

P. G. O. U.

**ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL A LA L.O.U.A.. VILLANUEVA DE LAS CRUCES (HUELVA)
MEMORIA DE ORDENACIÓN
ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS**



**NOVIEMBRE DE 2012
ARQUITECTO REDACTOR: Rafael F. Aguilera Carrasco**



**ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS****ÍNDICE**

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza Jurídica del Documento página 3

Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial.
Interpretación y Aplicaciones página 3

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3. Clasificación del Suelo página 3

Artículo 4. Régimen del Suelo Urbano Consolida página 4

Artículo 5. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado página 5

Artículo 6. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado página 6

Artículo 7. Régimen del Suelo No Urbanizable página 8

CAPÍTULO 3. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE
PROTECCIÓN PÚBLICAArtículo 8. Reserva de Suelo para destinarlo a Viviendas de
Protección Pública página 9

CAPÍTULO 4. SISTEMAS GENERALES

Artículo 9. Identificación página 10

Artículo 10. Ordenación Pormenorizada página 11

Artículo 11. Obtención de Suelo para Sistemas Generales página 11

Artículo 12. Ejecución de los Sistemas Generales página 11

CAPÍTULO 5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES

Artículo 13. Usos, Densidades y Edificabilidades página 11

CAPÍTULO 6. ÁMBITOS Y ELEMENTOS SUJETOS A MEDIDAS DE
ESPECIAL PROTECCIÓNArtículo 14. Ámbitos y Elementos Sujetos a Medidas de Especial
Protección página 13

Artículo 15. Medidas Cautelares del Patrimonio Edificado página 14

Artículo 16. Medidas Cautelares de los Yacimientos Arqueológicos página 14

CAPÍTULO 7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y
GESTIÓNArtículo 17. Previsiones Generales de Programación y Gestión de
Sistemas Generales página 15

Artículo 18. Disposición Derogatoria página 15



CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza Jurídica del Documento

El documento del que forman parte estas Normas Urbanísticas es una Adaptación Parcial de la Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal (N.S.P.M. en adelante) de Villanueva de las Cruces aprobadas con fecha 20 de diciembre de 2.002, condicionada a una deficiencia que quedó subsanada con fecha 17 de febrero de 2.005, habiéndose publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de marzo de 2.003 a la ley 7/2002 de 17 de diciembre. Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 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.

Según la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A., tiene la consideración de Adaptación Parcial aquella que como mínimo alcanza el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural en los términos de artículo 10.1 de la L.O.U.A. y de acuerdo con la disposición transitoria cuarta de la L.O.U.A., el planeamiento vigente en el municipio asimila su denominación a la de Plan General de Ordenación Urbanística.

La Adaptación de las N.S.P.M. a la legislación vigente se realizará en virtud de la encomienda de gestión por parte del Ayuntamiento Pleno de Villanueva de las Cruces para la adaptación del Planeamiento Urbanístico en vigor en dicho municipio a la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial. Interpretación y Aplicación.

La Adaptación Parcial la integran los siguientes documentos:

- Memoria de Ordenación.
- Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.

La Memoria de Ordenación y el Anexo a las Normas Urbanísticas coexisten con los documentos de la N.S.P.M. y en su aplicación prevalecen las determinaciones de la Adaptación respecto a las de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, la cual se aplicará en todo lo que no contradiga a la Adaptación Parcial.

Los Planos de Ordenación adaptan y refunden las determinaciones de las N.S.P.M., por lo que sustituyen a los Planos de Ordenación de las N.S.P.M.:

- **Plano de Ordenación nº O-1** – Estructura General y Orgánica del Territorio Municipal. E 1:10.000.
- **Plano de Ordenación nº O-2** – Estructura General en el Entorno Urbano. E 1:5.000.
- **Plano de Ordenación nº O-3** – Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo. E 1:1.000.
- **Plano de Ordenación nº O-4** – Calificación Urbanística y Equipamientos. E 1:1.000.
- **Plano de Ordenación nº O-5** – Determinaciones en suelo Urbano y Urbanizable. Patrimonio Edificado. E 1:1.000.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3. Clasificación del Suelo

1º. Se clasifica el territorio municipal de Villanueva de las Cruces en las siguientes clases y categorías de suelo, cumplimentando lo requerido por los artículos 45, 46 y 47 de la L.O.U.A..

A) Suelo Urbano, con dos categorías:

- 1) Suelo Urbano Consolidado.
- 2) Suelo Urbano No Consolidado.

B) Suelo Urbanizable, con una categoría:

- 1) Suelo Urbanizable Sectorizado

C) Suelo No Urbanizable, con dos categorías:

- 1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.
- 2) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística.

2º. Constituye el Suelo Urbano Consolidado el clasificado como Urbano por la N.S.P.M. y las áreas incorporadas por la Adaptación y definidas en planos de ordenación, excluyendo el Urbano No Consolidado definido en el apartado siguiente.



3º. Constituye el Suelo Urbano No Consolidado el suelo clasificado como Urbano e incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas previstos en las N.S.P.M. y no ejecutadas.

Estos ámbitos delimitados por las N.S.P.M. pasan a llamarse en la Adaptación Parcial áreas de Suelo Urbano No Consolidado (en adelante SUNC), y son las siguientes:

- A) SUNC-I1. Recoge el ámbito de la UE-PU-2.
- B) SUNC-I2. Recoge el ámbito de la UE-PU-4.
- C) SUNC-I3. Recoge el ámbito de la UE-PU-5.
- D) SUNC-R1. Recoge el ámbito de la UE-PU-3.
- E) SUNC-E1. Recoge el ámbito de la PE-1.

4º. Constituye el Suelo Urbanizable Sectorizado el clasificado por la N.S.P.M. como Suelo Apto para Urbanizar y pasa a denominarse en la Adaptación como Suelo Urbanizable Sectorizado (SUzS).

- A) SUzS-R1. Que recoge el ámbito completo del SR-1 definido en la N.S.P.M..
- B) SUzS-R2. Que recoge el ámbito completo del SR-2 definido en la N.S.P.M.
- C) SUzS-I3. Que recoge el ámbito completo del SI-3 definido en la N.S.P.M.

5º. Constituye el Suelo No Urbanizable el de igual clasificación en la N.S.P.M. Se distingue en la Adaptación Parcial las siguientes categorías de suelo:

- A) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica en el que se distingue las siguientes subcategorías:
 - 1) Zona de protección forestal.
 - 2) Zona de protección de hidrológica (cauces y riveras).
 - 3) Zona de protección de de comunicaciones (carreteras).
 - 4) Zona de protección arqueológica.
 - 5) Zona de protección de vías pecuarias.
- B) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.
 - 1) Suelo incluido en el ámbito definido por la N.S.P.M. como Dehesa de Villanueva de las Cruces.

Artículo 4. Régimen del Suelo Urbano Consolidado

1º. La actuación en este suelo será directa a condición de que la parcela reúna la condición de solar según se define en el articulado 148 de la L.O.U.A.

2º. Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado cumplirán las especificaciones generales sobre el régimen del suelo establecidas por la L.O.U.A., incluidos los costos de urbanización necesarios para que adquiera la condición de solar en el caso de que los terrenos no la tuviera.

3º En el Régimen General de Suelo Urbano Consolidado, en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual *"deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o el Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas". "La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses.*

Por la propia condición de estos suelos, se determina la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, debiendo limitar los usos principales y compatibles, cuya materialización quedará condicionada a la necesidad de garantizar la preservación de los restos. Los aprovechamientos bajo rasante se considerarán excepcionales en estos ámbitos.

1.- Para yacimientos incluidos en el **Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz**, o yacimientos inscritos con régimen de **Catalogación General en el C.G.P.H.A.**, que queden incluidos en la delimitación Suelo Urbano Consolidado, se deberá señalar que en atención a lo determinado en el artículo 49.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se deberán adecuar los aprovechamientos bajo rasante, entendiéndose éstos excepcionales, en los ámbitos grafiados como Yacimientos Arqueológicos a la necesidad de preservación de los valores patrimoniales existentes.

Cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación



de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una intervención arqueológica previa, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, intervención que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos quedará condicionada a los resultados de estas intervenciones arqueológicas previas.

Para Yacimientos que presenten una localización puntual y no delimitación poligonal, se establecerá un área de cautela de 50 metros de radio, dentro de la cual será aplicable lo desarrollado en el punto anterior.

2.- Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, las Ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en dichas Instrucciones

3.- Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que no cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del 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 se estará a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la necesidad de obtener la previa autorización de la Consejería de Cultura para actuaciones en Zonas Arqueológicas inscritas con carácter de BIC.

Artículo 5. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado

1º. Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado cumplirán las determinaciones generales sobre el régimen que para este suelo establece la L.O.U.A. y en particular, las siguientes:

A) Soportarán las cargas de urbanización de carácter local y general. La urbanización local se ejecutará e imputará mediante la ejecución de la unidad correspondiente.

La urbanización general se ejecutará mediante la modalidad de obra pública ordinaria y se imputará con la imposición de cuotas de urbanización previstas en el artículo 143.1 y 3 de la L.O.U.A.

Se podrán establecer convenios urbanísticos para la ejecución de los sistemas generales alternativamente a la ejecución mediante obra pública ordinaria.

B) Para las Unidades de Ejecución SUNC-R1, SUNC-I1, SUNC-I2, SUNC-I3 y SUNC-E1: asumir y ceder las reservas de suelo para dotaciones locales determinadas por el Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre reservas de suelos para dotaciones en Planes Parciales y de acuerdo con las determinaciones del artículo 17 de la L.O.U.A. con las siguientes particularidades:

1) La reserva de suelo para equipamiento comunitario se podrá destinar a cualquier tipo de equipamiento, pudiéndose destinar a espacios libres cuando su superficie sea igual o inferior a 350 m² y se sumará a la reserva preceptiva de espacios libres, dado que con el equipamiento docente y social existente se cumple en exceso la demanda actual.

2) La reserva preceptiva de espacios libres determinada en el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento sobre dotaciones de Planes Parciales, se podrá flexibilizar y en función de la magnitud del valor resultante de la aplicación del estándar correspondiente, cumpliendo en todo caso las dimensiones y configuración del citado artículo para las áreas de juego y recreo de niños.

C) Ceder el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con las determinaciones de la L.O.U.A..

2º. La actuación en este tipo de suelo está obligada a la formalización y aprobación de los siguientes instrumentos de desarrollo para cada unidad de ejecución.

1) Se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización las áreas de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-R1 SUNC-I1, SUNC-I2 Y SUNC-I3, con el ámbito determinado en el Plano de Ordenación nº 3.



- 2) Se desarrollará mediante Plan Especial el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado determinado en el Plano de Ordenación nº 3: SUNC-E1.
- 3º. Los plazos para la presentación a aprobación municipal de los instrumentos de desarrollo serán de ocho años.
- 4º En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual *“deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o el Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas”*. *“La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses.*

Por la propia condición de estos suelos, se determina la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, debiendo limitar los usos principales y compatibles, cuya materialización quedará condicionada a la necesidad de garantizar la preservación de los restos. Los aprovechamientos bajo rasante se considerarán excepcionales en estos ámbitos.

- 1.- Para yacimientos incluidos en el **Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz**, o yacimientos inscritos con régimen de **Catalogación General en el C.G.P.H.A.**, que queden incluidos en la delimitación de bolsas de Suelo Urbanizable, ya sea Sectorizado o No Sectorizado, o Suelo Urbano no Consolidado, se deberá señalar que en atención a lo determinado en el artículo 49.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se deberán adecuar los aprovechamientos bajo rasante en los ámbitos grafiados como Yacimientos Arqueológicos a la necesidad de preservación de los valores patrimoniales existentes, recomendándose que la materialización de las cesiones obligatorias derivadas de las propuestas, adscriban estos suelos al sistema local o general de espacios libres de dominio y uso público de forma preferente, o en su caso, a espacios dotacionales que soporten usos compatibles con dicha preservación.

En caso contrario, cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una intervención arqueológica previa, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, intervención que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos quedará condicionada a los resultados de estas intervenciones arqueológicas previas.

Para Yacimientos que presenten una localización puntual y no delimitación poligonal, se establecerá un área de cautela de 50 metros de radio, dentro de la cual será aplicable lo desarrollado en el punto anterior.

- 2.- Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, las Ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en dichas Instrucciones
- 3.- Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que no cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del 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 se estará a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la necesidad de obtener la previa autorización de la Consejería de Cultura para actuaciones en Zonas Arqueológicas inscritas con carácter de BIC.

Artículo 6. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado

- 1º. Los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado cumplirán las determinaciones generales sobre el régimen que para este suelo establece la L.O.U.A., artículos 53 y 54, y en particular las siguientes:



A) Soportarán las cargas de urbanización de carácter local y general, la urbanización local se ejecutará e imputará mediante la ejecución de la unidad correspondiente y la urbanización general se ejecutará mediante la modalidad de obra pública ordinaria y se imputará las cuotas de urbanización previstas en el artículo 143.1 y 3 de la L.O.U.A..

B) Asumir y ceder las reservas de suelo para dotaciones locales determinadas por el Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre reservas de suelo para Planes Parciales y de acuerdo con las determinaciones del artículo 17 de la L.O.U.A..

La reserva de suelo para equipamiento comunitario se podrá destinar a cualquier tipo de equipamiento.

C) Ceder el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con las determinaciones de la L.O.U.A..

2º. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada en los terrenos de Suelo Urbanizable Sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el artículo 52.3 de la L.O.U.A..

La actuación en este tipo de suelo, SUzS-R1, SUzS-R2 y SUzS-I3 se desarrollará mediante la formulación y aprobación del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

3º En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual *"deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o el Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas". "La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses.*

Por la propia condición de estos suelos, se determina la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, debiendo limitar los usos principales y compatibles, cuya materialización quedará condicionada a la

necesidad de garantizar la preservación de los restos. Los aprovechamientos bajo rasante se considerarán excepcionales en estos ámbitos.

1.- Para yacimientos incluidos en el **Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz**, o yacimientos inscritos con régimen de **Catalogación General en el C.G.P.H.A.**, que queden incluidos en la delimitación de bolsas de Suelo Urbanizable, ya sea Sectorizado o No Sectorizado, o Suelo Urbano no Consolidado, se deberá señalar que en atención a lo determinado en el artículo 49.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se deberán adecuar los aprovechamientos bajo rasante en los ámbitos grafiados como Yacimientos Arqueológicos a la necesidad de preservación de los valores patrimoniales existentes, recomendándose que la materialización de las cesiones obligatorias derivadas de las propuestas, adscriban estos suelos al sistema local o general de espacios libres de dominio y uso público de forma preferente, o en su caso, a espacios dotacionales que soporten usos compatibles con dicha preservación.

En caso contrario, cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una intervención arqueológica previa, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, intervención que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos quedará condicionada a los resultados de estas intervenciones arqueológicas previas.

Para Yacimientos que presenten una localización puntual y no delimitación poligonal, se establecerá un área de cautela de 50 metros de radio, dentro de la cual será aplicable lo desarrollado en el punto anterior.

2.- Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, las Ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en dichas Instrucciones

3.- Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que no cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de



cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del 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 se estará a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la necesidad de obtener la previa autorización de la Consejería de Cultura para actuaciones en Zonas Arqueológicas inscritas con carácter de BIC.

Artículo 7. Régimen del Suelo No Urbanizable

1º. Los usos, edificaciones e instalaciones autorizables en Suelo No Urbanizable en suelos no adscritos a categorías de especial protección son, de acuerdo con los artículos 50 y 52 de la L.O.U.A.:

- A) Obras e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- B) Obras e instalaciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal cinegética o análoga en los términos regulados por el artículo 50 de la L.O.U.A..
- C) Actuaciones de interés público, en los términos regulados por el artículo 42 de la L.O.U.A..
- D) Vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero de la explotación agrícola.

Las actuaciones de interés público y la vivienda unifamiliar aislada especificadas antes en (A) y (D) requieren la formulación y aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial según dispone el artículo 42 de la L.O.U.A..

2º. Para la regulación de las condiciones de uso, edificación y la no formación de nuevos asentamientos, se aplicarán:

- A) La zona de afección y de no edificación en la carretera A-475 comprende una franja de 50 m. a ambos lados de la carretera y medidas desde la arista exterior de explanación, regulándose en esta franja los usos y la prohibición de edificar según lo establecido en la vigente Ley de Carreteras de Andalucía y otras

normas de aplicación, debiéndose obtener autorización de la administración de carreteras previa a la concesión de la licencia municipal.

- B) La totalidad del Suelo No Urbanizable, coincidente con la totalidad del término municipal de Villanueva de las Cruces excluido el Suelo Urbano y Urbanizable.

3º En el Régimen General de SNU, en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual *"deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o el Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas"*. *"La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los Municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses."*

En el caso del SNU de Especial Protección por Legislación Específica en materia de Patrimonio Histórico, habrá que diferenciar el régimen de protección en función del propio régimen jurídico asociado a los distintos yacimientos. En todo caso, la caracterización de estos suelos como SNU de Especial Protección por Legislación Específica en materia de Patrimonio Histórico determina la necesidad de preservación del sustrato arqueológico existente, debiendo limitar los usos principales y compatibles, cuya materialización quedará condicionada a la necesidad de garantizar la preservación de los restos.

1.- Para yacimientos incluidos en el **Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz**, o yacimientos inscritos con régimen de **Catalogación General en el C.G.P.H.A.**, se deberá señalar que cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una intervención arqueológica previa, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, intervención que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso,



la materialización de estos usos quedará condicionada a los resultados de estas intervenciones arqueológicas previas.

Para Yacimientos que presenten una localización puntual y no delimitación poligonal, se establecerá un área de cautela de 50 metros de radio, dentro de la cual será aplicable lo desarrollado en el punto anterior. (Tal es el caso del Yacimiento Majada Nueva)

2.- Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, las Ordenanzas deberán transponer la normativa desarrollada en dichas Instrucciones.

3.- Para yacimientos inscritos con carácter de **BIC en el C.G.P.H.A., con categoría de Zona Arqueológica**, que no cuenten con Instrucciones Particulares, en virtud de cuanto sobre ello determina el artículo 11 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del 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 se estará a lo dispuesto en el artículo 20.3 y artículos 22.1 y 22.2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la necesidad de obtener la previa autorización de la Consejería de Cultura para actuaciones en Zonas Arqueológicas inscritas con carácter de BIC.

Tanto el suelo donde se ubica el Yacimiento de Majada Nueva como el de Cumbre del Charneal serán de Especial Protección por Legislación Específica en materia de Patrimonio Histórico en virtud de cuanto sobre ello dispone el artículo 46.2,a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

CAPÍTULO 3. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 8. Reserva de Suelo para destinarlo a Viviendas de Protección Pública

1º. En cada zona de uso global residencial clasificada como Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se reservará un treinta por ciento de la edificabilidad para destinarlo a vivienda de protección oficial u otro régimen de protección pública.

2º. Los parámetros que regulan la reserva de edificabilidad destinada a viviendas de protección oficial se establecen similares a los de la restante edificabilidad residencial del ámbito en que se ubican las viviendas de protección.

3º. De acuerdo con el artículo 18.3.c. de la L.O.U.A., el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada de los ámbitos que contengan reservas de edificabilidad para viviendas de protección, especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas y sobre los que emitirá informe la consejería competente en materia de vivienda. Si bien, de acuerdo con el Decreto 11/2008 se marcan los instrumentos de Programación y Gestión para estos suelos, que será el siguiente:

SISTEMA DE GESTIÓN

Compensación

PROGRAMACIÓN

Dentro del 1º cuatrienio

Administración: Consejería Obras Públicas

4º. Coeficiente corrector de homogeneización de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y suelos de usos de interés social respecto a suelos destinados a viviendas libres

De acuerdo con el artículo 61.4 de la L.O.U.A., la Adaptación Parcial establece el coeficiente corrector de ponderación que asocie la vivienda libre con la vivienda protegida y los usos de interés social con el objeto de compensar a los propietarios de suelo destinados a los usos de vivienda protegida, así como los de uso de interés social.

Considerando que en el municipio se da una sola tipología de vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, para el cálculo del coeficiente se analizan los precios de mercado de vivienda libre y protegida en Villanueva de las Cruces, determinando el coeficiente de correlación entre los valores de repercusión de los suelos en ambos casos.

Como resultado de ello, la Adaptación Parcial establece como coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,85 respecto a la vivienda libre que adopta el valor de 1. Dicho coeficiente se encuentra justificado en la Memoria, en el apartado 4.3.1.



CAPÍTULO 4. SISTEMAS GENERALES

Artículo 9. Identificación

La Adaptación considera como Sistemas Generales los siguientes:

Sistema General de Comunicaciones

A) Carreteras. Incluyendo calzadas, arcenes y zona de dominio público.

1º. Carretera A-475. Que atraviesa el término municipal en dirección Suroeste-Noreste, conectando el núcleo urbano con los de Tharsis, en el término de Alosno, y con el de Calañas.

B) Caminos Rurales. Incluye la red de caminos rurales del término municipal.

C) Vías Urbanas.

D) Vía férrea. Incluye la línea férrea que discurre por el término municipal. De Sur a Norte, atraviesa el término municipal de Villanueva de las Cruces y el propio núcleo urbano.

Sistema General de Espacios Libres

A) Parques Urbanos.

1º. El Parque Sur se encuentra ya destinado a este uso y es de propiedad municipal.

2º. Parque del Arroyo.

3º. Plaza de la Iglesia se encuentra ya destinado a este uso y es de propiedad municipal.

4º. Plaza del Ayuntamiento se encuentra ya destinado a este uso y es de propiedad municipal.

5º. Paseo de Juan Ramón Jiménez se encuentra ya destinado a este uso y es de propiedad municipal.

Sistema General de Equipamientos y Servicios Urbanos

A) Equipamiento Educativo

1º. Colegio Público Santa María de la Cruz.

2º. Centro Municipal de Educación de Adultos.

B) Equipamiento Deportivo

1º. Campo de Fútbol.

2º. Piscina Municipal (ubicado en Suelo No Urbanizable).

3º. Pabellón cubierto.

4º. Instalaciones Hípicas (ubicado en Suelo No Urbanizable).

C) Servicios de Interés Público y Social

1º. Ayuntamiento.

2º. Asociación Cultural Juvenil.

3º. Biblioteca Municipal-Casa de la Cultura.

4º. Consultorio Médico.

5º. Parroquia Santa María de la Cruz.

6º. Ermita San Sebastián.

7º. Salón de Hermandad

D) Cementerio



Sistema General de Infraestructuras Técnicas

- 1º. Depósito de Abastecimiento de Agua y Conducción General.
- 2º. Conducción General de Alcantarillado.
- 3º. Estación Depuradora de Aguas Residuales.
- 4º. Líneas de Transporte de Energía Eléctrica y Centros de Transformación.

Artículo 10. Ordenación Pormenorizada

La ordenación pormenorizada de los Sistemas Generales se realizará mediante Plan Especial o Proyecto de Urbanización específicos.

Artículo 11. Obtención de Suelo para Sistemas Generales

La obtención de suelo para los Sistemas Generales se realizará mediante el procedimiento del sistema de expropiación.

Artículo 12. Ejecución de los Sistemas Generales

La ejecución de los Sistemas Generales se realizará mediante actuaciones de obra pública ordinaria con imputación de costes a los sectores beneficiados con cuotas de urbanización, y todo ello según lo regulado por el artículo 143 de la L.O.U.A.. Se podrá también formular convenios urbanísticos de gestión, según regula el artículo 95 de la L.O.U.A., con la finalidad de ejecutar los Sistemas Generales con su inclusión en los ámbitos de las Unidades de Ejecución considerando los costes de su ejecución como pagos a cuenta de las cuotas de urbanización que le puedan ser imputables.

CAPÍTULO 5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES

Artículo 13. Usos, Densidades y Edificabilidades

1º. Zona de Edificación del Núcleo Urbano. Se corresponde esta zona con el ámbito del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, donde se concentran los usos residenciales y servicios públicos, y se manifiestan los valores tipológicos y estéticos de la edificación tradicional. Los objetivos de la ordenación son preservar los valores tipológicos y la optimización del uso y edificación.

1.1. Para el Suelo Urbano Consolidado:

Residencial Unifamiliar En Línea. Zona I

Se distinguen para esta zona dos grados, según las condiciones de edificación que se definen en cada caso

- Grado A: Unifamiliar en Línea.
 - Grado B: Unifamiliar en Línea para Viviendas de Protección Pública.
- A) Serán autorizables los usos residenciales, terciarios, industrial compatible, espacios libres y equipamientos.
- B) Densidad residencial: 30 viviendas / ha.
- C) Edificabilidad: Se establece unas condiciones de edificabilidad sobre las parcelas de 1,6m²/m²s y 1,8 m²/m²s en las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m².
- D) Ocupación máxima del 80% de la superficie del solar y en las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m² la edificación podrá ocupar el 90%.
- E) Tipología: Residencial unifamiliar adosada entre medianeras, alineada a fachada. Altura máxima de dos plantas.

Residencial Unifamiliar En Línea de Expansión. Zona II

- A) Serán autorizables los usos residenciales, terciarios, industrial compatible, espacios libres y equipamientos.



- B) Densidad residencial: 30 viviendas / ha.
- C) Edificabilidad: Se establece unas condiciones de edificabilidad sobre las parcelas de $1,4\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$ para Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario, permitiéndose para parcelas inferiores a 100 m^2 una edificabilidad máxima de $1,6\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y $1,8\text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ en las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m^2 .
- D) Ocupación máxima del 80% de la superficie del solar y en las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m^2 la edificación podrá ocupar el 90%.
- E) Tipología: Residencial unifamiliar adosada entre medianeras, alineada a fachada. Altura máxima de dos plantas.

1.2. Para el Suelo Urbano No Consolidado

Unidad de Ejecución: SUNC-I1, SUNC-I2, SUNC-I3, SUNC-E1:

- A) Serán autorizables los usos Industrial, Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.
- B) Edificabilidad: $1,00\text{ m}^2 / \text{m}^2\text{s}$ para el conjunto de usos admisibles en Suelo Urbano No Consolidado.
- C) Ocupación máxima del 100% de la superficie del solar.
- D) Tipología: Nave industrial entre medianeras alineada a fachada. Altura máxima de una planta.

Unidades de Ejecución: SUNC-I2, SUNC-I3:

- E) Serán autorizables los usos Industrial.
- F) Edificabilidad: $1,00\text{ m}^2 / \text{m}^2\text{s}$ para el conjunto de usos admisibles en Suelo Urbano No Consolidado.
- G) Ocupación máxima del 100% de la superficie del solar.
- H) Tipología: Nave industrial entre medianeras alineada a fachada. Altura máxima de una planta.

Unidad de Ejecución SUNC-R1:

- A) Serán autorizables los usos residenciales, terciarios, espacios libres y equipamientos comunitarios.
- B) Densidad residencial: 40 viviendas / ha.
- C) Edificabilidad: $0,90\text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ para el conjunto de usos admisibles en Suelo Urbano No Consolidado.
- D) Ocupación máxima del 80% de la superficie del solar.
- E) Reserva de viviendas de Protección Oficial: se destinará el 30% de la edificabilidad a viviendas de Protección Oficial.
- F) Tipología: Residencial unifamiliar en línea o en hilera entre medianeras, alineada a fachada. Altura máxima de dos plantas.

Unidad de Ejecución SUNC-E1:

- A) Serán autorizables los usos como Equipamiento Turístico, como zona de descanso, integrado en el circuito de turismo rural que puede constituir la vía del ferrocarril.
- B) Edificabilidad: Se respetarán y rehabilitarán las edificaciones ferroviarias existentes, manteniendo su aspecto. No se permite la construcción de nuevos edificios a excepción de los necesarios para el uso a que se destina este espacio.
- C) Ocupación máxima del 10% de la superficie del Plan Especial.
- D) Tipología: Residencial unifamiliar en línea o en hilera entre medianeras, alineada a fachada. Altura máxima de dos plantas.

2º. Zona de Edificación de Extensión. Se corresponde esta zona con el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado donde se prevé usos residenciales y equipamientos públicos admitiéndose la rehabilitación de las edificaciones existentes.

- A) El uso global considerado es residencial, siendo autorizables los usos terciarios.
- B) Densidad residencial: 40 viviendas / ha.
- C) Edificabilidad: $0,80\text{ m}^2 / \text{m}^2\text{s}$ para el conjunto de usos admisibles.



D) Parcela mínima: 70 m²

E) Capacidad residencial total: 79 viviendas.

F) Reserva de viviendas de Protección Oficial:

Viviendas de Protección Oficial: 30% s/ 79viv = 24 viv.

Viviendas Libres: 70% s/ 79viv = 55 viv.

G) Tipología: Residencial adosada en línea de dos plantas de altura máxima.

Resumidamente, los parámetros considerados para los distintos tipos de suelo quedan resumidos en el siguiente cuadro:

ÁMBITOS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL			TOTALES		
ÁREA DE REPARTO AR-1	SU ₂ S-R1	Superficie (m ²)	10.910,00		
		Edificabilidad Global (m ² † / m ² s)	0,80	Edificabilidad	8.728,00 m ²
		Densidad (viv/ha)	40	Capacidad residencial	44 viv
		Vivienda Protección Oficial	30%		13 viv
		Vivienda Libre	70%		31 viv
	SU ₂ S-R2	Superficie (m ²)	8.770,00		
		Edificabilidad Global (m ² † / m ² s)	0,80	Edificabilidad	7.016,00 m ²
		Densidad (viv/ha)	40	Capacidad residencial	35 viv
		Vivienda Protección Oficial	30%		11 viv
		Vivienda Libre	70%		24 viv

* Aprovechamiento Tipo: Sup. Lucrativa/Sup. Total: 15.744/19.680 = 0,80 m²/m²

ÁMBITOS DE USO GLOBAL INDUSTRIAL			TOTALES		
ÁREA DE REPARTO AR-2	SU ₂ S-I3	Superficie (m ²)	14.790,00		
		Edificabilidad Global (m ² † / m ² s)	0,50	Edificabilidad	7.395,00 m ²
		Densidad (viv/ha)	-	Capacidad residencial	- viv
		Vivienda Protección Oficial	-		-
		Vivienda Libre	-		-

* Aprovechamiento Tipo: Sup. Lucrativa/Sup. Total: 7.395/14.790 = 0,50 m²/m²

SUNC: Suelo Urbano No Consolidado

SUZS: Suelo Urbanizable Sectorizado

CAPÍTULO 6. ÁMBITOS Y ELEMENTOS SUJETOS A MEDIDAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 14. Ámbitos y Elementos Sujetos a Medidas de Especial Protección

La Adaptación incorpora los elementos de caracterización arquitectónica, arqueológica y etnológica que se encuentran inventariados por sus valores patrimoniales en el Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA), que incluye los siguientes:

A) Bienes Patrimoniales – Inmuebles.

1º Casa Consistorial C/ Antonio Machado s/n

2º Ermita de San Sebastián

3º Iglesia Parroquial de Santa María de la Cruz

4º Vivienda C/ Constitución, N° 01

5º Vivienda Avenida de Andalucía, N° 02

5º Vivienda Avenida de Andalucía, N° 10

B) Bienes Patrimoniales – Yacimientos Arqueológicos

1º. Yacimiento de **CUMBRE DEL CHARNECAL**. Poblado de la Edad Media y de la Edad Romana.

Código SIPHA:
210750002

Uso de Suelo:
Suelo No Urbanizable

Descripción:

Restos de un posible poblamiento antiguo, que por los restos cerámicos que aparecen en superficie puede ser romano y medieval. Hay abundancia de piedras y lajas que probablemente pertenecerían a viviendas.

**Propiedad:**

Privada

Localización:

Vértices	X	Y
1	146.810	4.169.077
2	147.008	4.169.062
3	147.002	4.168.960
4	146.808	4.168.958

(coordenadas UTM HUSO 30)

2º. Yacimiento de **MAJADA NUEVA**. Cistas megalíticas de la Prehistoria reciente.

Código SIPHA:**210750001****Uso de Suelo:**

Suelo No Urbanizable

Descripción:

Restos de varias cistas megalíticas que están prácticamente destruidas. Se pudo comprobar que en el cortijo, en uno de los muros, había colocados dos grandes ortostatos que no pertenecían a las cistas cercanas, por lo que es posible que en la zona exista algún dolmen y más cistas megalíticas.

Propiedad:

Privada

Centroide:

Vértices	X	Y
1	677.800	4.161.900

(coordenadas UTM HUSO 30)

Artículo 15. Medidas Cautelares del Patrimonio Edificado

A los bienes patrimoniales inmuebles y etnológicos inventariados en el apartado A del artículo 14 le son de aplicación las medidas cautelares contenidas en la ley 14/2007 de 26 de noviembre – Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) – Capítulo III, sobre el Régimen de Protección de los Patrimonios de Bienes Inmuebles, artículos 33 a 39, ambos inclusive.

Artículo 16. Medidas Cautelares de los Yacimientos Arqueológicos

En relación al patrimonio arqueológico, el régimen de protección aplicable a los diferentes yacimientos, es diverso en función de si el yacimiento está adscrito a alguna figura de protección de las definidas en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en concreto si está declarado BIC, con categoría de Zona Arqueológica, o de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, si está inscrito como BIC, con categoría de Zona Arqueológica, o con carácter de catalogación general en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, o bien forma parte del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz.



CAPÍTULO 7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Artículo 17. Previsiones Generales de Programación y Gestión de Sistemas Generales

Las previsiones generales de programación y gestión se especifican pormenorizadamente en la Memoria de este documento de Adaptación Parcial.

Las modificaciones de las previsiones se harán según estipulan los artículos 106 y 107 de la L.O.U.A. para la delimitación y actuación en las Unidades de Ejecución, y los plazos contarán a partir de la entrada en vigor del documento de planeamiento que los estructure.

Artículo 18. Disposición Derogatoria

Quedan como inaplicables todas las disposiciones de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Villanueva de las Cruces, que sean contrarias a la L.O.U.A. o a las contenidas en la presente Adaptación Parcial.

Villanueva de las Cruces, Noviembre de 2012

Fdo. Rafael F. Aguilera Carrasco
Arquitecto Redactor