

**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**





## ÍNDICE

1. Naturaleza y Formulación	página 2	4.5. Usos, Densidades y Edificabilidades Globales	página 14
2. Planeamiento Urbanístico Vigente	página 2	4.6. Elementos Sujetos a Medidas de Especial Protección	página 20
2.1. Planeamiento General	página 2	4.7. Previsiones Generales de Programación y Gestión de los Elementos de la Ordenación Estructural	página 21
2.2. Planeamiento de Desarrollo	página 2	5. Documentación de la Adaptación Parcial	página 22
3. Conveniencia y Oportunidad de la Adaptación	página 5	6. Tramitación	página 23
4. Alcance de la Adaptación	página 5		
4.1. Contenido de la Adaptación	página 5		
4.2. Clasificación del Suelo	página 6		
4.2.1. Clases de Suelos	página 6		
4.2.2. Régimen del Suelo según su Clasificación Urbanística	página 10		
4.3. Reserva de Suelo para Vivienda de Protección Oficial u Otros Regímenes de Protección Pública	página 11		
4.3.1. 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	página 12		
4.4. Sistemas Generales	página 12		



## 1. NATURALEZA Y FORMULACIÓN

Este documento es una Adaptación Parcial de la Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal (N.S.P.M. en adelante) de Villanueva de las Cruces a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), y sus posteriores modificaciones, en los términos regulados en la Disposición Transitoria Segunda de la misma y según las especificaciones del Decreto 11/2008 de 22 de Enero por el que se desarrollaron procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A. tienen la consideración de Adaptación Parcial aquellas que, como mínimo, alcanzan el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de la L.O.U.A.. También 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.

El Equipo redactor está formado por:

### DIRECCIÓN:

Rafael F. Aguilera Carrasco, Arquitecto.

### EQUIPO BASE:

José M<sup>a</sup> García Soria, Arquitecto Técnico.

Santiago Gómez Sánchez, Abogado.

## 2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

### 2.1. PLANEAMIENTO GENERAL

El Municipio de Villanueva de las Cruces está dotada de planeamiento general, mediante la figura de Normas Subsidiarias, redactada por el Arquitecto-Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos **D. Mario José Mañas López** y por el Arquitecto **D. José Mañas López** y fueron aprobadas por acuerdo de la Comisión Provincial de fecha 20 de diciembre de 2002 (BOP de 26 de marzo de 2003), condicionada a un Cumplimiento de Resolución que tuvo lugar el 17 de octubre de 2003 ( BOP de 16 de febrero de 2004) y una Toma de Conocimiento de fecha 17 de febrero de 2005.

Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovadas por la presente Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos establecidos por las presentes Normas Urbanísticas

No existe redactada ninguna modificación puntual de la Delimitación de las Normas Subsidiarias.

### 2.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Se preveían en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, la redacción de figuras de planeamiento de desarrollo que a continuación se recogen.

#### a) En el suelo urbano:

- **PE-1.- Plan Especial de Instalaciones Ferroviarias**, en el borde urbano al Oeste del núcleo, coincidente su ámbito con la zona ferroviaria. Borde urbano al Oeste del núcleo, coincidente su ámbito con la zona ferroviaria. El ámbito definido en el plano 3 de la N.S.P.M. tiene una superficie de 8.851,00 m<sup>2</sup>.

A continuación se definen cuatro Unidades de Ejecución que sólo necesitarán para su desarrollo definitivo la redacción de un Proyecto de Urbanización que detalle y programe las obras necesarias para llevar a la práctica la ordenación establecida en estas Normas Subsidiarias.

Se incluyen las áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, se consideran urbanísticamente resueltas por este Plan General y no requieren, en consecuencia, ninguna figura de planeamiento de desarrollo que detalle su ordenación. Será necesaria, no obstante, la redacción de un Proyecto de Urbanización



y la materialización de las Cesiones, Reparcelación o Parcelación y Urbanización, previas a la concesión de licencias de edificación.

- **UE-PU-2 .Industrial.** Definida en Suelo Urbano No Consolidado en traseras de la Calle San Sebastián. Se trata de un vacío urbano ubicado entre la C/ San Sebastián y la línea férrea.

Constituye en sí un área de reforma interior. No ha sido desarrollada en la actualidad, sin que se haya iniciado ningún trámite. El ámbito definido en el plano 3 de la N.S.P.M. tiene una superficie de 3.940,00 m<sup>2</sup>.

- **UE-PU-3. Residencial.** Definida en Suelo Urbano No Consolidado, constituye un vacío de borde al noroeste del Colegio Público Santa María de la Cruz.

El ámbito definido en el plano 3 de la N.S.P.M. tiene una superficie de 3.580,00 m<sup>2</sup>, no habiendo sido desarrollado en la actualidad, ni se ha iniciado ningún trámite para ello.

- **UE-PU-4. Industrial.** Definida en Suelo Urbano No Consolidado, ubicadas en trasera a C/ Juan Ramón Jiménez, se trata de un vacío de borde del núcleo entre las traseras de la calle Juan Ramón Jiménez y el Suelo Urbanizable Residencial destinado a uso industrial.

El ámbito definido en el plano 3 de la N.S.P.M. tiene una superficie de 3.075,00 m<sup>2</sup>, no habiendo sido desarrollado en la actualidad, ni se ha iniciado ningún trámite para ello.

- **UE-PU-5. Industrial.** Definida en Suelo Urbano No Consolidado y localizada en la zona noreste del municipio, al borde del núcleo urbano, entre la línea del ferrocarril y la carretera de Villanueva de las Cruces a Calañas.

Presenta una superficie de 5.755,00 m<sup>2</sup>

Durante la redacción de las Normas Subsidiarias, se definieron cinco Unidades de Ejecución, si bien la denominada UE-PU-1 no se definió finalmente, dado que en el transcurso de redacción y tramitación de las mismas se desarrolló este espacio mediante la construcción de viviendas de promoción pública, pasando a integrarse en el Suelo Urbano Consolidado del municipio.

#### b) En el suelo apto para urbanizar:

- **Plan Parcial: Sector Residencial SR-1**, en el sureste del núcleo urbano. Suelo de Uso residencial, con una superficie de 10.910 m<sup>2</sup>. Se ubica al Sur del núcleo urbano contiguo a la travesía de la Carretera A-490.

El acceso se prevé desde un viario de servicio de nueva creación, paralelo a la carretera y desde el viario de acceso al Cementerio nuevo. Actualmente se encuentra sin construir.

- **Plan Parcial: Sector Residencial SR-2**, en el oeste del núcleo urbano. Suelo de Uso Residencial, con una superficie de 8.770 m<sup>2</sup>. Se ubica al Suroeste del núcleo urbano, con una fachada a la calle Rodríguez de la Fuente, previéndose un acceso desde la citada calle. Actualmente se encuentra sin construir.

- **Plan Parcial: Sector Industrial SI-3**, en el suroeste del núcleo urbano. Suelo de Uso Industrial localizado en las traseras del Sector SR-2 y con una superficie total de 14.790 m<sup>2</sup>. Se encuentra actualmente sin edificar.

#### c) En el suelo no urbanizable:

- **Plan Especial de Desarrollo del Sistema General de Espacios Libres:** SGEL-3-PE-2 Parque del Arroyo.

- **Plan Especial de Desarrollo del Sistema General de Equipamientos Comunitarios:** SGEL-4-PE-3 Piscina Municipal.



### **3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ADAPTACIÓN**

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su disposición Transitoria Segunda, apartado 2, fija un plazo de cuatro años, que se extinguió el 20 de Enero de 2007, transcurrido el cual no se podrán aprobar modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la L.O.U.A., al menos de forma parcial.

Esta disposición priva al planeamiento urbanístico general de los indispensables instrumentos de ajuste de sus contenidos para su adecuación según las circunstancias, lo que recomienda una vez transcurrido el referido plazo, proceder a la adaptación del planeamiento general a los contenidos de la L.O.U.A. con el fin de incorporar sus determinaciones y a la vez recuperar la capacidad de innovación del planeamiento general. En el caso que nos ocupa, la Adaptación de la N.S.P.M. de Villanueva de las Cruces a la L.O.U.A. es especialmente conveniente por el limitado grado de desarrollo y ejecución de la misma y por su limitado grado de definición.

### **4. ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN**

La Adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de la N.S.P.M. de Villanueva de las Cruces es de alcance parcial, por lo que concierne al conjunto de determinaciones que establece la ordenación estructural, especificadas en el artículo 10 apartado 1 y 3 de la L.O.U.A., relativas a previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

El alcance de la Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las N.S.P.M. de Villanueva de las Cruces para las distintas determinaciones del planeamiento se especifica en los apartados siguientes, realizando un análisis comparativo entre las determinaciones de la L.O.U.A. y las de las N.S.P.M., y como consecuencia se determinan los criterios que incorpora la Adaptación Parcial.

#### **4.1. CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN**

La Adaptación Parcial contrastará la conformidad de las determinaciones de la N.S.P.M. con lo regulado en la L.O.U.A., respecto de la ordenación estructural exigida para un Plan General de Ordenación Urbanística. En este sentido, el documento de Adaptación Parcial establece como contenido las siguientes determinaciones:

- A) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la L.O.U.A..
- B) 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 L.O.U.A., y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (LMVPS). La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la LMVPS, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.



C) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) 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 L.O.U.A., deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose en con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. A los efectos de lo dispuesto en este párrafo C, en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

D) 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, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo B anterior.

E) Para el Suelo Urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la L.O.U.A..

F) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

G) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

La Adaptación Parcial no podrá:

A) Clasificar nuevos Suelos Urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1. del Decreto 11/2008.

B) Clasificar nuevos suelos como Urbanizables.

C) Alterar la regulación del Suelo No Urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3. del Decreto 11/2008.

D) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.

E) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

F) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

## 4.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### 4.2.1. CLASES DE SUELO

A) La L.O.U.A. considera las categorías de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

– En el **Suelo Urbano** distingue las subcategorías de **Consolidado y No Consolidado**.

– En el **Suelo Urbanizable** distingue las subcategorías de **Sectorizado y No Sectorizado**. Tanto en el Suelo Urbanizable Sectorizado como en el Urbano No Consolidado regula la posibilidad de incorporar la ordenación pormenorizada de los mismos, haciendo innecesaria la formulación de planeamiento de



desarrollo, si bien sólo en el caso del Urbanizable Sectorizado se indica como tal categoría la de Urbanizable Ordenado.

- En el **Suelo No Urbanizable** considera la L.O.U.A. la posibilidad de establecer todas o algunas de las siguientes categorías: **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial y urbanística.**

B) La N.S.P.M. de Villanueva de las Cruces clasifica el suelo en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

- **El Suelo Urbano** lo subdivide en dos ámbitos o categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.
- **El Suelo Apto para Urbanizar** lo subdivide en "Suelo Apto para Urbanizar delimitado para su desarrollo inmediato" y "Suelo Apto para Urbanizar no delimitado para su desarrollo", si bien en el caso concreto de Villanueva de las Cruces, sólo se clasifica Suelo Apto para Urbanizar delimitado para su desarrollo inmediato.
- **En el Suelo No Urbanizable** y a los efectos de protección del mismo, se distinguen "Suelo No Urbanizable de Especial Protección" y "Suelo No Urbanizable a Preservar por sus Valores".

C) La Adaptación Parcial establece las siguientes correspondencias entre las categorías de suelo de la L.O.U.A. y la N.S.P.M..

**1) Suelo Urbano Consolidado.** Suelo clasificado por la N.S.P.M. como Urbano Consolidado.

La Adaptación no incorpora al Suelo Urbano Consolidado ninguna zona nueva que corresponda a edificaciones o calles que estén dotadas de todos los servicios urbanos, al no existir alteraciones desde el año de redacción de las N.S.P.M..

**2) Suelo Urbano No Consolidado.** Suelo clasificado en la N.S.P.M. como Urbano e incluido en los ámbitos de actuaciones urbanísticas no ejecutadas y sin iniciar trámites, que se relacionan a continuación estableciéndose nuevas denominaciones más acordes con la terminología de la L.O.U.A.:

En el Suelo Urbano del núcleo, se incluyen, como ya lo estaban anteriormente, algunos vacíos urbanos, sin ocupar, y para cada uno de ellos se

define la figura de planeamiento de desarrollo más adecuada a las características de estos vacíos, que constituyen el Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización.

Se trata, pues, de suelo clasificado por la N.S.P.M. como Urbano No Consolidado y el suelo de los ámbitos de la PE-1, UE-PU-2, UE-PU-3, UE-PU-4 Y UE-PU-5 por no constituir actuaciones urbanísticas ejecutadas y en ejecución.

**2.1) SUNC – E1.** Recoge el ámbito completo de la PE-1 definida en la N.S.P.M..

**2.2) SUNC – I1.** Recoge el ámbito completo de la UE-PU-2 definida en la N.S.P.M. sin denominación específica.

**2.3) SUNC – I2.** Recoge el ámbito completo de la UE-PU-4 definida en la N.S.P.M. sin denominación específica.

**2.4) SUNC – I3.** Recoge el ámbito completo de la UE-PU-5 definida en la N.S.P.M. sin denominación específica.

**2.5) SUNC – R1.** Recoge el ámbito completo de la UE-PU-3 definida en la N.S.P.M. sin denominación específica.

Todos los Suelos Urbanos No Consolidados antes especificados tienen la consideración de No Ordenados al no tener planeamiento de desarrollo aprobado.

**3) Suelo Urbanizable Sectorizado.** Se corresponde con el suelo clasificado por la N.S.P.M. como Suelo Apto para Urbanizar, y sobre el que no se ha producido actuación urbanística de ningún tipo.

Se divide en 2 Sectores Residenciales y 1 Industrial.

La delimitación de estos sectores se ha realizado teniendo en cuenta los definidos por las normas subsidiarias en el Suelo Apto para Urbanizar. Así se mantienen los Sector Residencial SR-1 de las normas anteriores con la misma denominación.

Cada Sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial.

**3.1) SUzS–R1. SECTOR RESIDENCIAL 1.-** Suelo de Uso residencial, con una superficie de 10.910 m<sup>2</sup>. Se ubica al Sur del núcleo urbano contiguo a la travesía de la Carretera A-490. Que recoge el ámbito completo del SR-1 definido en la N.S.P.M..





El acceso se prevé desde un viario de servicio de nueva creación, paralelo a la carretera y desde el viario de acceso al Cementerio nuevo. Actualmente se encuentra sin construir.

**3.2) SUZS-R2. SECTOR RESIDENCIAL 2.-** Suelo de Uso Residencial, con una superficie de 8.770 m<sup>2</sup>. Se ubica al Suroeste del núcleo urbano, con una fachada a la calle Rodríguez de la Fuente, previéndose un acceso desde la citada calle. Actualmente se encuentra sin construir. Que recoge el ámbito completo del SR-2 definido en la N.S.P.M..

**3.3) SUZS-I1. SECTOR INDUSTRIAL 3.-** Suelo de Uso Industrial ubicado al Suroeste del núcleo urbano, en las traseras del Sector SR-2 y con una superficie total de 14.790 m<sup>2</sup>. Se encuentra actualmente sin edificar. Que recoge el ámbito completo del SI-3 definido en la N.S.P.M..

**4) Suelo No Urbanizable por Planificación Territorial y Urbanística,** según se define en la L.O.U.A., y en el que se distinguen las siguientes categorías y su correspondencia con la N.S.P.M..

Este suelo se ha concentrado en el siguiente tipo, en función del área de Suelo No Urbanizable en que se ubica.

#### **4.1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Hidrológica:**

Se proyecta como una amplia franja de protección de 50 metros a cada lado, en torno a los cursos de agua más importantes de la red hidrológica, a la vez que se protegerán con una franja de 100 metros a ambos márgenes para el caso de los ríos y arroyos y de 500 metros para el caso de los embalses.

Las medidas de protección de este suelo quedan incluidas en las de Suelo de Especial Protección Forestal, cuando exista superposición de los dos tipos de protección.

#### **4.2) Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Sistema General de Comunicaciones:**

Se plantea este suelo, como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio y cuya anchura es de 50 metros de cada lado, para la red de carreteras.

La antigua carretera A-478, actual A-475, ha sido arreglada durante el transcurso de la redacción de esta Adaptación Parcial, no sufriendo modificación alguna en su trazado, salvo las mejoras necesarias del pavimento.

Al igual que en el caso de la Especial Protección Hidrológica, las medidas de protección específicas del Suelo Urbanizable de Especial Protección del Sistema General de Comunicaciones quedan incluidas en las de Especial Protección Forestal, cuando exista superposición de los dos tipos de protección.

#### **4.3) Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica:**

Se proyectan estas zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para propiciar la salvaguarda y conservación de los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio. Se corresponden con el yacimiento de la "**Majada Nueva**" y el yacimiento de "**Cumbre del Charnechal**". Determinados ambos por la N.S.P.M. y el que se introduce con la Adaptación. Quedan localizados en coordenadas U.T.M. expresadas en las fichas del Catálogo Provincial de Yacimientos Arqueológicos y cubren un perímetro de protección en torno a los mismos de 150 metros de radio. Este mismo ámbito será aplicable a los nuevos yacimientos que puedan aparecer con posterioridad a la aprobación del planeamiento.

Ambos yacimientos se encuentran inventariados en el SIPHA, y 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



#### 4.4) Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias:

De acuerdo con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Andalucía, las Vías Pecuarias se deben incluir con la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Se proyectan estas zonas integradas por la superficie legal de las vías pecuarias existentes en el término, con objeto de salvaguardarlas de un uso no pecuario

#### 4.5) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística por su valor Forestal:

*Dehesas de Villanueva de las Cruces:* Se califica como de Especial Protección una extensa área con cubierta forestal en el término municipal, incluida en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva.

Se trata de una muy pequeña área al Norte del término municipal incluida en éste, pero no en el área delimitada como Dehesa de Villanueva de las Cruces, en el Plan Especial de Protección y Catálogo de la Provincia de Huelva y que está rodeada de un área de gran valor forestal, que se corresponde con el Suelo No Urbanizable a Preservar por sus Valores. Forestal, definido por la N.S.P.M..

Desde esta Adaptación se ha considerado necesaria su inclusión en esta categoría del Suelo No Urbanizable por entenderse merecedor de un régimen especial de protección a fin de mantener sus características, por razón de su valor forestal.

##### 4.5.1) Áreas Con Características Específicas.

Dentro del Suelo No Urbanizable se establecen las siguientes áreas, con características específicas, ubicadas en Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal: Dehesas de Villanueva de las Cruces.

#### I.- Sistema General De Equipamiento Comunitario

##### a) SGEC Piscina Municipal en la trasera de la calle Huelva.

- Clasificación y Calificación: Sistema General de Equipamiento Comunitario en Suelo No Urbanizable.

- Uso permitido: Equipamiento Comunitario Deportivo.
- Superficie estimada: 6.780 m<sup>2</sup>.
- Planeamiento de Desarrollo: SGEL-4-PE-3 Plan Especial de Desarrollo del Sistema General de Equipamientos Comunitarios.

##### b) SGEC Nuevo Cementerio

- Clasificación y Calificación: Sistema General de Equipamiento Comunitario en Suelo No Urbanizable.
- Uso permitido: Equipamiento Comunitario, Servicios Técnicos.
- Superficie estimada: 527 m<sup>2</sup>.
- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

#### II.- Sistema General De Espacios Libres

##### a) SGEL Parque del Arroyo en margen de la Carretera A-475

- Clasificación y Calificación: Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.
- Uso permitido: Espacio Libre de dominio y uso público.
- Superficie estimada: 5.690 m<sup>2</sup>.
- Planeamiento de Desarrollo: SGEL-3-PE-2 Plan Especial de Desarrollo del Sistema General de Espacios Libres.

##### b) SGEL Parque Sur

- Clasificación y Calificación: Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.
- Uso permitido: Espacio Libre de dominio y uso público.
- Superficie estimada: 2.575 m<sup>2</sup>.



- Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

#### 4.2.2. RÉGIMEN DEL SUELO SEGÚN SU CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

La Adaptación Parcial en materia de clasificación del suelo lleva consigo, además de la identificación y delimitación de las distintas clases de suelo que se han desarrollado en el apartado anterior, la adaptación de los regímenes urbanísticos específicos de cada clase de suelo en cuanto a cargas urbanísticas, instrumentos de desarrollo de la ordenación o regulación de la ocupación y del uso del suelo no urbanizable, según los siguientes contenidos:

##### A) Suelo Urbano Consolidado.

La N.S.P.M. de Villanueva de las Cruces sí imputa en esta clase de suelos las cargas resultantes de la adscripción al dominio público de los suelos destinados a equipamientos y espacios libres incluidos en el área de actuación. Además les imputa las cargas de urbanización de carácter general.

En la Adaptación Parcial se incluyen las cargas anteriores y las cargas de urbanización de carácter general se ejecutarán mediante la modalidad de obra pública ordinaria y se imputa mediante la imposición de cuotas de urbanización previstas en el articulado 143 apartados 1 y 3 de la L.O.U.A. y se establecen las cargas de urbanización definidas en el artículo 113.1.5 de la L.O.U.A..

##### B) Suelo Urbano No Consolidado.

La N.S.P.M. sí imputa en esta clase de suelo las cargas resultantes de la adscripción al dominio público de los suelos destinados a equipamiento o espacios libres incluidos ó no en unidades de actuación y también imputa las cargas resultantes de la urbanización de carácter local y general.

La Adaptación Parcial incorpora los siguientes criterios en cuanto a cargas urbanísticas e instrumentos de desarrollo de la ordenación aplicable a los suelos urbanos no consolidados:

##### 1) Cargas de Urbanización.

Se imputan las cargas de urbanización de carácter local y general, la urbanización local se ejecuta e imputa mediante la ejecución de la unidad correspondiente, la

urbanización general se ejecuta mediante la modalidad de obra pública ordinaria y se imputa mediante la imposición de cuotas de urbanización determinadas en el artículo 143, apartados 1 y 3 de la L.O.U.A.. Se podrá establecer convenios urbanísticos para la ejecución de los sistemas generales como alternativa a su ejecución mediante obra pública ordinaria e imputación mediante cuotas de urbanización.

##### 2) Dotaciones Públicas Locales.

Se imputan las reservas de suelo establecidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. y complementariamente en el Reglamento de Planeamiento. Para optimizar y racionalizar las reservas de suelo dotacional podrán destinarse éstas íntegramente a espacios libres o a cualquier tipo de equipamiento salvo la reserva de espacios libres que se mantendrá.

De acuerdo con lo estipulado por el apartado 2 del artículo 17 de la L.O.U.A. se establece la exención parcial de la obligación del cumplimiento de las cesiones de suelo dotacional a los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado SUNC – E1, SUNC – I1, SUNC – I2, SUNC – I3 y SUNC – R1, correspondientes a los ámbitos definidos en las N.S.P.M. como PE-1, UE-PU-2, UE-PU-4, UE-PU-5 Y UE-PU-3, respectivamente, los cuales y dadas sus reducidas dimensiones hacen inviable el cumplimiento de las cesiones de dotaciones públicas locales.

##### 3) Dotaciones Públicas Generales.

La Adaptación mantiene el criterio de obtención de suelo mediante el sistema de expropiación, previsto en las N.S.P.M..

##### 4) Cesión por Aprovechamiento del Ayuntamiento.

Se aplicarán directamente las determinaciones de la L.O.U.A. al respecto.

##### 5) Desarrollo de la Ordenación.

El desarrollo del suelo Urbano no Consolidado, cuando se trata de unidades de ejecución con acciones de ordenación y colmatación de vacíos interiores, de acuerdo con el artículo 14.1.c de la L.O.U.A., se desarrollará mediante Plan Especial y posterior Proyecto de Urbanización el ámbito SUNC-R1, coincidente con el ámbito de la UE-PU-5 definido en las N.S.P.M.; y mediante Estudio de Detalles y Proyecto de Urbanización los ámbitos restantes.



### C) Suelo Urbanizable Sectorizado.

La Norma en vigor imputa a esta clase de suelo las cargas resultantes de la adscripción al dominio público de los suelos destinados a equipamiento o espacios libres incluidos en esta unidad de ejecución además de imputar las cargas resultantes de la urbanización de carácter local y general.

La Adaptación Parcial incorpora los siguientes criterios en cuanto a cargas urbanísticas, instrumentos de desarrollo de la ordenación en el Suelo Urbanizable Sectorizado:

#### 1) Dotaciones Públicas Locales.

Se imputan las reservas de suelo establecidas en el articulado 17 de la L.O.U.A. y complementariamente en el Reglamento de Planeamiento. Con el fin de optimizar y racionalizar las reservas de suelo dotacional podrán destinarse a cualquier tipo de equipamiento, en sintonía con lo previsto por la Norma en vigor.

#### 2) Dotaciones Públicas Generales.

La Adaptación defiende el criterio de su obtención mediante su inclusión en una Unidad de Ejecución.

#### 3) Cesión por Aprovechamiento del Ayuntamiento.

Será de aplicación directa las determinaciones de la L.O.U.A..

#### 4) Cargas de Urbanización.

Serán imputables las cargas de urbanización de carácter local y general. La local se imputa mediante la ejecución de la unidad y las generales mediante la imposición de las cuotas de urbanización.

#### 5) Desarrollo de la Ordenación.

La ordenación pormenorizada se obtendrá mediante la aprobación del Plan Parcial y posterior Proyecto de Urbanización, lo que implicará obtener el régimen de Suelo Urbanizable Ordenado regulado por la L.O.U.A. en su artículo 54.

### D) Suelo No Urbanizable.

Los contenidos de la Adaptación Parcial en sintonía con las modificaciones que introduce la L.O.U.A. respecto a la legislación anterior, son:

#### 1) Actuación de Interés Público.

Las edificaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social consideradas en la Norma en vigor son homologables a las actuaciones de interés público de la L.O.U.A., que en su artículo 42 se precisan en términos de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, usos industriales, terciarios, turísticos y análogos pero en ningún caso usos residenciales.

#### 2) Viviendas en Suelo No Urbanizable.

Queda limitado a aquella que esté vinculada al destino agrícola, ganadero o forestal de la finca en los términos que regula la L.O.U.A. y el PORN – PRUG del PNSA y PA.

#### 3) Régimen de las Actuaciones.

Tanto las actuaciones de interés público como de vivienda especificadas antes, requieren la formulación de un plan especial o de un proyecto de actuación y su tramitación se efectuará mediante los procedimientos regulados por la L.O.U.A. en sus artículos 42 y 43.

#### 4.3. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

La L.O.U.A., en su artículo 10.1.A.B, establece para cada área de uso Urbano No Consolidado o sector de Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado con uso residencial, la preceptividad de las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dichos ámbitos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El Decreto 11/2008 precisa, en relación con estos contenidos, que *“la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente al inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación Parcial al que se refiere este capítulo”*. Esta referencia a las áreas de Suelo Urbano No Consolidado subsana la no inclusión de estos ámbitos en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005.



La N.S.P.M. no contiene determinaciones sobre reservas de suelo para viviendas de protección oficial por tratarse de un documento aprobado con anterioridad a la aprobación de la L.O.U.A..

La Adaptación, en relación con las reservas de edificabilidad para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en las áreas de Suelo Urbano No Consolidado, se realiza mediante la incorporación de tal precepto a la normativa urbanística respectiva de las unidades de ejecución SUNC-R1.

La Adaptación, en relación con las reservas de edificabilidad para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, incorpora tal precepto a la normativa urbanística de aplicación en el Suelo Urbanizable Sectorizado Unidad de Ejecución SUzS-R1 y SUzS-R2.

La cuantía de la reserva para viviendas de Protección Pública en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbanizable Sectorizado se fija en el 30% de la edificabilidad, que cumple la prescripción de la L.O.U.A..

#### **4.3.1. 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.

El precio máximo de venta del m<sup>2</sup> útil de vivienda protegida establecido por la legislación vigente en los Municipios incluidos en el Ámbito Territorial Segundo, establecido en el Anexo II "ÁMBITOS TERRITORIALES PARA LA APLICACIÓN DEL PRECIO BÁSICO Y PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA Y RENTA ESTABLECIDOS EN EL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012" del DECRETO 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012,

como es el caso de Villanueva de las Cruces, es de 1.212,80 €/m<sup>2</sup>útil, 1.137,00 €/m<sup>2</sup>útil y 1.364,40 €/m<sup>2</sup>útil, para viviendas protegidas para venta en régimen general, en régimen especial y para iniciativa Municipal y Autonómica respectivamente.

De otra parte y en base a un estudio de mercado inmobiliario en el municipio, se determina el valor del m<sup>2</sup> útil de vivienda libre en 1.461,00 €/m<sup>2</sup>

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.**

#### **4.4. SISTEMAS GENERALES**

La Adaptación a la L.O.U.A. en lo relativo a los Sistemas Generales, además de la definición y calificación de los elementos correspondientes y al cumplimiento del estándar mínimo del Sistema General de espacios libres, fijará las determinaciones relativas al desarrollo y ejecución de los mismos, las cuales son preceptivas por el artículo 3.2.G. del Decreto 11/2008.

A) Definición y Calificación de los Sistemas Generales. La L.O.U.A. en el artículo 10.1.A).c). determina que "los Sistemas Generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, como mínimo deberán comprender las reservas necesarias para:"

- a) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deberán respetar un estándar mínimo de entre 5 y 10 m<sup>2</sup> por habitante.
- b) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o futura de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley.

El Decreto 11/2008 en su artículo 3.2.C.1. determina que en la adaptación deberá alcanzarse el estándar correspondiente al Sistema General de espacios libres, aumentando si fuera preciso las reservas de suelo previstas en el plan que se adapta.



B) La Norma en vigor no contiene determinaciones ni hace previsión alguna sobre Sistemas Generales, al no ser preceptivo para esta figura de planeamiento al estar realizada con anterioridad a la L.O.U.A..

C) La Adaptación considera como Sistemas Generales:

## 1. Sistema General de Comunicaciones

**1.1. Carreteras.** Está constituido por la 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. La carretera, que presentaba graves deficiencias de trazado y del firme, se encuentra en el momento de redacción de este documento obras de adecuación.

El camino que comunica Villanueva de las Cruces con los Montes de San Benito, de El Cerro de Andévalo.

Incluye el sistema las calzadas y arcenes con su correspondiente zona de dominio público.

**1.2. Caminos Rurales.** Incluye la red de caminos rurales que estructura y comunica todo el término municipal.

**1.3. Vías Urbanas.**

**1.4. Vía férrea.** Incluye la línea férrea que discurre por el término municipal.

De Sur a Norte, la vía férrea propiedad de Minas de Tharsis, atraviesa el término municipal de Villanueva de las Cruces y el propio núcleo urbano. Su función ha sido tradicionalmente la conexión de las instalaciones mineras del norte de la provincia de Huelva con la costa, para su transporte al exterior. Se encuentra en desuso desde hace varios años al remitir las actividades extractivas a las que debe servicio.

En la actualidad, se está planteando su reutilización como viario peatonal, o de vehículos no motorizados que fomente el ecoturismo y el turismo rural

## 2. Sistema General de Espacios Libres

**2.1. Parques Urbanos.** Se reservan para Parques Urbanos dos áreas al sur del núcleo urbano, junto a la Carretera Autonómica A-475, **el Parque del Arroyo y**

**el Parque Sur.** El Parque Sur se encuentra ya destinado a este uso y es de propiedad municipal, con una superficie total de 2.575,00 m<sup>2</sup> y el parque del Arroyo con una superficie de 5.690,00 m<sup>2</sup>, lo que nos da un total de 8.265 m<sup>2</sup>, lo que para una población que según el Padrón Corregido del INE a 1/1/2008 es de 421 habitantes determina un estándar de 19,63 m<sup>2</sup>/hab, estándar superior al mínimo que determina la L.O.U.A., por lo que es preciso prever nuevos espacios libres de carácter general. La L.O.U.A., en su artículo 10.1<sup>a</sup> c.c1, establece que "se deberán comprender las reservas de suelo precisas para parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo **entre 5 y 10 m<sup>2</sup> por habitante**, a determinar reglamentariamente según las características del municipio."

No obstante, debemos tener en cuenta las siguientes observaciones:

- La población derivada de la ejecución se suelos disponibles con la inclusión del 30% de Viviendas Protegidas, teniendo en cuenta que se trata de 93 viviendas, a 2,4 hab/viv de media, obtenemos un incremental de población de 223 hab. más, lo que nos da un global de 644 habitantes.
- Como sistemas generales de espacios Libres contamos, además, con los espacios ya ejecutados de la plaza del Ayuntamiento y la plaza de la Iglesia:
  - Plaza del Ayuntamiento: 149,23 m<sup>2</sup>
  - Plaza de la iglesia: 617,56 m<sup>2</sup>
  - Paseo de Juan Ramón Jiménez: 1.201,35 m<sup>2</sup>
  - **Total: 1.968,14 m<sup>2</sup>**

Con estos datos obtenemos el siguiente estándar de m<sup>2</sup>/hab.

Población		SSGGEELL	Estado	Estándar m <sup>2</sup> /hab
Dato de población actual INE (Padrón revisado 1/1/2008)	421	Parque Sur 2.575 m <sup>2</sup>	Ejecutado y obtenido	7,05 m <sup>2</sup> /hab
Población derivada de la ejecución de los suelos	223	Plaza del Ayuntamiento 149,23 m <sup>2</sup>	Ejecutado y obtenido	
		Plaza de la Iglesia 617,56 m <sup>2</sup>	Ejecutado y obtenido	
		Paseo Juan Ramón Jiménez 1.201,35 m <sup>2</sup>	Ejecutado y obtenido	
<b>A efectos del estándar</b>	<b>644</b>	<b>4.543,14 m<sup>2</sup></b>		<b>7,05 m<sup>2</sup>/hab</b>



### 3. Sistema General de Equipamientos

**3.1. Equipamiento Educativo.** Incluye el Colegio Público Santa María de la Cruz y el Centro Municipal de Educación de Adultos.

**3.2. Equipamiento Deportivo.** Incluye el Campo de Fútbol, la Piscina Municipal, la Pista Polideportiva y las Instalaciones Hípicas.

El equipamiento deportivo de la Piscina Municipal está ubicado en Suelo No Urbanizable y el resto de los equipamientos deportivos lo están en Suelo Urbano.

**3.3. Servicio de Interés Público y Social.** Incluye el Ayuntamiento, Asociación Cultural Juvenil, Biblioteca Municipal – Casa de la Cultura y el Consultorio Médico.

Todos los sistemas S.I.P.S. están ubicados en Suelo Urbano Consolidado.

**3.4. Cementerio.** Existente al sureste del núcleo, en Suelo No Urbanizable

### 4. Sistema General de Infraestructuras Técnicas

**4.1.** Depósito de Abastecimiento de Agua y Conducción General.

**4.2.** Conducción General de Alcantarillado.

**4.3.** Estación Depuradora de Aguas Residuales.

**4.4.** Líneas de Transporte de Energía Eléctrica y Centros de Transformación.

### 4.5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

A) El contenido de la ordenación estructural de los Planes Generales se establece en la L.O.U.A., artículo 10.1.A.d., definiendo “*usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables ordenado y sectorizado*”.

Las densidades y edificabilidades están reguladas en la L.O.U.A. por el artículo 17, apartados 1.1 y 5, determinando como máximo los siguientes parámetros:

1º. Suelo Urbano Consolidado. La L.O.U.A. no determina parámetros de densidad y edificabilidad.

2º. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizables:

Suelos residenciales: 75 viv/ha y 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Suelos industriales y terciarios: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Suelos turísticos (vía férrea): 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

3º. Áreas de reforma interior en Suelo Urbano No Consolidado:

100 viv/ha y 1,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

B) La Norma Subsidiaria en vigor de Villanueva de las Cruces contiene las siguientes determinaciones en relación con los usos, densidades y edificabilidades globales:

#### 1º. Suelo Urbano Consolidado de uso global residencial.

Establece una pequeña diferenciación de áreas residenciales, distinguiendo entre residencial unifamiliar en línea y residencial unifamiliar en línea de expansión.

##### a) Residencial Unifamiliar En Línea. Zona I

Corresponde a la mayor parte del casco urbano con uso residencial y que se incluye en una zona, en función de su homogeneidad, correspondiéndose básicamente con las Zonas Homogéneas I y III. Su tipología zonal es Núcleo Antiguo. Se distinguen para esta zona dos grados, según las condiciones de edificación que se definen en cada caso. Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 4 de Ordenación.

- Grado A: Unifamiliar en Línea.
- Grado B: Unifamiliar en Línea para Viviendas de Protección Pública.

No establece condiciones de densidad ni de capacidad residencial.

Se establece unas condiciones de edificabilidad sobre las parcelas de 1,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>.

Se establece una ocupación máxima de la edificación en parcela del 80% de la superficie edificable de la parcela. En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m<sup>2</sup> la edificación podrá ocupar el 90%.



Se regula la agregación y segregación de parcelas en el artículo 89 de las ordenanzas, prohibiendo la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

Se regula el uso global residencial y los usos compatibles, en los términos recogidos en el artículo 88, donde se permiten los siguientes:

En Grado A:

- Terciarios.
- Industria categoría 1ª Talleres Artesanales.

En Grado B:

- Terciarios.

Igualmente, se establecen los usos pormenorizados prohibidos:

En Grado A:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 2ª a 6ª.
- Residencial Unifamiliar Aislada o en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

En Grado B:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Se prohíbe todo tipo de industria. Categorías 1ª a 6ª.
- Residencial Unifamiliar Aislada o en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

#### **b) Residencial Unifamiliar En Línea de Expansión. Zona II**

Corresponde a una parte del resto del casco urbano con uso residencial. Se sitúa a modo de orla en torno a la Zona I. Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 4 de Ordenación.

No establece condiciones de densidad ni de capacidad residencial.

Se establece unas condiciones de edificabilidad sobre las parcelas de 1,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario, permitiéndose para parcelas

inferiores a 100 m<sup>2</sup> una edificabilidad máxima de 1,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>.

Se establece una ocupación máxima de la edificación en parcela del 70% de la superficie edificable de la parcela, permitiéndose para parcelas inferiores a 100 m<sup>2</sup> una ocupación máxima del 80% y en las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m<sup>2</sup> la edificación podrá ocupar el 90%.

Se regula la agregación y segregación de parcelas en el artículo 89 de las ordenanzas, prohibiendo la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

Se regula el **uso global residencial** y los usos pormenorizados permitidos, en los términos recogidos en el artículo 91, donde se permiten los siguientes:

- **Uso Principal:** Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.
- **Usos Complementarios:** Se prevén como necesarios los siguientes usos:
  - Equipamiento Comunitario.
  - Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Terciarios.
- Industria categoría 1ª Talleres Artesanales, 2ª Pequeña Industria compatible con la vivienda, y 4ª Garajes-Aparcamiento y Talleres del Automóvil.
- Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera, que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana, en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

- **Usos pormenorizados prohibidos:**
  - Agrícola.
  - Industria. Categoría 3ª, 5ª y 6ª
  - Industrial. Categoría 4ª tipo Estación de Servicio.
  - Residencial Unifamiliar Aislada.
  - Residencial Unifamiliar en todas sus categorías





## 2º. Suelo Urbano no Consolidado de uso global residencial, incluido en los ámbitos de las actuaciones urbanísticas de las distintas unidades de actuación.

Se incluyen las áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, se consideran urbanísticamente resueltos y no requieren, en consecuencia, ninguna figura de planeamiento de desarrollo que detalle su ordenación. Será necesaria, no obstante, la redacción de un Proyecto de Urbanización y la materialización de las Cesiones, Reparcelación o Parcelación y Urbanización, previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario.

Las Unidades serán las siguientes:

- **SUNC-R1 (anterior UE-PU-3 según N.S.P.M.) de uso residencial**

Ubicada al noroeste del Colegio Público Santa María de la Cruz, en un vacío de borde del núcleo al noroeste del Colegio Público Santa María de la Cruz.

- Superficie: 3.580 m<sup>2</sup>.
- Uso: Residencial, Equipamiento Comunitario, Espacios Libres y Terciario.
- Densidad: 40 viviendas/Ha.
- Capacidad: 14 viviendas/Ha.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar en Línea o en Hileras.
- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas de la Zona II Residencial Unifamiliar en línea de Expansión, a la cual pertenece.
- Altura: Se limita a 2 plantas en la totalidad del área en estudio.
- Dotaciones: Se establecerán una superficie total para Equipamientos Comunitarios de 168 m<sup>2</sup> y de 179 m<sup>2</sup> para Espacios Libres.

**3º. Suelo de uso industrial.** La norma en vigor contempla actuaciones de uso industrial en el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

Las Unidades serán las siguientes:

- **SUNC-I1 (anterior UE-PU-2 según N.S.P.M.) de uso industrial**

Unidad de Ejecución SUNC-I1 en traseras de calle San Sebastián, situada en un vacío de borde del núcleo entre la trasera de la calle San Sebastián y la vía férrea.

- Superficie: 3.940 m<sup>2</sup>.
- Promoción: Pública.
- Uso: Industrial, Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.

- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas de la Zona III Industrial, a la cual pertenece.

- Altura: Se limita a una planta en la totalidad del área en estudio.

- **SUNC-I2 (anterior UE-PU-4 según N.S.P.M.) de uso industrial**

Unidad de Ejecución SUNC-I2 en traseras de Juan Ramón Jiménez ubicada en vacío de borde del núcleo entre la travesía de Juan Ramón Jiménez y el Suelo Apto para Urbanizar Industrial.

- Superficie: 3.075 m<sup>2</sup>.
- Promoción: Pública.
- Uso: Industrial.
- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas de la Zona III Industrial, a la cual pertenece.
- Altura: Se limita a una planta en la totalidad del área en estudio.

- **SUNC-I3 (anterior UE-PU-5 según N.S.P.M.) de uso industrial**

Unidad de Ejecución SUNC-I3 al este de la SUNC-I1 ubicada al borde noreste del núcleo entre la línea del ferrocarril y la carretera de Villanueva de las Cruces a Calañas.

- Superficie: 5.755 m<sup>2</sup>.
- Promoción: Pública.
- Uso: Industrial.
- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas de la Zona III Industrial, a la cual pertenece.
- Altura: Se limita a una planta en la totalidad del área en estudio.

## 4º. Suelo de uso turístico. Instalaciones ferroviarias.

- **SUNC-E1 (anterior PE-1 según N.S.P.M.) de uso turístico**

Se incluye un Sistema General que, por sus especiales características, precisa para su desarrollo la redacción de un Plan Especial. Su gestión y desarrollo será unitaria. El Plan Especial afecta al SGC-Instalaciones Ferroviarias. Se ubica en el borde urbano al Oeste del núcleo, coincidente su ámbito con la zona ferroviaria.

- Clasificación y calificación: Suelo Urbano. Sistema General de Comunicaciones Ferroviarias.



- Uso: Equipamiento Turístico, como zona de descanso, integrado en el circuito de turismo rural que puede constituir la vía del ferrocarril.
- Superficie aproximada: 8.580 m<sup>2</sup>.
- Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial de Desarrollo del Sistema General de Comunicaciones Ferroviarias.
- Condiciones particulares: 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.
- La superficie máxima total construible se fija en el 10% de la superficie del Plan Especial, es decir 858 m<sup>2</sup>.

**5º. Suelo Urbanizable Sectorizado.** La norma en vigor determina para este tipo de suelo tres sectores SUzS-R1, SUzS-R2 y SUzS-I3. Denominados SR-1, SR-2 y SI-3 por las N.S.P.M..

El uso global considerado es residencial para los sectores SUzS-R1 y SUzS-R2, que puede ser complementado con otros usos no incompatibles con el residencial, tales como comercial, hotelero, asistencial, etc. E industrial para el sector SUzS-I3.

Se definen así los tres sectores:

- **Sector SUzS-R1. Residencial.**

- Ubicación: Sureste del núcleo urbano.
- Superficie total: 10.910 m<sup>2</sup>.
- Uso global: Residencial.
- Usos pormenorizados:
  - Zona II .- Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.
  - Zona IV .- Equipamiento Dotacional.
  - Zona V .- Espacios Libres.
- Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar en Línea.
- Densidad: 40 Viviendas/Ha.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Parcela mínima: 70 m<sup>2</sup> en residencial.
- Capacidad residencial: 44 viviendas.
- Dotaciones:

1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:  
10% de la superficie total ordenada, 1.091 m<sup>2</sup>.

2. Servicios de Interés Público y Social:

2 m<sup>2</sup> construidos/vivienda = 86 m<sup>2</sup> construidos que equivale a 86 m<sup>2</sup> de solar (Parcela Mínima).

3. Centros Docentes: 10 m<sup>2</sup> de suelo/vivienda, con una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>. Resultando, pues, una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

4. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial o por cada vivienda.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Villanueva de las Cruces, lo siguiente:

- \* Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- \* Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

- Sistema de Gestión: Promoción privada.

- Sistema de Actuación: Compensación.

- **Sector SUzS-R2. Residencial**

- Ubicación: Oeste del núcleo urbano.
- Superficie total: 8.770 m<sup>2</sup>.
- Uso global: Residencial.
- Usos pormenorizados:
  - Zona II .- Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.
  - Zona IV .- Equipamiento Comunitario.
  - Zona V .- Espacios Libres.

- Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar en Línea.

- Densidad: 40 Viviendas/Ha. global.

- Altura máxima: 2 plantas.



- Parcelas: Mínima de 70 m<sup>2</sup> en residencial.
- Capacidad residencial: 35 viviendas.
- Dotaciones:
  1. Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público:  
10% de la superficie total ordenada, mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.
  2. Servicios de Interés Público y Social:  
2 m<sup>2</sup> construidos/vivienda = 70 m<sup>2</sup> construidos que equivale a 70 m<sup>2</sup> de solar (Parcela Mínima).
  3. Centros Docentes: 10 m<sup>2</sup> de suelo/vivienda, con una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>. Resultando, pues, una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.
  4. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial o por cada vivienda.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Villanueva de las Cruces, lo siguiente:
  - \* Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
  - \* Los terrenos destinados a dotaciones.
- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.
  - **Sector SUzS-I3. Industrial**
- Ubicación: Suroeste del núcleo urbano.
- Superficie total: 14.790 m<sup>2</sup>.
- Uso global: Industrial.
- Usos pormenorizados:
  - Zona III.- Industrial.
  - Zona IV.- Equipamiento Comunitario.
  - Zona V.- Espacios Libres.
- Altura Máxima: 2 plantas para uso no Industrial y una planta para uso Industrial.
- Parcelas: Mínima de 200 m<sup>2</sup> para cualquier uso y máxima de 10.000 m<sup>2</sup> en uso industrial.
- Dotaciones:

1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

10% de la superficie total ordenada, 1.479 m<sup>2</sup>.

2. Servicios de Interés Público y Social:

4% de la superficie total del Sector, 592 m<sup>2</sup>.

3. Aparcamiento:

Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Villanueva de las Cruces, lo siguiente:

- \* Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- \* Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

- Sistema de gestión: Promoción privada.

- Sistema de Actuación: Compensación

C) La Adaptación incorpora los siguientes criterios en relación con la definición de usos, densidades y edificabilidades globales:

**1º. Suelo Urbano Consolidado.**

La Adaptación incorpora el criterio, en sintonía con la Norma en vigor, de asignar de forma general al Suelo Urbano Consolidado como uso global el uso residencial con tolerancia industrial compatible y uso, de esta forma la Adaptación se ajusta a las determinaciones que la Norma en vigor hace para este suelo.



Respecto a la densidad global, la Adaptación toma el valor ponderado medio existente actualmente en el Suelo Urbano Consolidado de 30 viv/ha como parámetro.

Respecto a la edificabilidad global, la Adaptación toma como parámetros globales el valor medio ponderado existente en el Suelo Urbano Consolidado y que es de 1,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para residencial unifamiliar en línea y de 1,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para residencial Unifamiliar para Viviendas de Protección Oficial, y una ocupación máxima de la edificación del 80% de la superficie del solar. En residencial en hilera y del 70% en residencial VPO. La tipología, en sintonía con la existente, será unifamiliar adosada alineada a fachada, de altura máxima de dos plantas.

### **2º. Suelo Urbano No Consolidado.**

Con objeto de unificar criterios respecto a los usos, densidades y edificabilidades globales de este suelo, considerando el reducido tamaño de cada uno de los ámbitos de actuación que la norma en vigor determina, y que en algunos casos son actuaciones tendentes a completar la colmatación de las manzanas urbanas en las que están insertadas, la Adaptación incorpora el uso global residencial con tolerancia industrial compatible, uso terciario equipamiento comunitario y espacios libres, en consonancia con lo establecido en la N.S.P.M., con una única tipología edificatoria de edificación adosada entre medianeras en línea, así como los parámetros globales de densidad y edificabilidad con los valores de 40 viv /ha y 0,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y una ocupación máxima de la edificación del 80% del solar en que se ubica la edificación. La tipología será unifamiliar adosada entre medianeras alineada a fachada, de dos plantas como altura máxima.

Para el suelo de uso global industrial SUNC-I1, SUNC-I2 y SUNC-I3, se mantienen las determinaciones ya recogidas en las N.S.P.M. respecto al uso global industrial y respecto al ámbito de actuación:

- **SUNC-I1 (anterior UE-PU-2 según N.S.P.M.) de uso industrial**

Unidad de Ejecución SUNC-I1 en traseras de calle San Sebastián, situada en un vacío de borde del núcleo entre la trasera de la calle San Sebastián y la vía férrea.

- Uso: Industrial, Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.
- Altura: Se limita a una planta en la totalidad del área en estudio.
- Edificabilidad: 1,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- **SUNC-I2 (anterior UE-PU-4 según N.S.P.M.) de uso industrial**

Unidad de Ejecución SUNC-I2 en traseras de Juan Ramón Jiménez ubicada en vacío de borde del núcleo entre la travesía de Juan Ramón Jiménez y el Suelo Apto para Urbanizar Industrial.

- Uso: Industrial.
- Altura: Se limita a una planta en la totalidad del área en estudio.
- Edificabilidad: 1,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- **SUNC-I3 (anterior UE-PU-5 según N.S.P.M.) de uso industrial**

Unidad de Ejecución SUNC-I3 al este de la SUNC-I1 ubicada al borde noreste del núcleo entre la línea del ferrocarril y la carretera de Villanueva de las Cruces a Calañas.

- Uso: Industrial.
- Altura: Se limita a una planta en la totalidad del área en estudio.
- Edificabilidad: 1,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

### **3º. Suelo Urbanizable Sectorizado.**

La Adaptación incorpora las determinaciones de la Norma en vigor contempla para los Sectores SUzS-R1 y SUzS-R2 respecto al uso global residencial y respecto al ámbito de actuación.

Respecto a la densidad de viviendas y edificabilidad global, la Adaptación Parcial realiza el reajuste de ambos parámetros con el fin de mantener el aprovechamiento urbanístico que la N.S.P.M. en vigor determina al haber introducido la reserva para vivienda protegida.

Parámetros de los Sectores SUzS-R1 y SUzS-R2:

Superficie SUzS-R1: 10.910,00 m<sup>2</sup>  
Superficie SUzS-R2: 8.770,00 m<sup>2</sup>

Edificabilidad Global: 0,90 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup>s  
Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Densidad: 40 viv/ha  
Capacidad Residencial Total SUzS-R1: 44 viv.  
Capacidad Residencial Total SUzS-R2: 35 viv.  
- Viviendas libres: 70%



- Viviendas Protección: 30%

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

La Adaptación considera al sector SUzS-R1 y SUzS-R2 como Área de Reparto (AR-1) y el SUzS-I3 como Área de Reparto (AR-2).

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	SUzS-R1	Superficie (m <sup>2</sup> )	10.910,00		
		Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> † / m <sup>2</sup> s)	0,80	Edificabilidad	8.728,00 m <sup>2</sup>
		Densidad (viv/ha)	40	Capacidad residencial	44 viv
		Vivienda Protección Oficial	30%		13 viv
		Vivienda Libre	70%		31 viv
	SUzS-R2	Superficie (m <sup>2</sup> )	8.770,00		
		Edificabilidad Global (m <sup>2</sup> † / m <sup>2</sup> s)	0,80	Edificabilidad	7.016,00 m <sup>2</sup>
		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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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

\* Aprovechamiento Tipo: Sup. Lucrativa/Sup. Total : 7.395/14.790 = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SUNC: Suelo Urbano No Consolidado

SUZS: Suelo Urbanizable Sectorizado

#### 4.6. ELEMENTOS SUJETOS A MEDIDAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

La Norma en vigor establece medidas de protección del patrimonio arquitectónico e incorpora relación de edificios y construcciones protegidas.

Se presenta un Inventario de Bienes Inmuebles, como documento independiente y con entidad propia, según se define en la ley del Suelo.

La legislación vigente permite la protección del patrimonio mediante la inclusión de un Inventario detallado de los edificios, elementos y yacimientos arqueológicos, en el planeamiento superior, Planes Generales y Normas Subsidiarias.

La Adaptación Parcial en cumplimiento del Decreto 11/2008 artículo 3 apartado 1.f. incorpora los elementos de caracterización arquitectónica, arqueológica y etnológica que se encuentran inventariados por sus valores patrimoniales dentro del Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA) y establece los criterios y cautelas para su protección.

Los elementos inventariados son:

Desde las N.S.P.M., y, como apoyo a la protección del patrimonio, se incluye a continuación un listado de aquellos edificios que el equipo redactor consideró necesario proteger y conservar. Dichos edificios conforman el Inventario, dentro del cual se distinguen 3 grados de protección.

#### A) Bienes Inmuebles de interés histórico (Grado I protección integral).

Se incluyen los siguientes inmuebles:

##### a. Edificaciones:

- A-1. Iglesia Parroquial Santa María.
- A-2. Ermita de San Sebastián.
- A-3. Puente en Carretera A-475

##### b. Yacimientos Arqueológicos:

- A-1. Cumbre del Charnecal.
- A-2. Majada Nueva.

#### B) Bienes Inmuebles de interés arquitectónico (Grado II protección estructural).

Se incluyen los siguientes inmuebles, cuyo número postal se corresponde con el número postal que aparece en el Plano Catastral:

##### a. Edificaciones:

- B-1. Calle de la Constitución nº 1.

**C) Bienes Inmuebles de interés ambiental (Grado III protección ambiental).**

Se incluyen los siguientes inmuebles, cuyo número postal se corresponde con el número postal que aparece en el Plano Catastral:

**a. Edificaciones:**

C-1. Avenida de Andalucía nº 2.

C-2. Avenida de Andalucía nº 10.

**D) Bienes de Interés Cultural.**

El municipio de Villanueva de las Cruces no cuenta con ningún Bien de Interés Cultural

**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.**

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretenda realizar obra nueva en los edificios Inventariados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la obra nueva, acompañando a la solicitud y al proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

**- Grado I Protección Integral: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.**

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección.

Los inmuebles incluidos son bienes de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

El nivel de Protección Integral es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente por las razones anteriormente indicadas, preservando sus características arquitectónicas y ambientales.

Se permiten obras de consolidación, conservación y restauración.

**- Grado II Protección Estructural: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico.**

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico, que constan de una estructura y de una serie de componentes cuya conservación se pretende.

Este grado tiene por objeto mantener la estructura y los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos.

Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma y reestructuración de cubiertas.

**- Grado III Protección Ambiental: Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.**

Comprende aquellos inmuebles de valor arquitectónico que, por su carácter, situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma, reestructuración de cubiertas y reestructuración interior y de fachada. En este último caso, y en el límite de intervenciones, no se permitirá el vaciado interior, debiendo mantenerse la fachada.

**4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Las previsiones generales de programación y gestión son las relativas a los sistemas de obtención de suelo, a la ejecución material de los sistemas generales y a los plazos en que se realizarán.

La Norma en vigor contiene determinaciones sobre los sistemas generales, incluso para las actuaciones urbanísticas delimitadas en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable, por lo que presenta previsiones generales de programación.



Parece lógico proponer que la Adaptación, para la ejecución de las actuaciones y para la presentación del planeamiento de desarrollo para su tramitación, proponga como plazo dos cuatrienios (8 años), computando este plazo a partir de la aprobación definitiva de la Adaptación Parcial con las determinaciones de programación y gestión de los ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado que se especifica en los cuadros siguientes.

#### PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	SISTEMA DE GESTIÓN	SISTEMA DE EJECUCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN
SUNC-R1	SUNC	PU	COMPENSACIÓN	UE SUNC-R1	8 AÑOS
SUNC-I1	SUNC	PU	COOPERACIÓN	UE SUNC-I1	8 AÑOS
SUNC-I2	SUNC	PU	COOPERACIÓN	UE SUNC-I2	8 AÑOS
SUNC-I3	SUNC	PU	COOPERACIÓN	UE SUNC-I3	8 AÑOS
SUNC-EI	SUNC	PE	EXPROPIACIÓN	UE SUNC-EI	8 AÑOS

SUNC: Suelo Urbano No Consolidado. UE: Unidad de Ejecución.

PE: Plan Especial. ED: Estudio de Detalles. PU: Proyecto de Urbanización

#### PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ÁMBITO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	SISTEMA DE GESTIÓN	SISTEMA DE EJECUCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN
SUzS-R1	SUzS	PP+PU	COMPENSACIÓN	UE SUzS -R1	8 AÑOS
SUzS-R2	SUzS	PP+PU	COMPENSACIÓN	UE SUzS -R2	8 AÑOS
SUzS-I3	SUzS	PP+PU	COMPENSACIÓN	UE SUzS -I3	8 AÑOS

SUzS: Suelo Urbanizable Sectorizado. UE: Unidad de Ejecución.

PP: Plan Parcial. PU: Proyecto de Urbanización

## 5. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La Adaptación Parcial consta de:

- Memoria de Ordenación.
- Anexo a las Normas Urbanísticas.
- Planos de Información.
- 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 N.S.P.M., 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.:

#### TÉRMINO MUNICIPAL

Plano nº 1: Estructura General y Orgánica del Territorio. Esc. 1/10.000. Hojas 1-1 y 1-2.

#### NÚCLEO DE VILLANUEVA DE LAS CRUCES

Plano nº 2: Estructura General en el Entorno Urbano. Escala 1/5.000.

Plano nº 3: Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo. Escala 1/1.000.

Plano nº 4: Calificación Urbanística y Equipamientos. Escala 1/1.000.

Plano nº 5: Usos, Densidades y Edificabilidades Globales. Escala 1/1.000.

Plano nº 6: Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Patrimonio Edificado. Escala 1/1.000.

Se mantiene de la Norma Subsidiaria los documentos de Información, Diagnóstico y Planos de Información Urbanística.

El orden de prelación entre determinaciones discordantes entre los distintos documentos que forman esta Adaptación prevalecerá las de las Normas Urbanísticas sobre las de la Memoria de Ordenación y las de los Planos de Ordenación sobre las Normas Urbanísticas y Memoria de Ordenación.



## **6. TRAMITACIÓN**

La tramitación y aprobación del documento de Adaptación se hará conforme a lo dispuesto por el Decreto 11/2008 de 22 de enero, correspondiendo al Ayuntamiento de Villanueva de las Cruces la aprobación del mismo previo trámite de información pública e informe de valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

La Adaptación Parcial contiene nuevas determinaciones urbanísticas en relación con las N.S.P.M., por lo que requiere solicitar los siguientes informes, dictámenes de órganos y entes administrativos gestores de intereses públicos:

- Informe de Consejería de Cultura.
- Informe de Consejería de Medio Ambiente

**Villanueva de las Cruces, Noviembre de 2012**

**Fdo. Rafael F. Aguilera Carrasco**  
**Arquitecto Redactor.**