ambas protecciones se superponen en gran medida a la superficie de especial protección de Ordenación de los Márgenes del Río Tinto contempladas en dichas normas.

**Montes:**

- Ley 43/2003 de 21 de Noviembre de Montes.

La Dehesa Boyal, bajo la protección de suelo no urbanizable sujeto al desarrollo de un Plan Especial de Usos de Infraestructuras, es un monte público de carácter demanial y por tanto, según la Ley de Montes, debe ser un suelo no urbanizable de especial protección.

**Patrimonio:**

- Ley 14/07 de 26 de Noviembre de Patrimonio Histórico Andaluz.
- Decreto 519/2008, de 2 de diciembre, por el que se inscribe en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Monumento, la Ermita de Nuestra Señora de las Angustias, en Villarrasa (Huelva).

La declaración como BIC de la Ermita de las Angustias se encontraba incoada desde julio de 1985. Actualmente ha sido declarada definitivamente y por tanto incluida en el Catálogo General de Patrimonio y se recoge como tal en esta adaptación.

Se incorpora el yacimiento conocido como Las Capellanías al suelo especialmente protegido, no contemplado en la legislación vigente.

**5. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO.****5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

En aplicación de los criterios que establece el artículo 4 del Decreto 11/2008 se establecen, y se grafían en el plano de ordenación, las siguientes clases y categorías de suelo:

**Urbanos:**

En la que se incluyen:

- Los suelos clasificados "urbanos" por las NNSS de 1993.
- Los suelos en los que las NNSS de 1993, establecen las Unidades de Actuación.

Se distinguen dentro del suelo urbano las categorías de:

**Consolidado**, en la que se incluyen los suelos que han materializado su ordenación pormenorizada y están urbanizados con las características que establece el artículo 45.2.A) de la LOUA.

En esta categoría se incluye:

- El suelo urbano que las NNSS de 1993 no sometían a desarrollo posterior.
- El suelo urbano sometido a desarrollo que está ya ejecutado: UA1, UAM1, UAM2, UAM3 y UAM4.

**No consolidado**, a la que pertenecen los suelos que no disponen de ordenación pormenorizada y por tanto todavía no poseen el grado de urbanización que establece el artículo 45.2.A) de la LOUA: la UA2 y el PEI.

**No urbanizables:**

- Los suelos clasificados no urbanizables por las NNSS de 1993.

Las categorías que establecen estas NNSS son:

- Suelo no urbanizable de protección especial y ordenación de los márgenes del Río Tinto.
- Suelo no urbanizable de protección especial y defensa de las infraestructuras agrarias existentes o programadas.
- Suelo no urbanizable de protección especial para la salvaguarda de los recursos hídricos.
- Suelo no urbanizable de protección especial a los yacimientos arqueológicos catalogados.
- Suelo no urbanizable sujeto al desarrollo de un Plan Especial de Uso e Infraestructuras de apoyo a los recursos turísticos.
- Suelo no urbanizable.

Teniendo en cuenta los regímenes de uso que el planeamiento en vigor establece y en aplicación de los criterios expresados en el apartado 3 del artículo 4 del Decreto 11/2008 y en el apartado 2 del artículo 46 de la LOUA, la presente adaptación distingue las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

## 1. Suelo No Urbanizable de especial protección:

- **por legislación específica**, que incluye:

Los terrenos que están sujetos al régimen de protección del patrimonio histórico:

- Yacimientos arqueológicos: Mesa de las Ánimas, Las Capellanías y la Alquería.

Los terrenos que están sujetos al régimen de protección del dominio público:

- Las vías pecuarias, incluidas el inventario de vías pecuarias de Andalucía.
- Los cauces públicos, que tienen la consideración de bien de dominio público natural, y sus zonas de servidumbre y policía, con el régimen que para cada una de estas zonas establece el vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas (RD legislativo 1/2001 de 20 de julio) y sus sucesivas modificaciones.
- El dominio público viario en los términos que establecen las Leyes:
  - 8/2001 de 12 de julio en lo referente a la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía.
  - 25/1988 de 29 de julio en lo referente a la Red de Carreteras del Estado en Andalucía.
- El dominio público ferroviario en los términos que establece la Ley 39/2003 del sector ferroviario.
- El dominio público forestal en los términos que establecen las leyes 43/2003 de Montes estatal y la 2/1992 Forestal de Andalucía.
- Paisaje Protegido del Río Tinto en los términos que establece la ley 42/2007 de Patrimonio Natural, la 2/1989 por la que se aprueba el inventario de espacios protegidos de Andalucía y el decreto 558/2004, por la que se declara el Paisaje Protegido.
- Corredor Ecológico del Río Tinto en los términos que establece la ley 42/2007 de Patrimonio Natural y el real Decreto 1997/1995.

- **por planificación urbanística:**

- Los terrenos incluidos en el suelo no urbanizable de protección especial y defensa de las infraestructuras agrarias.
- Los terrenos incluidos en el suelo no urbanizable de protección especial para la salvaguarda de los recursos hídricos.
- Los terrenos incluidos en el suelo no urbanizable de protección especial y ordenación de los márgenes del Río Tinto.
- Los terrenos incluidos en el suelo no urbanizable sujeto al desarrollo de un Plan Especial de Uso e Infraestructuras de apoyo a los recursos turísticos.
- Los terrenos incluidos en los 100 metros de radio tomando como centro las coordenadas geográficas de los yacimientos localizados.

## 2. Suelo No Urbanizable de carácter rural o natural:

- El resto del suelo no urbanizable.

### 5.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida de acuerdo con la Ley 7/2002 y con la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

En este sentido deben reservarse los terrenos correspondientes al menos al 30% de la edificabilidad residencial de la UA2.

No obstante, si mediante modificación de la ordenación vigente se creara nuevo suelo de uso residencial, se exigirá que al menos el 30% de la edificabilidad residencial resultante se destine a vivienda protegida.

### 5.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO

En esta adaptación tienen la consideración de sistemas generales:

#### 1. Comunicaciones.

##### 1.1. La red de carreteras y su zona de protección.

- Red del Estado: A-49. Autovía Sevilla-Huelva.
- Red Autonómica:
  - . A-472: de Sanlúcar la Mayor a San Juan del Puerto (Intercomarcal)
  - . A-493: de La Palma del Condado a Valverde del Camino (Básica).
- Red Provincial: HU-4102. De Villarrasa a Rociana del Condado.

1.2. La red de vías pecuarias clasificadas por Orden de 24 de marzo de 1972, relacionadas en el Inventario del Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (BOJA 74 de 2001 de 30 de junio):

- a. Cordel de Portugal.  
Anchura legal: 37,61 m.  
Dirección: NO-SE desde Niebla atravesando el casco urbano.  
Longitud aproximada dentro del término: 7.331,21m.  
Situación actual: **deslindada** desde el límite del casco urbano hasta Niebla (6.654 m).  
Resolución de 9 de mayo de 2001. Fecha publicación en BOJA 28/06/2001.
- b. Cordel de la Carretera de Sevilla a Huelva.  
Anchura legal: 37,61 m  
Dirección: O-E. Coincide con la A-472 a su paso por el núcleo urbano.  
Longitud aproximada dentro del término: 5.660,54 m.  
Situación actual: no deslindada. Parte de su recorrido discurre por suelo clasificado como urbano en las vigentes normas subsidiarias.

c. Colada del Abrevadero y del Camino de las Capellanías.  
Anchura legal: de 6 a 10 m.  
Dirección: NO-SE. Cercana al límite oeste del término. Parte transcurre por el municipio de Niebla.  
Longitud aproximada dentro del término: 888,07 m.  
Situación actual: no deslindada

d. Colada del Padrón del Molino de Viento.  
Anchura legal: 15 m  
Dirección: O-E. Al norte del casco urbano.  
Longitud aproximada dentro del término: 6.333,43 m.  
Situación actual: no deslindada.

e. Colada del Alcornocal y Cañamales.  
Anchura legal: de 5 a 12 m  
Dirección: NO-SE. En el límite Oeste. Parte transcurre por el municipio de Niebla.  
Longitud aproximada dentro del término: 1.304,49 m.  
Situación actual: no deslindada.

f. Colada del Camino de Bollullos.  
Anchura legal: de 10 a 12 m  
Dirección: NO-SE. Al sur del término municipal.  
Longitud aproximada dentro del término: 4.567,45 m.  
Situación actual: no deslindada.

g. Vereda del Camino del Pino y Las Erillas.  
Anchura legal: 20,89 m.  
Dirección: N-S. Parte del casco urbano. Paralela a la HU-4.102.  
Longitud aproximada dentro del término: 4.719,30 m.  
Situación actual: no deslindada.

h. Vereda de la Cañada del Bonal.  
Anchura legal: 20,89 m  
Dirección: NO-SE hasta llegar al límite del término con Bollullos en el que la dirección cambia a NE-SO. Parte del sur del casco urbano.  
Longitud aproximada dentro del término: 5.498,40 m.  
Situación actual: **deslindada** en todo el término. Resolución de 15 de diciembre de 2000, publicado en BOJA 06/02/2001 y resolución de 20 de diciembre de 2001 con la misma fecha de publicación.

i. La Colada.  
Anchura legal: 12 m  
Dirección: O-E. Al sur de la antigua línea férrea.  
Longitud aproximada dentro del término: 6.305,08 m.  
Situación actual: no deslindada.

j. Colada del Padrón de Palos.  
Anchura legal: 15 m  
Dirección: O-E. Al sur del término, entre la actual línea de tren y la autovía.  
Longitud aproximada dentro del término: 4.740,07 m.  
Situación actual: no deslindada.

k.- Descansadero El Puntal  
Superficie aproximada: 4.000 m<sup>2</sup>

Localización: en la intersección de la Vereda del Camino del Pino y Las Erillas y la Colada del Padrón de Palos.  
Situación actual: no deslindado.

### 1.3. La red ferroviaria.

- La red ferroviaria de Sevilla – Huelva.

### 2. Áreas Libres:

Plazas urbanas:

- Plaza de España.
- Virgen de las Angustias.
- Isabel II.
- Blas Infante.

Espacio libre:

- La Gazapa en la AU1.
- Área recreativa en suelo no urbanizable.

### Cuadro de superficies:

Tipo	Denominación	m <sup>2</sup>	hab	m <sup>2</sup> /hab
Plazas Urbanas	Plaza de España.	1043		
	Virgen de las Angustias	1165		
	Isabel II	372		
	Blas Infante.	352		
Espacio Libre	La Gazapa	2444		
	Área recreativa	48820		
<b>TOTAL</b>		<b>54.212</b>	<b>2179*</b>	<b>24,9</b>

\*Previsión Población para el año 1999 en las NNSS.  
Población según el padrón de 2008 es de 2149 habitantes.

Este conjunto de espacios libres, con una superficie de 54.212 m<sup>2</sup> comporta un estándar previsto de 24,9 m<sup>2</sup>/hab en el planeamiento objeto de adaptación, superior a los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m<sup>2</sup>/hab, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002.

### 3. Equipamientos Públicos:

Edificios administrativos

- Ayuntamiento, Policía Local. Plaza de España nº 7.
- Cuartel de la Guardia Civil. C/ Nueva, 55.

Edificios e instalaciones de equipamientos sociales

- Docente:
  - Guardería Infantil; C/ Pinta s/n,
  - Colegio de Educación Infantil y Primaria "Azorín"; Av. de la Constitución s/n,

- Centro Municipal de Educación de adultos; C/ Pinta s/n
  - Edificio Multifuncional (en construcción)
- Deportivo:
- Polideportivo Municipal; C/ del Pilar s/n
- Sanitario:
- Consultorio médico; C/ Pinta s/n
- Comunitario:
- Mercado de Abastos; C/ Médico Luis Salazar
  - Hogar del pensionista, Biblioteca pública, Centro de Servicios Sociales; C/Virgen de los Remedios nº1
  - Cementerio Nuevo y Cementerio Viejo.
- Transportes:
- Estación de Renfe; Carretera A-472

**Cuadro de superficies:**

Categoría	Edificación	Dotación en m <sup>2</sup>	hab	m <sup>2</sup> /hab
<b>Administrativo</b>	Ayuntamiento, Policía Local	365		
	Cuartel Guardia Civil	1.000		
<b>Docente</b>	Colegio Azorín, E.G.B.	5.410		
	Guardería, preescolar	3.500		
	Centro municipal de Educación de Adultos	200		
<b>Deportivo</b>	Edificio Multifuncional	1.972		
	Polideportivo Municipal	15.400		
<b>Comunitario</b>	Hogar del Pensionista, Servicios Sociales, Biblioteca	850		
	Cementerio Viejo	1.369		
	Cementerio Nuevo	10.000		
	Estación de Renfe	374		
<b>Transporte</b>	Estación de Renfe	374		
<b>Sanitario</b>	Consultorio Médico	395		
<b>TOTAL</b>		40.835	2179	<b>18,74</b>

**4. Infraestructuras:**

**Medioambientales:**

- Depósito abastecimiento de agua.
- Estación Depuradora de aguas Residuales Urbanas.
- Punto Limpio (previsto).
- Planta de Recuperación y Compostaje.

**Energía eléctrica:**

El municipio se abastece de la subestación de la Palma del Condado.

Actualmente existen cinco líneas de alta tensión y tres de media, abasteciendo a todo el término municipal. La mayoría de ellas se sitúa entre el Tinto y la autovía A-49, existiendo una única línea en el norte que surte a la Planta de Recuperación y Tratamiento de Residuos.

**5.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.**

En el suelo urbano se establecen dos usos globales: el residencial y el industrial.

Para el cálculo de las densidades y edificabilidades globales se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- La superficie de cada zona y subzona se considera bruta, incluyendo los sistemas locales y excluyendo los generales.
- Para el cálculo de la densidad global se ha considerado el número total de viviendas existentes en la actualidad y la capacidad residencial teórica de los suelos no consolidados incluidos en ellas.
- Para el cálculo de la edificabilidad global se ha considerado la superficie edificable en aplicación de la ordenanza sobre la superficie neta (excluyendo de la superficie de zona la de los sistemas generales).

**USO RESIDENCIAL**

ZONA	SUPERFICIE ZONA (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> s)	TECHO ESTIMADO (m <sup>2</sup> t)	VIVIENDAS ESTIMADAS (nº viv)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> 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
<b>TOTAL</b>	461.131,90	414.735,9	253.881,75	1.186	-	-	-

**USO GLOBAL INDUSTRIAL**

ZONA	SUPERFICIE ZONA (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> s)	TECHO ESTIMADO (m <sup>2</sup> t)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> 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
<b>TOTAL</b>	84.996,45	84.996,45	63.739,57	-

Para homogeneizar la edificabilidad en todas las zonas industriales se toma el valor especificado en las NNSS para el PEI: 078. En el caso del industrial agropecuario (ZONA 3), dada su inadecuada

ubicación en el centro del casco antiguo, se indica la edificabilidad actual con el fin de no favorecer la proliferación de más naves en el área, ya que lo más coherente es su traslado a otras zonas industriales.

### 5.5. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

A estos efectos la presente adaptación no introduce ningún área de reparto puesto que como se he mencionado no existe suelo urbanizable en las NNSS actuales.

### 5.6. SEÑALAMIENTO DE LOS ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN, POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL

Se delimitan los siguientes ámbitos de especial protección:

- Yacimientos arqueológicos.
- Ermita de Las Angustias, declarado Bien de Interés Cultural, así como su entorno.

Se adjunta además un anexo con los bienes inmuebles del municipio en los que no recae ninguna protección específica, pero están recogidos en el Sistema de Información de Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA).

### 5.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

El artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

A estos efectos se establece únicamente 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"> <li>• 2 años para el comienzo de la tramitación de la planificación de desarrollo.</li> <li>• 8 años para la terminación de la urbanización.</li> </ul>	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
AU2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 años para la tramitación de la planificación de desarrollo.</li> <li>• 4 años para la finalización de la urbanización.</li> </ul>	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

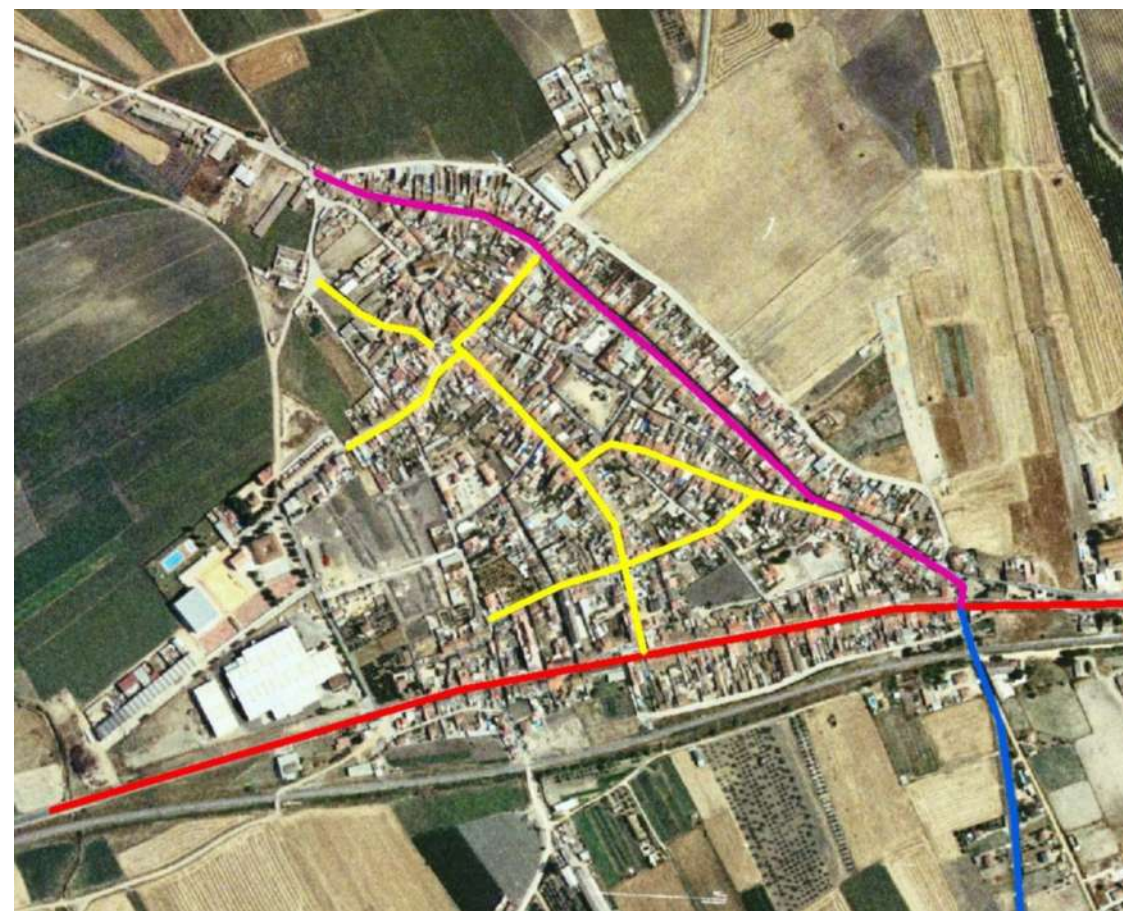
### 5.8. DEFINICIÓN DE LA RED DE TRÁFICO Y DE APARCAMIENTOS.

La forma de la trama urbana de Villarrasa hay que buscarla en sus orígenes, vinculado al Condado de Niebla y en su extensión sobre la antigua vía romana que comunicaba la comarca.

Con el trazado de la línea del ferrocarril Sevilla-Huelva se constituyó un potente límite físico de crecimiento, pero a la vez un eje importante de comunicación.

El entramado viario, ligado fuertemente a la evolución en el tiempo y sus distintas expansiones, mantiene una jerarquía que enlaza la densidad de uso con sus características físicas y espaciales. Así nos encontramos con:

- Travesía Sevilla-Huelva
- Salida hacia Rociana del Condado
- Calles Cruz, Larga y Doctor Ríos Ramos
- Otras calles coincidentes con los caminos históricos de la configuración del municipio.



La mayoría de las calles de Villarrasa se encuentran en buen estado para su circulación tanto a nivel de tráfico rodado como peatonal, en calzadas y aceras.

#### Tráfico rodado.

Para el tránsito de vehículos, la mayoría de las calles que coinciden con el centro histórico, son de único sentido, o en el caso de dobles, sólo se permite el aparcamiento en uno de los laterales de la vía. Los aparcamientos se organizan por quincena en los distintos laterales, debido a la estrechez de las vías.

Las calles más amplias coinciden con las zonas de crecimiento posteriores en ensanche, siendo más amplias y con aparcamiento disponibles en ambos lados. El total de las calles se distribuye en:

80.5% → 50 Calles de sentido doble respecto de 62 del total  
13 % → 8 Calles de sentido único respecto de 62 del total  
6.5% → 4 Calles peatonales respecto del total

Por otra parte, la disposición de los Equipamientos públicos no se hace problemática debido a que en todo su alrededor hay zonas de aparcamiento, dando facilidad para su acceso.

### Movilidad Interior.

El material de acabado de las vías públicas es diverso, tal y como se observa en el plano de información OV3. Se distribuyen en:

- Asfalto → 36 del total, estando en buen estado
- Hormigón → 20 del total, estando unas 15 en buen estado y el resto por arreglar (a la fecha del estudio)
- Enlosado → tan sólo 5 del total, con un estado aceptable, coincidiendo con las calles peatonales.
- Sin pavimentar → sólo 1 calle.

En espacios públicos o plazas nos encontramos con otro tipo de solerías, como mármol o terrazo, teniendo un tratamiento diferenciado por sus características puntuales.

El acerado de todas las calles, se encuentra en su mayoría en buen estado, alcanzando las aceras defectuosas un porcentaje de un 13%, en el momento de este estudio.

La red peatonal coincide con las pocas calles con solería, con un estado de conservación por lo general, bueno.

Por las características físicas y espaciales de la trama, el casco urbano forma un único conjunto a la hora de estudiar los desplazamientos internos, no existiendo barrios periféricos.

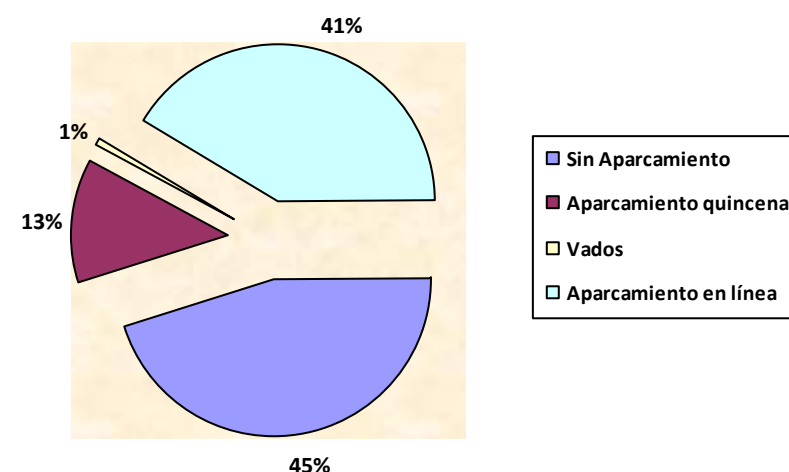
La organización de actividades y usos del suelo y la estructura urbana, compacta o dispersa, condicionan gran parte de los parámetros de la movilidad.

También hay que hablar de ritmo funcional del municipio en función del tiempo, ya que a lo largo del día se produce una secuenciación del uso del espacio urbano.

### Aparcamiento.

Del total de las 62 calles que componen la estructura viaria del municipio (a la fecha de este estudio), el 80,6% de ellas, o sea 50 Calles son de *doble sentido* de circulación. El resto la componen entre las *Calles de único sentido*, 4 calles que suponen el 6,4% del total; y las *Calles peatonales*, con un 13% correspondiente a 8 calles.

Las vías alcanzan una dimensión de 10.655 m. Las zonas de aparcamiento permitido se sitúan en los anexos a dichos viales, no existiendo espacios específicos destinados a tal fin, excepto en el Centro de Salud, suponiendo una longitud total de 6.770 m aproximadamente. De ellas 1.577 m corresponden a aparcamiento quincenal, por lo que hay que restarlas del total. Además de ellos, se cuenta en la actualidad con 33 vados permanentes, que a razón de unos 3 m de longitud cada uno de ellos, obtenemos la cantidad de 99 m. Si a la cantidad total le restamos el aparcamiento quincenal, para no duplicar, y el de los vados; obtenemos un total de aparcamientos de 5.094 m.



Con la longitud total de 5.094 m obtenemos un *Parking disponible de 926 plazas.*, utilizando la media de 5.5m por vehículo. Sumándoles los 33 vados que suponen aparcamiento en el interior del edificio, tenemos un *Total de 959 plazas*, suficiente para turismos y motos.

Respecto al parque de vehículos: en el año 2003 había un total de 1.142 vehículos, con un crecimiento cada 3 años de un 25%; suponiendo en la actualidad unos 1.427 vehículos aproximadamente; cantidad superior al espacio disponible en las vías públicas. Esto nos lleva a las siguientes conclusiones:

La situación no es preocupante en cuanto al número de plazas de aparcamientos con respecto a los vehículos existentes, no mostrándose normalmente ese *Déficit de Aparcamiento* que reflejan los cálculos, en ningún lugar del municipio. Esto puede ser debido a que en los garajes se agrupan varios vehículos.

La única zona del municipio en el que se aprecia déficit de aparcamientos es en la zona que rodea el Ayuntamiento. En el PGOU, actualmente en fase de Aprobación Inicial, esta situación se resuelve con la apertura de una calle hacia los nuevos crecimientos, pudiendo absorber éstos, parte de los vehículos que saturan ocasionalmente la plaza de España.

### 5.9. LA IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR

A efectos de la presente adaptación son sistemas generales de incidencia o interés singular:

- **Sistema General de Comunicaciones:**
  - Línea de Ferrocarril Sevilla – Huelva.
  - Autovía A-49.
- **Sistema General de Infraestructura:**
  - Planta de Recuperación y Compostaje.