

El esquema de las Normas urbanísticas de las NNSSPM, reflejando la adaptación parcial y estructural a la LOUA es:

-Título 1. Normas Urbanísticas de Carácter General (Se adapta a la LOUA):  
 . Naturaleza jurídica. Alcance. Ámbito. Vigencia. Revisión y Modificación de las NNSS (Se adapta a la LOUA).

-Título 2. Normas urbanísticas relativas al régimen urbanístico del suelo. (Se adapta a la LOUA).  
 . Normas urbanísticas relativas a la clasificación del suelo (Se adapta a la LOUA).  
 . Régimen urbanístico del suelo urbano (Se adapta a la LOUA).  
 . Régimen urbanístico del suelo apto para urbanizar (Se adapta a la LOUA).

-Título 3. Normas para el desarrollo de las Normas Subsidiarias. (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas para el desarrollo en suelo urbano (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas para el desarrollo en suelo apto para urbanizar (Se adapta parcialmente a la LOUA).

-Título 4. Normas de ordenación para el suelo urbano. (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas generales de ordenación (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas de protección del patrimonio edificatorio (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas específicas para la zona de edificación tradicional popular.  
 . Normas específicas para la zona de vivienda unifamiliar adosada.  
 . Normas específicas para la zona de vivienda unifamiliar aislada.  
 . Normas específicas para la zona de industria.  
 . Normas específicas de sistemas (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas específicas de sistemas de espacios libres "parque y jardín".  
 . Normas específicas de sistemas de espacios libres "cementerio".  
 . Normas específicas del sistema de equipamiento comunitario "docente".  
 . Normas específicas del sistema de equipamiento comunitario "social".  
 . Normas específicas del sistema de equipamiento comunitario "deportivo".  
 . Normas específicas para las zonas incluidas en "unidades de ejecución" (Se adapta parcialmente a la LOUA).

-Título 5. Normas de ordenación para el suelo apto para urbanizar (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas generales de ordenación (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas específicas para el sector UR-1 (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas específicas para el sector UR-2 (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas específicas para el sector UR-3 (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas específicas para el sector UR-4 (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas específicas para el sector UR-5 (Se adapta parcialmente a la LOUA).

-Título 6. Normas de ordenación para el suelo no urbanizable (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas generales de ordenación (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas de regulación de uso (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas específicas para la zona "genérica" (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas específicas para la zona "suburbana" (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas específicas para la zona "Alcornocales de Cala" (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas específicas para la zona "Ribera del Cala" (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas específicas para la zona de apoyo de carretera (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Normas específicas de la zona apta para vivienda aislada (Se adapta parcialmente a la LOUA).

-Título 7. De la protección del patrimonio arqueológico y cultural (Se adapta parcialmente a la LOUA).  
 . Regulación (Se adapta parcialmente a la LOUA).

-Título 8. Información urbanística e intervención en la calificación y usos del suelo (Se remite a la LOUA).  
 . Regulación.  
 . Información urbanística.  
 . La intervención en la edificación y uso del suelo (las licencias urbanísticas, control e inspección de las obras, las órdenes de ejecución).

**Se establece seguidamente el Anexo a estas Normas Urbanísticas, estructurado en Títulos, que adapta el contenido estructural de estas Normas a la LOUA, quedando sin contenido y efecto el articulado de éstas que entre en contradicción con este Anexo, e interpretándose el resto del articulado en relación a la LOUA.**

## ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

La Adaptación Parcial de las NNSS de SANTA OLALLA DEL CALA a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que, una vez aprobada, establecerá el PGOU del municipio, contrasta la conformidad de las determinaciones del mismo con la LOUA, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Se incluye en este Anexo las Determinaciones relativas a la Ordenación Estructural, manteniéndose el resto de determinaciones de las NNSS.

Según el Decreto 11/2008, de 22 de enero, debe contenerse en el presente Anexo de forma particular la Normativa Urbanística para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, distinguiendo por categorías dichos suelos.

TÍTULO	PAGINA
TÍTULO PRELIMINAR. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.	3
TITULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.	3
TITULO II. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.	5
TÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.	9
TITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.	11
TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	14
TÍTULO VI. LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES Y URBANOS.	16
TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.	17
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	20
ANEXO. INVENTARIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO	20

**INDICE.**

## TÍTULO PRELIMINAR. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.

(Se establece un articulado genérico, introductorio y aclaratorio de las Normas urbanísticas).

### Artículo Preliminar.- Adaptación a la terminología urbanística.

1. De acuerdo con las previsiones de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, el planeamiento urbanístico de carácter general para el municipio es el Plan General de Ordenación Urbanística. Por ello, las referencias del planeamiento urbanístico general vigente a Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico se refieren al Plan General de Ordenación Urbanística, así como las referencias a la legislación urbanística se refieren a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y legislación urbanística vigente.

2. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística <sup>(9.1)</sup>, el Plan General determina en la planimetría de ordenación estructural del municipio, y de su núcleo de población principal que lo constituye, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

3. Se prevé el destino del 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo a la ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, prevista en el planeamiento general o establecidas en desarrollo de éste, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, suelo urbano del núcleo de población de SANTA OLALLA DEL CALA y entorno.

### Artículo 1. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

1.- El contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial se establece en las Disposiciones Transitorias primera y segunda de la Ley 7/2002, de Ordenación urbanística de Andalucía; y en el artículo 3 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

2.- El fin de la Adaptación Parcial es el de adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial.

Según el artículo 6 del Decreto 11/2008, la Adaptación Parcial da como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, y que contiene la siguiente documentación obligatoria:

- a. Memoria Justificativa.
- b. Anexo a las Normas Urbanísticas.
- c. Planimetría.

## TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

(Se adapta parcialmente a la LOUA la redacción del Título 1 y 3 de las Normas Urbanísticas a lo previsto en la LOUA).

### VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

#### Artículo 3. Contenido y Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1.- La vigencia de los instrumentos de planeamiento se rige por lo recogido en el artículo 35 de la LOUA y su Disposición Transitoria segunda; concretamente, en la citada disposición transitoria se establece que transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse 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 dicha Ley al menos de forma parcial.

2.- Por tanto, una vez realizada la Adaptación Parcial a la LOUA se podrán llevar a cabo modificaciones del planeamiento general.

3.- Según el artículo 35 de la LOUA, salvo otras consideraciones, los instrumentos de planeamiento tendrán vigencia indefinida.

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

1.- Conforme al artículo 19 de la LOUA, el contenido documental de los instrumentos de planeamiento deberá formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

- a. Memoria y Anexos.
- b. Normas Urbanísticas.
- c. Planos y documentación gráfica.

2.- El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de SANTA OLALLA DEL CALA, compuesto por:

- a. Memoria y Anexos.
- b. Normas Urbanísticas.
- c. Planos y documentación gráfica.

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

En los artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008 quedan fijados los criterios para la interpretación de las determinaciones recogidas en el planeamiento objeto de adaptación, que deban ser ajustadas a la legislación vigente, haciendo especial hincapié en la clasificación de suelos y la determinación del aprovechamiento medio.

Cuando en la Adaptación Parcial se hace mención expresa al cumplimiento de una normativa concreta, (Ley, Reglamento, o cualquier otra figura legislativa) debe entenderse que es de aplicación siempre y cuando no exista otra que la sustituya o modifique, en tal caso deberá aplicarse la vigente en ese momento.

La AdP incide y tiene su campo de actuación en las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural, es por ello que cualquier mención o incidencia fuera de este ámbito, se hace con carácter informativo y en ningún caso vinculante.

### DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

#### Artículo 6. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas Urbanísticas, en correspondencia con lo que se establece en la legislación urbanística vigente <sup>(14.1)</sup>.

<sup>(9.1)</sup> LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

<sup>(14.1)</sup> Ley 6/1998, LRSV, arts. 12 a 21 (modif. Ley 10/2003, art. 1 dos y tres) y LOUA, arts. 48 a 56

1. Los propietarios de suelo urbano están sujetos al régimen de derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística. En el suelo urbano consolidado, donde sea necesario completar la urbanización, se exigirá la presentación de un proyecto de obras ordinarias o complementarias de urbanización o proyecto de urbanización del ámbito correspondiente, en su caso, garantizándose la ejecución de dichas obras de urbanización en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del PGOU. El régimen de los propietarios de suelo urbano no consolidado se estará a lo dispuesto en la LOUA.
2. Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos al régimen de derechos y deberes siguientes:
  - . Los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado están sujetos al régimen del suelo no urbanizable, en tanto no tramiten un plan de sectorización, que transforme el suelo en urbanizable sectorizado.
  - . Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado están sujetos al régimen de deberes establecidos en el artículo 53.1 de la LOUA. El suelo urbanizable sectorizado no puede ser edificado hasta que no se cumplan los siguientes requisitos:
    - Estar aprobado el Plan Parcial y Proyecto de urbanización.
    - Estar aprobado el Proyecto de reparcelación.
    - Estar ejecutada la totalidad de la infraestructura básica del sector incluyendo, aparte de las definidas en la Legislación del Suelo, la red telefónica y la red de riego e hidrantes contra incendios.
 No se permitirá la ocupación de los edificios en tanto no esté completamente realizada la urbanización que los afecte y en condiciones de funcionamiento el alcantarillado, electricidad y abastecimiento de agua.
3. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y queda sujeto al régimen que establece el artículo 52 de la LOUA. Las limitaciones a su utilización impuesta por el presente Plan no confieren derechos indemnizatorios, siempre que no afecte a su valor derivado del rendimiento rústico, o constituyan enajenación o expropiación forzosa del dominio o del uso/usufructo.

#### Artículo 7. La gestión. Áreas de reparto

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
  - a. **En el suelo urbano:**
    - Áreas de reparto sistemáticas. Para cada sector o área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, el Plan delimita su propia área de reparto sistemática, definiendo su aprovechamiento medio que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso y tipología característicos.
    - Los ámbitos previstos en el planeamiento general anterior y desarrollados mediante planeamiento de desarrollo, constituyen cada uno un área de reparto sistemática, siendo su aprovechamiento medio igual al aprovechamiento por el que se desarrollaron.
  - b. **En el suelo urbanizable:**
    - El Plan General delimita en esta clase de suelo, varias áreas de reparto, cada una de las cuales comprende sectores completos del mismo uso global y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación vigente.
2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto, coincidente con los ámbitos de planeamiento, se establece en los planos de ordenación estructural de cada núcleo urbano.

#### Artículo 8. Fuera de ordenación.

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de este Plan que resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.
2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación <sup>(17.1)</sup> :
  - a. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:
 

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas, o que impidan la efectividad de su destino, los que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase, y los que forman parte de reservas para patrimonio público de suelo, y los de uso pormenorizado incompatible o prohibido respecto al uso global determinado por el plan.

Se incluyen también en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que presentan graves incumplimientos de las legislaciones de patrimonio histórico y ambiental, así como las que por su emplazamiento produzcan efectos ambientales perjudiciales para la población, o alteren negativamente paisajes sobresalientes o vistas de calidad sobre el núcleo de población.

- b. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aún siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

3. El régimen urbanístico asignado por el Plan a cada una de estas situaciones es el siguiente <sup>(17.2)</sup>:

- a. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

- b. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, incluidas las de adaptación para ubicación de actividades, siempre que no esté prevista la expropiación o demolición en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

#### INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

##### Artículo 9.- Definición y Clases.

1. Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

2. El desarrollo y complemento del Planeamiento general se instrumentará en especial mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- Planes Parciales de Ordenación, para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.
- Planes especiales, que podrán ser:
  - En Suelo Urbano: Reforma Interior y de Mejora Urbana.
  - En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural, y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Infraestructuras y Servicios.
- Estudios de Detalle, como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano.
- Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Planeamiento general, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- Catálogo de Bienes Protegidos.

3. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí mismas como en relación con el entorno en que se sitúe. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la Administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

<sup>(17.1)</sup> LOUA, art. 34.b)

<sup>(17.2)</sup> LOUA, Disposición Adicional Primera.

## TÍTULO II. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.

(Se adapta a la LOUA parcialmente el contenido del Título 2 y 4, 5 y 6 de las Normas Urbanísticas).

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

#### Artículo 10. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1.- La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos.

2.- Estos preceptos se concretan en fines y objetivos dentro de las determinaciones de los artículos 3 y 9 de la LOUA.

#### Artículo 11. Identificación de la ordenación estructural.

1.- La ordenación estructural del término municipal está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

2.- Las directrices de la ordenación se establecen en el artículo 10 de la LOUA.

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Artículo 12. Clasificación y calificación del suelo.

El régimen urbanístico del suelo, y en consecuencia el de la propiedad se establece en virtud de lo contenido en el Título II de la LOUA mediante:

a) La clasificación del suelo, con expresión de los tipos y categorías adoptadas.

b) La calificación del suelo, estableciendo zonas de ordenación uniforme según los usos e intensidades de aprovechamiento, siendo de aplicación a cada una de las clases y categorías resultantes los principios generales y los derechos y deberes que se establecen en los artículos 49, 50 y 51 de la LOUA.

#### Artículo 13. La clasificación y categorías del suelo.

1.- La clasificación y su categorización del suelo se rige según los artículos 44 de la LOUA y subsiguientes, recogidos en el Título II de dicha Ley, estableciendo los derechos y deberes inherentes a cada una de las clases y categorías de los mismos.

2.- Se han adaptado las distintas definiciones de las clasificaciones y categorías del suelo, siguiendo el siguiente esquema, previéndose algunas categorizaciones futuras, en su caso:

PGOU	Adaptación Parcial a la LOUA
Suelo Urbano	Suelo Urbano Consolidado
	Suelo Urbano No Consolidado
Suelo Urbanizable	Suelo Urbanizable Ordenado
	Suelo Urbanizable Sectorizado
	Suelo Urbanizable No Sectorizado
Suelo No Urbanizable	Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística
	Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica
	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural
	Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado

3. La AdP, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las siguientes clases de suelo, delimitadas en los planos de ordenación estructural:

#### a. Suelo Urbano:

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística <sup>(11.1)</sup>, por tanto, incluye el suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística. Además de los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo. Incluye los ámbitos que necesitan realizar operaciones de reforma interior o urbanización.

#### b. Suelo No Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística, y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable <sup>(11.2)</sup>. Tendrán esta consideración los terrenos que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y los que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganaderos o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.

#### c. Suelo Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo ordenado y sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística <sup>(11.3)</sup>. El suelo que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, tendrá la consideración de urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

4. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios.

5. Las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo son las siguientes:

Suelo Urbano Consolidado: 567.134 m<sup>2</sup>

Suelo Urbano no Consolidado: 58.785 m<sup>2</sup>

Suelo Urbanizable Sectorizado: 97.570 m<sup>2</sup>

Suelo no Urbanizable: 148.969.209 m<sup>2</sup>

#### Artículo 14. La calificación del suelo. División por usos e intensidades.

1. Mediante la calificación, el Plan General divide las distintas clases de suelo en zonas, a las que asigna usos globales o, en su caso, pormenorizados, tipologías edificatorias e intensidades de uso.

Uso global es aquel al que el Plan General asigna como característico a un área o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite la implantación de otros usos distintos del dominante bien sea como usos complementarios, compatibles o alternativos.

<sup>(11.1)</sup> LOUA, art. 45

<sup>(11.2)</sup> LOUA, art. 46

<sup>(11.3)</sup> LOUA, art. 47

Uso pormenorizado es aquel incluido en el uso global que el Plan General o el planeamiento de desarrollo asigna a un ámbito determinado y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

2. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título correspondiente.

3. Suelo urbano consolidado y no consolidado no incluido en unidades de ejecución:

La calificación de cada parcela se especifica en los planos de ordenación estructural, atendiendo a su uso global y pormenorizado, asignando la ordenanza correspondiente que define sus condiciones de ordenación e intensidad.

4. Suelo urbano no consolidado incluido en áreas de reforma interior o sectores:

Se asigna mediante el uso global para cada ámbito, debiendo establecerse los usos pormenorizados por el planeamiento de desarrollo conforme a los criterios de ordenación señalados en las fichas de planeamiento y gestión.

5. Suelo urbanizable:

La calificación se asigna mediante el uso global para cada sector, así como los sistemas generales, existentes o propuestos por el Plan General. Los usos pormenorizados serán dispuestos por el planeamiento de desarrollo correspondiente, atendiendo a los criterios de ordenación expresados en las fichas de planeamiento y gestión.

6. Suelo no urbanizable:

El Plan General define las distintas zonas o tipos de suelo en atención a sus niveles de protección y sus valores a mantener, fijando para cada tipo los usos característicos, los usos compatibles con los anteriores y los usos prohibidos, así como la intensidad y las condiciones para su implantación. El Plan identifica y delimita las distintas zonas dentro de cada una de las categorías del suelo no urbanizable en los planos de ordenación estructural del término municipal.

#### Artículo 15. La ordenación del suelo

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan General y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no, la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se establecen, para cada clase de suelo los siguientes ámbitos:

##### a. En suelo urbano:

- El suelo urbano consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.

Los parámetros de densidades y edificabilidades globales para el **suelo urbano consolidado**, por ámbitos, son:

AREA ORDENANZA	DE	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
RESIDENCIAL		0,90 M2T/M2S	45 VIV/HA
INDUSTRIAL		1,00 M2T/M2S	-

- El suelo urbano no consolidado ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, donde se establecen la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área.
- El suelo urbano no consolidado no ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, en el que se definen los instrumentos de planeamiento que deben establecer la ordenación detallada (Plan Parcial, Estudio de Detalle o Plan Especial).
- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado, identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.
- Los parámetros de densidades y edificabilidades globales para el **suelo urbano no consolidado**, por ámbitos, son:

ÁMBITO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (M2T/M2S)	DENSIDAD GLOBAL (VIV/HA)
SUNC-1 (UE-1)	Residencial	1,00	61
SUNC-2 (UE-2)	Residencial	1,00	61
SUNC-3 (UE-4.2)	Residencial	0,85	45
SUNC-4 (UE-5)	Residencial	1,00	61
SUNC-5 (UE-6)	Residencial	0,85	45

##### b. En suelo urbanizable:

- El Plan General de Ordenación Urbanística establece ámbitos de suelo urbanizable que podrán subdividirse en sectores en el caso de suelo urbanizable no sectorizado a través de un plan de sectorización o en unidades de ejecución por el Plan Parcial que lo desarrolle, en el caso de sectores de suelo urbanizable sectorizado. Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado se corresponderán con los ámbitos de suelo urbanizable del Planeamiento anterior al PGOU que se incorporan a este Plan, por tener tramitado su planeamiento de desarrollo y estar pendientes de su ejecución. Para el suelo urbanizable sectorizado el Plan determina el aprovechamiento urbanístico, el sistema de actuación, los usos característicos, la zonificación y las condiciones de uso y edificación.
- La ordenación del suelo urbanizable sectorizado se realiza:
  - . Estableciendo una ordenación física y una asignación de usos y aprovechamientos que deberá ser pormenorizada en el correspondiente Plan Parcial.
  - . Estableciendo recomendaciones relativas a la ordenación, usos y tipologías, que deberá desarrollar el Plan Parcial.
  - . Fijando usos característicos, compatibles y prohibidos.
- Sectores. Suelos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para su ordenación.
- Sistemas Generales. En función de sus características, el Plan concreta, en su caso, la necesidad de estar sujeto a planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial o bien derivan su ordenación detallada al planeamiento parcial correspondiente. Se establece su delimitación, definición e inclusión en la ordenación estructural como perteneciente a la red básica de terrenos de destino dotacional público.
- Los parámetros de densidades y edificabilidades globales para el **suelo urbanizable**, por ámbitos son:

ÁMBITO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (M2T/M2S)	DENSIDAD GLOBAL (VIV/HA)
SUS-1 (UR-2)	INDUSTRIAL	1,10	-
SUS-2 (UR-3)	RESIDENCIAL	0,70	35
SUS-3 (UR-4)	TERC.-TURIST.	0,35	-
SUS-4 (UR-5)	INDUST.-TERC.	1,10	-

##### c. En suelo no urbanizable:

- El suelo no urbanizable se ordena:
  - . Estableciendo categorías en función del nivel de protección y defensa frente a usos urbanos.
  - . Fijando para cada categoría los usos característicos, los usos compatibles con los característicos y los usos que se consideran prohibidos.
  - . Vinculando la posibilidad de edificación a la implantación de un uso característico o compatible.
  - . Estableciendo operaciones especiales para usos específicos.
  - . Estableciendo un régimen general de protecciones y servidumbres que, aun siendo de aplicación en todas las clases de suelo, cobran especial relevancia en suelo no urbanizable.
- Es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su categorización o calificación, sin perjuicio de la necesidad de estar sujeto a determinadas figuras de planeamiento cuando así se requiera.
- Sistemas Generales. El Plan indica, en su caso, la necesidad de desarrollo mediante Plan Especial.

2. Las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

## RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS.

**Artículo 16. Sistemas generales, sistemas locales**

## 1. Sistemas generales:

Son los conjuntos de elementos de ámbito municipal, con destino dotacional público que, relacionados entre sí, configuran el modelo urbanístico y su estructura territorial, contribuyendo a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, asegurando la racionalidad y coherencia del modelo propuesto y su desarrollo, garantizando en cualquier caso su calidad y funcionalidad.

## 2. Sistemas locales:

Son aquellos equipamientos, espacios libres, viales e infraestructuras, que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la población y que complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

**Artículo 17. Clases de sistemas**

## 1. Sistemas generales, integrados por:

- a. Sistema general de comunicaciones.
- b. Sistema general de espacios libres.
- c. Sistema general de equipamiento comunitario.
  - Ad.- Administrativo
  - E.- Educativo
  - C.- Socio Cultural
  - D.- Deportivo
  - A.- Asistencial
  - +.- Cementerio
  - G.- Genérico
- d. Sistema general de infraestructuras.

## 2. Sistemas locales, integrados por:

- a. Sistema local de comunicaciones.
- b. Sistema local de espacios libres.
- c. Sistema local de equipamiento comunitario.
- d. Sistema local de infraestructuras.

## 3. Los planes parciales y planes especiales determinarán los sistemas locales conforme a las previsiones del Plan General y con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística.

**Artículo 18. Obtención del suelo para sistemas generales.**

Los suelos que en ejecución de las previsiones del Plan General deban destinarse a sistemas generales, se obtendrán para el uso y dominio público por los siguientes procedimientos:

a. **En Suelo Urbano:**

Mediante expropiación u ocupación directa <sup>(20.1)</sup>.

b. **En Suelo Urbanizable:**

Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores del suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística <sup>(20.2)</sup>.

c. **En Suelo No Urbanizable:**

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente <sup>(20.2)</sup>.

**Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas locales**1. **En Suelo Urbano:**

- a. En actuaciones sistemáticas a desarrollar por unidades de ejecución: mediante cesión obligatoria y gratuita.
- b. En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas: mediante expropiación.

2. **En Suelo Urbanizable:**

Mediante cesión obligatoria y gratuita en las diferentes unidades de ejecución en que se ejecuten los Planes Parciales.

**Artículo 20. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales.**

1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre sistemas generales se efectuará mediante Planes Especiales, que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos.
2. No obstante, estas previsiones podrán también desarrollarse en los Planes Parciales, siempre que la ordenación tenga carácter integrado en dicho ámbito y con el resto de la estructura urbana, y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios del suelo afectado como sistema general se materialice en ese mismo sector.

**Artículo 21. Titularidad del suelo**

1. Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público, y los de uso público o colectivo de titularidad privada, existentes en el momento de la aprobación inicial, continuaran afectados a idéntico uso salvo que el Plan General prevea expresamente su modificación.
2. Los terrenos que el Plan General afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, quedarán remitidos al ordenamiento jurídico vigente.

**Artículo 22. Sistema de comunicaciones e infraestructuras**

1. El sistema de comunicaciones e infraestructuras está compuesto por el sistema viario y el sistema de infraestructuras.
  - a. El sistema viario está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio.
  - b. El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía eléctrica e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.
2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido el plano (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada. En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en suelo urbano no consolidado o urbanizable tiene carácter orientativo.
3. En cualquier caso, quedan específicamente prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta y baja tensión en suelo urbano, debiendo soterrarse los existentes. En el desarrollo de los planes parciales, especiales y unidades de ejecución, esta carga de soterramiento corresponderá a los propietarios.

<sup>(20.2)</sup> LOUA, art. 160

<sup>(20.1)</sup> LOUA, arts. 139.1 y 160



4. La protección y servidumbres de los elementos que componen los sistemas generales se ajustará a la reglamentación aplicable.

#### **Artículo 23. Sistema de espacios libres**

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos (sistema general) y por las zonas verdes, jardines y áreas libres (sistema local), identificadas en los planos de ordenación estructural y completa, respectivamente.
2. Dentro del sistema de espacios libres podrán admitirse edificaciones destinadas a usos públicos deportivos o educativos, ..., cuya ocupación de suelo no podrá superar el 10% de la superficie total del parque, zona verde o área libre, así como aparcamientos públicos bajo rasante.
3. Los suelos calificados como sistemas locales o generales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

Excepcionalmente, la titularidad de determinados elementos del sistema de espacios libres podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este plan, cuando expresamente así se determine.

El estándar de sistema general de equipamientos es de **5.25** m<sup>2</sup>s/habitante.

#### **Artículo 24. Sistema de equipamiento comunitario**

1. Comprende el sistema de equipamiento comunitario las reservas de terrenos y centros públicos destinados usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y sociales, ..., tanto existentes como previstos por el Plan General. Nombrados en la planimetría correspondiente como Ad, E, C, D, A, +, y G.
2. Los suelos calificados como sistemas locales o generales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

Excepcionalmente, la titularidad de determinados elementos del sistema de equipamiento comunitario podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este plan, cuando expresamente así se determine.

3. Las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario se adaptarán a las condiciones de edificación de la zona en que se ubiquen, pudiendo quedar excepcionados del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad máxima por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable.
4. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, podrá excepcionarse justificadamente su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta.

El estándar de sistema general de equipamientos es de **9,16** m<sup>2</sup>s/habitante.

#### **Artículo 25. Coeficiente de vivienda protegida**

En atención a la legislación urbanística, se establece un coeficiente para la vivienda protegida, que será del 0,50 para vivienda protegida en régimen especial y del 0,75 para vivienda protegida en régimen general, respecto al de vivienda libre, que será de 1, con similares características al de vivienda protegida en régimen general, siendo preciso establecer coeficientes de homogeneización para otras tipologías residenciales en el planeamiento de desarrollo, en atención a lo previsto en el planeamiento general de SANTA OLALLA DEL CALA o en la legislación correspondiente, y en base a la Memoria. Los coeficientes mencionados se obtienen en base a un estudio de mercado inmobiliario del municipio.



**TÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.**

(Se adapta a la LOUA la redacción del Título 2, 3 y 4, adjuntándose la situación actual de las fichas de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado).

**Artículo 26. Introducción.**

En las Normas Urbanísticas de las NNSS, en el suelo urbano, se establecen de forma pormenorizada, no siendo objeto de adaptación parcial, las zonas de ordenanza.

Por otro lado, se establecen Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

**Artículo 27. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.****CONDICIONES GENERALES****Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.**

El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en el plano de ordenación estructural, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:

En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución:

Directamente, a través de la concesión de licencia urbanística (previo planeamiento, en su caso) y del cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, conforme a los criterios establecidos por la legislación urbanística de aplicación <sup>(120.1)</sup> y por el propio Plan.

En los sectores y áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada:

En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de gestión y de urbanización.

En los sectores y áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:

Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de gestión y de urbanización.

Áreas transitorias:

En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Planeamiento, a través de los oportunos documentos que estén pendientes de tramitación.

**Unidades de ejecución y sistemas de actuación.**

Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de los Sectores o de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.

El planeamiento de desarrollo podrá reajustar la delimitación de las unidades de ejecución señaladas en el presente Plan, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcadas para cada ámbito de ejecución. Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de aplicación a las zonas colindantes.

El planeamiento de desarrollo podrá justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en el Plan, y deberán fijar las rasantes. Las alineaciones y rasantes establecidas podrán modificarse mediante la redacción de Estudios de Detalle, siempre que no se reduzcan las superficies de suelos de cesión ni la sección del viario. Si se respetan la ordenación propuesta no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle.

Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos <sup>(121.1)</sup>.

La normativa de aplicación para las parcelas resultantes de la ordenación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, serán las establecidas por el planeamiento de desarrollo, tomando como base las correspondientes a la normativa particular para el uso residencial, en sus diferentes ordenanzas, industrial, terciario, en su caso, equipamientos y servicios públicos y espacios libres, en su caso.

**Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.**

En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, el plazo para la conversión de parcelas en solares será el establecido para el suelo urbano consolidado por estas Normas.

En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior sujetos a planeamiento de desarrollo, el plazo para el desarrollo de la ordenación detallada será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión, en su caso.

**AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****Áreas de reparto. Aprovechamiento medio**

El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado varias áreas de reparto, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m<sup>2</sup> de techo del uso y tipología característico por m<sup>2</sup> de suelo, conforme a los cuadros y cálculos del aprovechamiento medio expresados y justificados en la Memoria General del PGOU, y en las fichas adjuntas. Se aplicará lo previsto en el artículo 113 de la LOUA.

En las actuaciones en situación transitoria, derivadas del desarrollo del anterior planeamiento general y que el Plan incorpora con las determinaciones, derechos y cargas establecidos en aquél, se delimitan áreas de reparto independientes.

En las áreas de reforma interior y sectores para los que el Plan establece la ordenación detallada, se delimitan áreas de reparto independientes, tal como se refleja en las fichas adjuntas.

En las áreas de reforma interior y sectores para los que el Plan no establece la ordenación detallada, se delimitan áreas de reparto independientes, que se recogen en las fichas adjuntas.

En estos ámbitos, se asigna como coeficiente de ponderación de uso y tipología la unidad (1,00), coincidente con el uso global previsto. Este coeficiente podrá ser concretado en otros en detalle por el planeamiento de desarrollo para cada una de las zonas que resulten de la ordenación detallada, así como las que reflejen las distintas situaciones y características urbanísticas dentro del ámbito.

**Seguidamente se establece la relación de actuaciones urbanísticas en suelo urbano, reflejándose las unidades de ejecución finales:**

<sup>(120.1)</sup> LOUA, art. 55.2

<sup>(121.1)</sup> LOUA, art. 110

Actuaciones urbanística	Ámbito	Uso	Sup.	Clase de suelo antes AdP	Fig. Pito	Aprobación	Fase de ejecución	Clase de suelo tras AdP	Vivienda protegida	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Densidad viv/Ha	Dotaciones Viario Parques Equipams. m <sup>2</sup>	Aparcamientos Nº Ap / 100 m <sup>2</sup>	Cumple Art 17 LOUA
SUELO URBANO														
SANTA OLALLA DEL CALA	SUNC-1 (UE-1)	R	8.800	Urbano	ED	AD(1)/SD(2)	En ejecución	Urbano no consolidado	SI (*)	(0,90) 1,00	61 (54) (45 (39))	2.640/440	SI	NO
SANTA OLALLA DEL CALA	SUNC-2 (UE-2)	R	15.478	Urbano	ED	SD	Sin ejecutar	Urbano no consolidado	SI (*)	(0,85) 1,00	61 (95) (45 (63))	6.000/6.000	SI	SI
SANTA OLALLA DEL CALA	- (UE-3)	R	-	Urbano	-	AD	Ejecutado	Urbano consolidado	-	-	-	-	-	-
SANTA OLALLA DEL CALA	- /SUNC-3 (UE-4.1/UE-4.2)	R	-9.674	Urbano	ED	AD(1)/SD(2)	Ejecutado/En ejecución	Urbano consolidado/Urbano no consolidado	Eximido (**)	0,85	45 (42)	-	SI	NO
SANTA OLALLA DEL CALA	SUNC-4 (UE-5)	R	16.000	Urbano	ED	SD	Sin ejecutar	Urbano no consolidado	SI (*)	(0,86) 1,00	61 (96) (45 (72))	5.200/870	SI	NO
SANTA OLALLA DEL CALA	SUNC-5 (UE-6)	R	7.150	Urbano	ED	AD	En ejecución	Urbano no consolidado	Eximido (**)	0,85	45 (32)	2.288	SI	NO
SANTA OLALLA DEL CALA	- (UE-7)	R	1.628	Urbano	-	AD	Ejecutado	Urbano consolidado	-	-	-	-	-	-

(\*) Se justifica el mantenimiento del aprovechamiento medio en la memoria.

(\*\*) El municipio tiene la opción de modificar o redactar el planeamiento de desarrollo, con el consentimiento de los propietarios para introducir voluntariamente vivienda protegida

SD: sin desarrollo

**TÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**

(Se adapta a la LOUA la redacción del Título 2, 3 y 5, y se adjunta la situación actual de las fichas del suelo urbanizable ordenado y sectorizado).

**CONDICIONES GENERALES****Artículo 28. Definición y delimitación.**

Se recoge el suelo urbanizable en función de la política urbanística inspiradora del Planeamiento general de SANTA OLALLA DEL CALA, por la que esta clase de suelo debe colaborar en la definición de los bordes y extensión del núcleo principal, y a la dotación de equipamiento y espacios libres, junto con las infraestructuras y comunicaciones necesarias. El suelo urbanizable sectorizado de este Plan está incluido en sectores delimitados con tal carácter en los planos de Ordenación correspondientes.

1. El Plan delimita un sector de suelo urbanizable sectorizado residencial, y podrá, previa Innovación, en su caso, delimitar varios sectores de suelo urbanizable para el uso global residencial, en sus categorías de media densidad (uso intensivo) o baja densidad (uso extensivo), con el objetivo de cubrir la demanda de vivienda protegida.
2. El Plan delimita tres sectores de suelo urbanizable para el uso global industrial, como suelo urbanizable sectorizado, pudiendo delimitar, previa innovación, otros en el futuro.
3. El Plan podrá delimitar un sector de suelo urbanizable para el uso global terciario-turístico, pudiendo delimitar en el futuro otros.
4. El Plan clasifica como suelo urbanizable varios sistemas generales que adscribe o incluye en áreas de reparto.
5. El Plan podrá clasificar en el futuro, previa innovación, varios ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado.

**Artículo 29. Desarrollo y gestión del suelo urbanizable.**

1. El **suelo urbanizable ordenado (transitorio)** es el resultante de la incorporación al Plan de los ámbitos de suelo urbanizable del planeamiento anterior, que han tramitado su planeamiento de desarrollo pero que están pendientes de su gestión y/o urbanización.
2. El **suelo urbanizable sectorizado** se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales adscritos y exteriores, que se desarrollaran mediante Planes Especiales conforme al título correspondiente de estas Normas, en su caso.
3. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en sectores, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, previo plan especial, en su caso, y su edificación, en su caso, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la Administración actuante.
4. La normativa de aplicación en los sectores se atenderá a lo dispuesto en las normas urbanísticas de los Planes Parciales, en relación con las condiciones particulares de las distintas zonas de uso residencial, industrial, terciario, equipamientos y servicios y espacios libres, y a las recomendaciones y condiciones que se establecen en este Título, en su caso.
5. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable contendrán su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones de las presentes Normas.

No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince (15) por ciento. Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje, será de aplicación lo establecido en art. 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6. La documentación del Plan Parcial debe incorporar la conformidad de las Compañías suministradoras de agua, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos. Igualmente deberán obtenerse, en su caso, las autorizaciones del organismo responsable de carreteras para los accesos propuestos, en su caso.
7. En el suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras aisladas de urbanización con anterioridad a la redacción y aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.
8. El suelo urbanizable no sectorizado, establecido por Innovación del PGOU, en su caso, se desarrollará mediante los correspondientes Planes de sectorización, hasta convertirlos en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, siempre que se prevea su sectorización con posterioridad al primer año desde la aprobación definitiva de su clasificación, o de la tramitación completa del planeamiento y gestión urbanísticas de todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, si esto se produce antes de los plazos previstos, previa revisión del PGOU, o innovación del vigente.
9. Las Normas Subsidiarias de Santa Olalla Del Cala vigentes en la actualidad, no han sido objeto de evaluación de impacto ambiental en base a la Ley 7/1994 de la Junta de Andalucía, de Protección Ambiental; y por lo tanto en el desarrollo de los sectores propuestos en la mismas, se deberá tener en cuenta que de acuerdo a lo establecido en el epígrafe 12.7 del Anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (BOJA 143/07 de 20 de julio, BOE 190/07 de 9 de agosto), los Planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico, cuando este último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental, deberán ser objeto de Evaluación Ambiental en los términos establecidos en la referida Ley.

**Artículo 30. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable.**

1. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus ámbitos de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural son las siguientes:
  - a. La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
  - b. La asignación de usos globales.
  - c. En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
  - d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública <sup>(126.1)</sup>, en su caso.
  - e. Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente.
2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus ámbitos de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación completa son las siguientes:
  - a. Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres, equipamientos y servicios y a la zonificación residencial, industrial o terciaria:
    - El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano, que se mantendrán obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.
    - La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y equipamientos públicos.
    - La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de edificación y uso contenidas en las Normas urbanísticas de las NNSSPM.
  - b. Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:
    - Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, que a nivel general, salvo indicación en contrario, será de doce (12) meses desde la entrada en vigor de la Adaptación.
    - La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
    - El sistema de actuación establecido para cada unidad de ejecución.

<sup>(126.1)</sup> LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

**AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE****Artículo 31. Áreas de reparto. Aprovechamientos medios.**

1. El Plan delimita varias áreas de reparto en suelo urbanizable, que incluyen los sistemas generales adscritos para su gestión. No se define en el planeamiento general vigente aprovechamiento alguno, por ello tampoco puede hacerlo la Adaptación Parcial, en cumplimiento del Decreto 11/2008. Es por ello que en un plazo máximo de seis meses, contados a partir de la entrada en vigor de la Adaptación Parcial, deberá tramitarse la correspondiente modificación del planeamiento general que establezca el aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto. La diferencia entre los aprovechamientos medios de las diferentes áreas de reparto no será superior al 10 %, tal como establece la legislación urbanística, salvo justificación necesaria de algún caso singular, por preexistencias o uso singular. Se aplicará lo previsto en el artículo 113 de la LOUA.
2. La relación de áreas de reparto para el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, con los sectores incluidos en ellas, así como sistemas generales adscritos y coeficientes globales de ponderación es la que se refleja en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.  
  
Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, en su caso, se configurarán cada uno como un área de reparto independiente, con posible sectorización posterior.
3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(127.1)</sup> se establecen en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.
4. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente global de ponderación, el aprovechamiento objetivo, el homogeneizado, el subjetivo, y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso. La adscripción concreta de los aprovechamientos correspondientes a los suelos de los sistemas generales adscritos a cada área de reparto, a sectores concretos de dicho área, será determinada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión del Plan.

Seguidamente se establecen la relación de las actuaciones urbanísticas en el suelo urbanizable, reflejándose los sectores de suelo urbanizable sectorizado finales.

---

<sup>(127.1)</sup> LOUA, art. 60

Actuaciones urbanística	Ámbito	Uso	Sup.	Clase de suelo antes AdP	Fig. Pto	Aprobación	Fase de ejecución	Clase de suelo tras AdP	Vivienda protegida	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Densidad viv/Ha	Dotaciones Parques Jardines m <sup>2</sup>	Aparcamientos N° Ap / 100 m <sup>2</sup>	Cumple Art 17 LOUA
SUELO URBANIZABLE														
SANTA OLALLA DEL CALA	- (UR-1)	I	33.117	(SAU)	PP	AD	Ejecutado	Urbano consolidado	-	-	-	-	-	-
SANTA OLALLA DEL CALA	Sector SUS-1 (UR-2)	I	16.200	SUS (SAU)	PP	SD	Sin ejecutar	Urbanizable sectorizado	-	1,00 (1,10)	-	Anexo R.P.	1,00	SI
SANTA OLALLA DEL CALA	Sector SUS-2 (UR-3)	R	25.600	SUS (SAU)	PP	AI	En ejecución	Urbanizable sectorizado	Eximido (**)	0,70	35 (90)	Anexo R.P.	1,00	SI
SANTA OLALLA DEL CALA	Sector SUS-3 (UR-4)	T/Tu	35.270	SUS (SAU)	PP	SD	Sin ejecutar	Urbanizable sectorizado	-	0,35	-	Anexo R.P.	1,00	SI
SANTA OLALLA DEL CALA	Sector SUS-4 (UR-5)	I/T	23.500	SUS (SAU)	PP	SD	Sin ejecutar	Urbanizable sectorizado	-	1,00 (1,10)	-	Anexo R.P.	1,00	SI

(\*) Se justifica el mantenimiento del aprovechamiento medio en la memoria.

(\*\*) El municipio tiene la opción de modificar o redactar el planeamiento de desarrollo, con el consentimiento de los propietarios para introducir voluntariamente vivienda protegida

SD: sin desarrollo

AI: aprobación inicial

AD: aprobación definitiva

**TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

(Se adapta parcialmente a la LOUA la redacción del Título 2 y 6 de las Normas Urbanísticas).

**Artículo 32. Ámbito.**

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación urbanística <sup>(128.1)</sup>. Las Normas de Ordenación tienen por objeto en el suelo No Urbanizable, preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, del paisaje y demás elementos naturales, suelo, flora, y fauna. El suelo no urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén las presentes normas y a las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

**Artículo 33. Categorías.**

1. De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación estructural correspondiente.
2. **Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:**
  - a. S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
  - b. S.N.U.E.P. de dominio público hidráulico (Legislación de aguas y Agencia Andaluza del Agua).
  - c. S.N.U.E.P. (Parque natural "Sierra de Aracena y Picos de Aroche" (PORN y PRUG) ). Término municipal.
  - d. S.N.U.E.P. Yacimientos arqueológicos.
  - e. S.N.U.E.P. de comunicaciones territoriales (carreteras).
3. **Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:**
  - S.N.U.E.P. protegido por P.E.P.M.F. de Huelva (Ribera del Cala y Alcornocales del Cala).
  - S.N.U.E.P. por protección ambiental o paisajística.
  - S.N.U.E.P. de sistemas dotacionales (equipamientos cementerio y castillo).
4. **Suelo no urbanizable de carácter natural o rural** (limitaciones del Parque natural, en su caso).

La normativa pormenorizada de cada categoría se establece en las Normas Urbanísticas precedentes, ampliándose a la legislación sectorial, PEPMF de Huelva, y PORN y PRUG del Parque Natural.

**Artículo 34. Normativa complementaria.**

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Huelva, en su caso, así como el PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

En suelo no urbanizable se han establecido diversas actuaciones aisladas, bajo interés público, para el desarrollo de determinadas actuaciones que demandan un tratamiento específico, dada su singularidad.

A efectos expropiatorios y urbanísticos, todas las actuaciones aisladas se consideran expresamente declaradas de utilidad pública e interés social, siendo las más relevantes, la EDAR, la ampliación del cementerio.

Vías Pecuarias:

Será de aplicación la Ley 3/95 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, la cual, recoge los usos compatibles y complementarios de estas, en relación con el tránsito ganadero, y pone a las vías pecuarias al servicio de la cultura y del esparcimiento ciudadano y las convierte en un instrumento más de la política de conservación de la naturaleza.

Igualmente será de aplicación el Decreto 155/98 de 21 de junio, por el que se aprueba el reglamento de las vías pecuarias en Andalucía, por lo que cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre ellas, deberá contar con la preceptiva autorización de la consejería competente en Medio Ambiente.

En los tramos de vías pecuarias afectados por sectores delimitados como suelo urbano consolidado con posterioridad al 1 de enero de 2000, o en suelo urbanizable, que se incorporen total o parcialmente al proceso de urbanización, se les dará uno de estos tratamientos:

- Desafectación del dominio público pasando a ser un bien patrimonial de la Comunidad Autónoma de Andalucía prevaleciendo sobre ellos el interés público o social.
- Modificación de trazado con las características establecidas en la legislación sobre vía pecuaria antes mencionada.
- Integración en un Sistema General de Espacios Libres, no computables a efectos de aprovechamientos urbanísticos y con las características que la legislación sectorial le permite a este tipo de suelo, por ejemplo, no servir para el tráfico rodado, formar parte de un parque periurbano, paseo peatonal, carril - bici, etc ...

De la misma manera será de aplicación el Art. 9 de la Ley 5/2010 de 11 de Junio de Autonomía Local de Andalucía (BOJA 122 de 23/06/2010) de competencias municipales sobre vías pecuarias que discurran por suelo urbanizable.

Carreteras:

Con respecto a las limitaciones a la propiedad establecidas (zonas de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección) y la línea límite de edificación, será de aplicación los artículos 21, 22, 23, y 25 de la Ley 25/88 de 29 de Julio, de Carreteras.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado (existentes o previstas), será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica (Directiva 2002/149/CE, de 25 de junio de 2002), transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en su caso, la normativa autonómica. Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los promotores del sector, previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

**Artículo 35. Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable**

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos establecidos en la legislación urbanística <sup>(131.1)</sup>:
  - Utilidad pública o interés social
  - Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
  - Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
  - No inducción a la formación de nuevos asentamientos.
2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación <sup>(131.2)</sup>. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles <sup>(131.3)</sup>, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.
3. Se considerará que concurre el requisito de **utilidad pública o interés social** cuando concurra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:
  - a. La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial, y por el Ayuntamiento.
  - b. Se trata de una dotación necesaria para el municipio.
  - c. La actividad puede considerarse de carácter estratégico.

<sup>(131.1)</sup> LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

<sup>(131.2)</sup> LOUA, arts. 42.2 y 3

<sup>(131.3)</sup> LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

<sup>(128.1)</sup> Ley 6/1998 LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art.1 uno) y LOUA, art. 46.1

- d. Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
- e. Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.
- f. Otros efectos positivos de interés socioeconómico local o supramunicipal.
4. En relación a la **necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable**, tendríamos:
- a. Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:
- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, dotaciones, terciario y servicios aislados, usos deportivos y de ocio, actividades al aire libre, etc.)
  - Ausencia de suelo urbano y urbanizable clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
  - Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano o urbanizable.
  - Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).
- b. Se estimará que **no procede** la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
- El emplazamiento sea contiguo o adyacente a suelos clasificados como urbanos.
  - La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
  - La actuación no se ajuste al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
  - Pueden producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
  - Pueden producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).
5. Se considerará que concurre el requisito de **posibilidad de inducción de nuevos asentamientos** en base a lo establecido en las presentes Normas.
6. Se considerará la **compatibilidad con el régimen urbanístico** cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, del planeamiento precedente, así como las normas de aplicación directa de la legislación urbanística <sup>(131.4)</sup>.

#### Garantía y prestación compensatoria

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación vigente <sup>(133.1)</sup>.
2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación <sup>(133.2)</sup>, el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

#### Artículo 36. Régimen urbanístico

1. **Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:**

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística <sup>(132.1)</sup>.

#### 2. Suelo no urbanizable de especial protección:

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Planeamiento general o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

A efectos de autorizaciones y prohibiciones, la zona de regulación especial (Zona B) del P.O.R.N. del P.N. Sierra de Aracena y Picos de Aroche se asimila al S.N.U.E.P. y la zona de regulación común (Zona A) al

#### 3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, espacios libres o equipamientos públicos.

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística <sup>(132.2)</sup>.

#### Artículo 37. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación urbanística <sup>(134.1)</sup>.
2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.  
Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.
3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.
4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación de aplicación <sup>(134.2)</sup>.
5. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador único.  
Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
  - c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
  - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
  - e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
  - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la zona de suelo de que se trate.
  - g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en que intermediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
 La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

<sup>(132.1)</sup> LOUA, art. 52.1

<sup>(132.2)</sup> LOUA, art. 52.1

<sup>(134.1)</sup> Ley 6/1998 LRSV, art.20.1 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68

<sup>(134.2)</sup> LOUA, art.67

<sup>(131.4)</sup> Ley 6/1998 LRSV, art.20.1 y LOUA, art. 57

<sup>(133.1)</sup> LOUA, art. 52.4

<sup>(133.2)</sup> LOUA, art. 52.4



No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con este Plan, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir asentamientos de población.

6. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de la propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
- b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados, siempre que la normativa sectorial lo permita.
- c) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes

Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitaran licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento según lo establecido en el artículo 66 apartados 4 y 5 de la LOUA, pudiendo en caso fundado de discrepancia iniciar las medidas previstas en el artículo 181 de la LOUA. En cualquier caso que las segregaciones den origen a superficie inferior a la prevista en estas Normas en cada Zona será obligatoria la licencia municipal.

#### **Artículo 38. Formación de nuevos asentamientos.**

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(135.1)</sup>, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos similares a los residenciales, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en la normativa urbanística del planeamiento general municipal y, en todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros del núcleo urbano.
3. Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:
  - a. Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.
  - b. Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación, cumpliéndose, en todo caso, lo previsto en la LOUA.
  - c. Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia o autorización municipal.

#### **TÍTULO VI. LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES Y URBANOS.**

(Se establece un título independiente para aglutinar los sistemas generales, independientemente de su adscripción, tanto a suelo urbano, urbanizable o no urbanizable).

#### **Artículo 39. Sistema General de comunicaciones.**

- 1.- Son los terrenos afectados por la red de comunicaciones estructurantes existentes que atraviesan el casco urbano o término municipal, completando la estructura viaria del territorio señalada en el Planeamiento general.
- 2.- La red de comunicaciones a nivel urbano es completada por las vías principales señaladas en la planimetría.
- 3.- Los caminos rurales existentes que sirven de acceso a las cortijadas y edificaciones en suelo no urbanizable.

#### **Artículo 40. Sistema General Dotacional de Equipamientos.**

- 1.- Lo conforman los equipamientos fundamentales necesarios para la totalidad de la población de SANTA OLALLA DEL CALA y conformadores del soporte básico de la estructura general y orgánica del territorio y de las diferentes clases de suelo.
- 2.- A los equipamientos generales existentes en el suelo urbano de SANTA OLALLA DEL CALA, tenemos que sumar los equipamientos en suelo no urbanizable.

#### **Artículo 41. Sistema General Dotacional de Espacios Libres.**

- 1.- El sistema general de Espacios libres de uso y dominio público de SANTA OLALLA DEL CALA, previsto, lo conforman los señalados en la planimetría en el núcleo de SANTA OLALLA DEL CALA, junto con los establecidos en el suelo no urbanizable.

#### **Artículo 42. Sistema General de Infraestructuras.**

Son las diversas infraestructuras existentes en el núcleo urbano de SANTA OLALLA DEL CALA, sea cual sea la empresa concesionaria que la suministran, y señaladas en la planimetría correspondiente, junto con las infraestructuras territoriales correspondientes.

<sup>(135.1)</sup> LOUA, art. 52.6.a)

**TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.**

(Se adapta y se complementa el Título 6 y 7 de las Normas Urbanísticas, debiendo interpretarse en función de lo previsto en la LOUA y legislación sectorial de aplicación, como normas para la adecuación del planeamiento en los suelos no urbanizables de especial protección en relación a la compatibilización con el medio natural y las infraestructuras territoriales).

**1. NORMAS PARA LA ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A LA LEGISLACIÓN DE AGUAS****Artículo 43. Delimitación.**

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a ríos, arroyos, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento de aguas residuales.

2.- Sin perjuicio de las Normas contenidas en el presente Título, serán de preferente aplicación las siguientes Leyes, Reglamentos y Planes:

- a. RDL 01/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
- b. RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el RD 606/2003, de 23 de mayo.
- c. RD 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Guadalquivir.
- d. Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- e. Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevenciones de Avenidas en Cauces Urbanos Andaluces.

**Artículo 44. De las Zonas de Servidumbre y Policía en los Cauces Hidráulicos**

1. Con independencia de la clasificación del suelo prevista en el planeamiento general, se deberán respetar las siguientes limitaciones:

- a. Zona de Servidumbre. Se deberá respetar una banda de cinco (5,00) metros de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del RDPH).
- b. Zona de Policía. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de cien (100,00) metros de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (artículos 6 al 9 y 78 a 82 del RDPH):

Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

Extracciones de áridos.

Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.

Otros usos o actividades que supongan un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

2.- El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización u Obras concretos que se formulen en ejecución del presente Plan General, deberán obtener la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca en la medida que corresponda la aplicación de las anteriores limitaciones y servidumbres.

3. El planeamiento de desarrollo deberá igualmente respetar las limitaciones y directrices establecidas en el artículo 15 del Plan de Prevenciones de Avenidas en Cauces Urbanos Andaluces.

**Artículo 45. De las Zonas Inundables**

1.- Los Proyecto de Urbanización u Obras concretos que se formulen en ejecución del planeamiento general que abarquen zonas que cierta o previsiblemente pudieran ser inundables, deberán aportar un Estudio Hidrológico que contemple la no inundabilidad de los cauces afectados para una avenida de período de retorno de quinientos (500) años.

2.- Del mismo modo, se deberá respetar las limitaciones y directrices establecidas en el artículo 14 del Plan de Prevenciones de Avenidas en Cauces Urbanos Andaluces, para las zonas que resulten potencialmente inundables.

En las zonas de servidumbre solamente se podrá prever ordenación urbanística orientada a los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento y varado y amarre ocasional de embarcaciones. Por tanto, no podrán prever construcciones. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados.

En las zonas de servidumbre de protección de cauces se garantizará, con carácter general, la continuidad ecológica, para lo cual deberán permanecer regularmente libre de obstáculos, sin perjuicio del derecho a sembrar en los términos establecidos por la legislación básica.

A falta de delimitación de la zona de policía se establecerá una banda de al menos 100 metros de anchura contados a partir del cauce, en la que actividades y usos del suelo tales como alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación y deterioro del dominio público hidráulico, quedan sometidas a lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero; con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes.

La zona de policía incluirá la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo de las aguas, en las que solo podrán ser autorizadas, por la Consejería competente en materia de agua, aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de las vías de intenso desagüe.

**Artículo 46. Del Dominio Público Hidráulico**

Los Proyectos de Urbanización o de Obras concretos que se formulen en ejecución del planeamiento general que afecten a los cauces indicados, deberán dimensionar las obras a realizar sobre dichos cauces para evacuar sin daños la avenida de quinientos (500) años de período de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe (artículo 67.6 del Plan Hidrológico del Guadalquivir), debiéndose obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para el uso de las obras dentro del cauce público (artículos 51 al 77, 126, 127 y 136 del RDPH).

En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos.

En los instrumentos urbanísticos, no se podrá prever ni autorizar en las vías de intenso desagüe ninguna instalación o construcción, ni de obstáculos que alteren el régimen de corrientes.

**Artículo 47. Del Abastecimiento de Agua Potable**

Las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo del planeamiento general y necesiten de abastecimiento de agua potable, deberán prever su conexión a la red general de abastecimiento municipal o supramunicipal.

**Artículo 48. Del Saneamiento de Aguas Residuales.**

1.- Las actuaciones urbanísticas que se realicen en Suelo Urbano y sean productoras de aguas residuales, deberán prever su conexión a la red general municipal o supramunicipal de saneamiento, previos los tratamientos que sean obligados en cada caso. Excepcionalmente, y cuando sea necesario el uso del agua depurada para el riego de instalaciones o jardines, los Proyectos de Urbanización u Obras concretos, podrán prever la no conexión a las redes generales, debiendo en este caso prever las necesarias instalaciones de depuración propias que garanticen el adecuado tratamiento de las aguas residuales, así como obtener las autorizaciones y concesiones Administrativas, tanto para las instalaciones de depuración, como para el posterior uso del agua depurada.

2.- Las actuaciones urbanísticas que se realicen en Suelo No Urbanizable que no puedan conectar a la red general de saneamiento, deberán prever las necesarias instalaciones de depuración propias que garanticen el adecuado tratamiento de las aguas residuales, así como obtener las autorizaciones y concesiones administrativas, tanto para las instalaciones de depuración como para el posterior uso del agua depurada o su vertido a cauce.

## 2. NORMAS PARA LA COMPATIBILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO CON LAS CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA

### Artículo 49. Delimitación del Dominio Público Viario.

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a las zonas adyacentes a los terrenos de dominio público de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía. Estas Carreteras, delimitadas en los Planos de Ordenación, son las pertenecientes a la Red Básica y las pertenecientes a la Red Complementaria,

2.- Sin perjuicio de las Normas contenidas en el presente Capítulo, serán de preferente aplicación:

- a. Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en relación con la Ley de carreteras del Estado.
- b. RD 1.812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

### Artículo 50. Zona de Servidumbre Legal.

1. La zona de servidumbre legal de las carreteras autonómicas consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco (25,00) metros en vías de gran capacidad y de ocho (8,00) metros en las vías convencionales, medidas en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2.- La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario. La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:

- a. Obras declaradas de emergencia.
- b. Obras de mejora y de conservación.
- c. Actuaciones de seguridad vial.
- d. Obras de mejora de la integración paisajística.
- e. Obras para la infraestructura cartográfica de la Red de Carreteras de Andalucía.

3.- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

4.- El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior, deberá contar con expresa autorización administrativa.

### Artículo 51. Zona de Afección

1.- La zona de afección de una carretera autonómica consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100,00) metros en vías de gran capacidad, de cincuenta (50,00) metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco (25,00) metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2.- A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística.

3.- Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

### Artículo 52. Zona de No Edificación

1.- La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien (100,00) metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta (50,00) metros

en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco (25,00) metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2.- En aquellos tramos en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

3.- En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

4.- Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los diferentes tramos.

5.- En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de las poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

6.- En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

7.- Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la Ley de Carreteras de Andalucía tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

### Artículo 53. Tramos Urbanos.

1.- A los efectos de estas normas, se consideran tramos urbanos de las carreteras de la red autonómica a aquéllos que discurran por suelo clasificado como Urbano por el planeamiento general de SANTA OLALLA DEL CALA.

2.- En los tramos urbanos, la zona de no edificación se delimita entre las alineaciones propuestas en los planos de ordenación del planeamiento general.

3.- En el caso de que las extensiones propuestas en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas con carácter general en los artículos anteriores en el Suelo Urbano, deberá recabarse informe vinculante de la Administración titular de las carreteras y en relación a la seguridad de la circulación vial.

En el caso de carreteras del Estado se estará a lo dispuesto en la correspondiente legislación estatal.

## 3. NORMAS PARA LA COMPATIBILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

### Artículo 54. Derecho de los Operadores a la Ocupación del Dominio Público y Normativa Aplicable.

1.- Sin perjuicio de las normas contenidas en la presente Sección, será de aplicación preferente la Ley 32/03, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

2.- La explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas en el término municipal de SANTA OLALLA DEL CALA se realizarán en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas, deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de Operadores.

3.- Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones de que se trate.

4.- Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación del dominio público de la Administración titular del mismo. En la ocupación del dominio público, además de lo previsto en la Ley 32/2003, será de aplicación:

- a. La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.

- b. La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- c. La normativa específica dictada por las administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbanística o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

5.- Se deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuando estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la defensa nacional o la ordenación urbanística y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

#### **Artículo 55. Uso Compartido de la Propiedad Pública.**

- 1.- Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.
- 2.- Cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbanística y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar dichas redes, según resulte necesario.
- 3.- El uso compartido articulará, mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que estén calificados por aquella como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya cautela tenga encomendados.

#### **Artículo 56. Instalaciones Radioeléctricas**

- 1.- Para las instalaciones radioeléctricas se tendrán en cuenta las disposiciones del Real Decreto 1006/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- 2.- Cuando se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

#### **Artículo 57. Redes Públicas de Comunicaciones Electrónicas en los Instrumentos de Planificación Urbanística: Características de las Infraestructuras.**

- 1.- Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.
- 2.- Las características de las infraestructuras para redes de telecomunicaciones, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona en el artículo siguiente, se ajustarán a la siguiente normativa de referencia:
  - a. UNE 133100-1:2002, Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones Subterráneas.

- b. UNE 133100-2:2002, Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- c. UNE 133100-3:2002, Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- d. UNE 133100-4:2002, Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- e. UNE 133100-5:2002, Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

#### **Artículo 58. Infraestructuras de Telecomunicaciones en los Edificios.**

- 1.- Se respetará la normativa específica sobre accesos a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, constituida por el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo.
- 2.- No podrá concederse autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantizará mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS****DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.**

1.- El fin de la presente Adaptación Parcial es el de adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de planeamiento general en vigor en el municipio de SANTA OLALLA DEL CALA a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- Su alcance es el vinculado a todas las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 10 de la LOUA y en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.**

Tanto en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de la LOUA, como en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 se fijan los criterios para la interpretación de las determinaciones recogidas en el planeamiento que deben ser adaptadas a la legislación vigente, haciendo especial hincapié en la clasificación de suelos y la determinación del Aprovechamiento Medio.

**DISPOSICIÓN FINAL**

**Queda sin aplicación el articulado de las Normas Urbanísticas de las NNSSPM precedentes que se opongan a lo previsto en el presente Anexo de Normas Urbanísticas o a lo establecido en la legislación urbanística vigente.**

**ANEXO. INVENTARIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO** (Contenido de Protección de la Ciudad Histórica y elementos patrimoniales. Catálogo de bienes inmuebles protegidos y yacimientos arqueológicos).

Seguidamente establecemos la relación existente del catálogo de bienes inmuebles protegidos y de yacimientos arqueológicos, cuya relación se incluye en el documento de NNSS, con la información actualizada del IAPH:

**-Catálogo de bienes inmuebles protegidos.****Categorías de protección y actuaciones permitidas en el patrimonio catalogado.**

Los niveles de protección de los distintos elementos catalogados, en el planeamiento general, así como las obras permitidas según su protección, son los que a continuación se indican:

- **PROTECCIÓN INTEGRAL.** Afecta al conjunto de edificios cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de notable interés histórico artístico, que constituyen un elemento urbano singular y caracterizador de su entorno y que configuran la memoria histórica del municipio. La protección integral supondrá que sólo serán permitidas las obras de restauración, conservación y consolidación. Se incluyen al ser determinación estructural.

- **PROTECCIÓN AMBIENTAL.** En este nivel se incluirán los edificios que cualifican la escena urbana al constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en la que están enclavados, destacando por su interés histórico, por sus características tipológicas, constructivas o de composición de fachada. No se incluyen al considerarse una determinación pormenorizada del planeamiento general.

Cualquier exclusión de un elemento del Catálogo supondrá modificación del Planeamiento general, no así su inclusión, bastando para este caso un acuerdo de Pleno y su notificación a la CPOTU y a la Consejería de Cultura.

**(Planeamiento general).****- PROTECCIÓN INTEGRAL.**

1. Castillo de Santa Olalla.
2. Iglesia Parroquial.
3. Ermita.
4. Plaza de toros.

**(Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz).**

Nº	Código	Provincia	Municipio	Denominación	Caracterización
1	210690001	Huelva	Santa Olalla del Cala	Castillo	Arqueológica, Arquitectónica
2	210690002	Huelva	Santa Olalla del Cala	Iglesia Nuestra Señora de la Asunción	Arquitectónica
3	210690003	Huelva	Santa Olalla del Cala	Portada Cementerio San José	Arquitectónica
4	210690004	Huelva	Santa Olalla del Cala	Puente sobre La Rivera de Cala	Arquitectónica
5	210690005	Huelva	Santa Olalla del Cala	Crucero Renacentista	Arquitectónica
6	210690006	Huelva	Santa Olalla del Cala	Ciudad Histórica de Santa Olalla de Cala	Sin Caracterización

**-Catálogo general de yacimientos arqueológicos.****(Planeamiento general).**

No aparece reflejado ningún elemento patrimonial.

**(Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz).**

1	210690001	Huelva	Santa Olalla del Cala	Castillo	Arqueológica, Arquitectónica
7	210690007	Huelva	Santa Olalla del Cala	Cerro del Almendro	Arqueológica
8	210690008	Huelva	Santa Olalla del Cala	Cerro de Santa María	Arqueológica
9	210690009	Huelva	Santa Olalla del Cala	Los Castillejos	Arqueológica
10	210690010	Huelva	Santa Olalla del Cala	Castillo de Santa Marta	Arqueológica, Arquitectónica

SANTA OLALLA DEL CALA, Junio de 2013.

Fdo. José Manuel Ojeda García.  
Arquitecto.Urbanista.