

*RESOLUCION de 29 de junio de 2004, de la Dirección General de Transportes, por la que se hace pública la revisión de las tarifas máximas de aplicación de la Estación de Autobuses de El Ejido. (PP. 2383/2004).*

Con fecha 29 de junio de 2004, se ha dictado por la Dirección General de Transportes Resolución cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

«Primero. Ratificar las tarifas máximas de aplicación en la explotación de la Estación de Autobuses de El Ejido, aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de dicha localidad, que a continuación se exponen, con detalle de los conceptos por los que han de percibirse las mismas y con expresa advertencia de que tales tarifas habrán de ser incrementadas en su correspondiente IVA, sin que puedan ser recargadas con ningún otro gravamen:

Concepto	Tarifas máximas
1. Por entrada o salida de un autobús con viajeros al iniciar o finalizar viaje. Los vehículos en tránsito (entrada o salida) sólo abonarán uno de estos conceptos:	
1.1. De servicios regulares permanentes de uso general:	
1.1.1. Cercanías. Hasta 30 km	0,42 euros
1.1.2. Resto	1,13 euros
1.2. De servicios no encuadrados en el apartado anterior:	
1.2.1. Cualquier servicio	1,77 euros.
2. Por utilización por los viajeros de los servicios generales de Estación con cargo a aquellos que salen o rinden viaje en la Estación:	
2.1. De servicios regulares permanentes de uso general:	
2.1.1. Viajeros de cercanías. Hasta 30 km	0,11 euros
2.1.2. Resto de viajeros	0,12 euros
2.2. De servicios no encuadrados en el apartado anterior:	
2.2.1. Cualquier recorrido	0,15 euros
3. Por utilización de los servicios de consigna automática: - Los precios por utilización de los servicios de consigna automática serán los que libremente establezca el concesionario de la estación siempre que se preste también el servicio de consigna manual. En caso contrario la tarifa será la que a continuación se expresa para el servicio manual de consigna.	
4. Por utilización de los servicios de consigna «manual»: - Cada bulto, por día o fracción:	
4.1. Por bulto hasta 50 kg	0,21 euros
4.2. Por bulto mayor de 50 kg	0,47 euros
4.3. Por cada día de demora	0,88 euros
5. Facturación de equipajes (sin incluir el precio del transporte ni seguros de las mercancías):	
5.1. Por cada 10 kg o fracción de peso	0,46 euros
5.2. Mínimo de percepción	1,77 euros
En la tarifa está incluida la aproximación de los objetos facturados desde el local hasta el vehículo o viceversa.	
6. Por alquiler de la zona de taquillas:	
6.1. Por cada módulo de taquilla	176,99 euros
Los servicios de electricidad y análogos serán por cuenta del usuario.	

Concepto	Tarifas máximas
7. Servicio de aparcamiento de autobuses:	
7.1. De 8,00 a 22,00 horas, por cada hora o fracción	0,71 euros
7.2. Aparcamiento de un autobús de servicio regular permanente de uso general de 22,00 a 8,00 horas del día siguiente. Sin fraccionamiento por razón del tiempo dentro del horario indicado.	9,25 euros
7.3. Aparcamiento de un autobús que no preste servicio regular permanente de viajeros (siempre que la capacidad de la estación lo permita), desde las 22,00 a las 8,00 horas del día siguiente. Sin fraccionamiento por razón del tiempo dentro del horario indicado	15,42 euros

Segundo. Las tarifas aprobadas sin IVA servirán de base para futuras revisiones tarifarias.

Tercero. El cuadro de tarifas deberá obligatoriamente hallarse expuesto al público.

Cuarto. Las tarifas máximas de aplicación de la Estación de Autobuses de El Ejido entrarán en vigor el día siguiente a la publicación de esta Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante la Excmo. Sra. Consejera de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación.»

Sevilla, 29 de junio de 2004.- El Director General, Rafael Candau Rámila.

*RESOLUCION de 2 de abril de 2004, de la Delegación Provincial de Huelva, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente CP-020/2004 sobre Modificación núm. 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Higuera de la Sierra (Huelva).*

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la Modificación núm. 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, del término municipal de Higuera de la Sierra y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 2 de abril de 2004, ha acordado lo siguiente:

#### TEXTO RESOLUCION

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por el Decreto 193/2003, de 1 de julio, en sesión celebrada el día 2 de abril de 2004, por unanimidad, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

## ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Higuera de la Sierra, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 8 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Consta en el expediente administrativo incoado, en lo que a materia sectorial se refiere, Declaración Definitiva de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 13 de febrero de 2004. Asimismo consta informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Salud de fecha 13 de febrero de 2003 en el que sobre la consulta realizada por la Corporación Municipal acerca de la posibilidad de construir viviendas próximas al actual Cementerio Municipal se informa que dicha Delegación no tiene inconveniente en acceder a lo solicitado, siempre que el actual cementerio esté clausurado y funcionando el nuevo cuando las viviendas de nueva construcción vayan a ser ocupadas.

Tercero. La presente Modificación tiene por objeto tres intervenciones en la normativa urbanística del municipio. Así propone en primer lugar el cambio de la clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable sectorizado de los terrenos situados al Noroeste junto a la calle Pasadera y Anexos al antiguo Cementerio Municipal. En segundo lugar la ordenación de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado situados al Noroeste, entre la calle Pinzón y el Sector núm. 1, denominado Unidad de Ejecución núm. 8 A, a desarrollar mediante un Estudio de Detalle. Y, por último, la definición de un área en el suelo clasificado como no urbanizable, en el que se permitan actuaciones de utilidad pública o interés social, de carácter turístico, hotelero y/o terciario.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c).1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía así como en el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La tramitación seguida ha sido la prevista para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento conforme a lo previsto en el artículo 32 por remisión del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A la presente Modificación le será de aplicación asimismo de forma supletoria y en lo que sea compatible con la citada Ley 7/2002, según lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la misma, las normas previstas para la Modificación de los Planes en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento.

Tercero. El contenido documental de la presente Modificación cumple los requisitos establecidos en el artículo 36.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. Según lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de Higue-

ra de la Sierra asumen la denominación de Plan General de Ordenación Urbanística de Higuera de la Sierra.

Quinto La innovación propuesta se enmarca en el supuesto regulado en el artículo 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ya que no se produce mediante la misma la alteración integral de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento o en todo caso, la alteración estructural del Plan General de Ordenación Urbanística.

## RESUELVE

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación núm. 8 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de Higuera de la Sierra, de forma condicionada a la subsanación de los extremos señalados en el siguiente apartado, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Segundo. El Ayuntamiento de Higuera de la Sierra deberá subsanar las siguientes determinaciones:

En primer lugar en cuanto a la documentación aportada se considera correcta debiendo tomarse en consideración las indicaciones contenidas en los informes sectoriales obrantes en el expediente y en especial atendiendo a los condicionantes impuestos por la Declaración de Impacto Ambiental emitida.

En cuanto al contenido sustantivo se señala en primer lugar, en lo que respecta a la zonificación realizada en el Sector núm. 1 a desarrollar mediante un Plan Parcial, que se deberá realizar una pormenorización de los usos de conformidad con la contenida en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto al Sistema General de Espacios Libres de uso y dominio público se observa que se ajusta a los estándares mínimos exigidos en el artículo 17.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si bien por lo que respecta al diseño de los mismos se debe indicar la conveniencia de duplicar los accesos al objeto de garantizar la funcionalidad de éstos.

Por lo que respecta a la reserva de aparcamientos públicos será necesario precisar la dotación exacta prevista, debiéndose alcanzar al menos los exigidos en la Ley 7/2002 y recogidos en las correspondientes fichas del Sector núm. 1 y de la Unidad de Ejecución núm. 8 A.

En cuanto a la nueva zona residencial comercial de ampliación periférica prevista se señala la necesidad de implementar las determinaciones con parámetros tales como la ocupación, altura máxima, parcela mínima, etc, de tal forma que se produzca su equiparación con las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias para las restantes zonas. En todo caso será necesario la eliminación de la tipología plurifamiliar no acorde con las tipologías tradicionales del municipio. Asimismo se deberá establecer el mecanismo adecuado a fin de evitar que con los retranqueos libres de la nueva tipología aparezcan medianeras a la vista en las fachadas principales.

En lo que respecta a los cambios introducidos dentro del Capítulo III «Régimen del suelo no urbanizable» de las Normas Subsidiarias, en concreto a la modificación afectante al Apartado 2 del mismo «Núcleo de Población», por la que se exime a la promoción privada del cumplimiento de las condiciones de aislamiento fijadas en las Normas Subsidiarias Municipales y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Huelva aprobadas por Orden de 25 de junio de 1985, se señala que esta alteración deberá concretarse únicamente para el área que se pretende delimitar y excluirse dicha exención del citado artículo al objeto de que no resulte de aplicación para la totalidad del suelo no urbanizable del municipio.

Por último se recomienda a la Corporación Municipal la elaboración de un texto definitivo donde se contengan todas

las subsanaciones a realizar, al objeto de garantizar la seguridad jurídica y de su debida publicación.

Tercero. Esta Resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y se notificará a los interesados.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que puede ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

## I N D I C E

1. Introducción.
2. Justificación de la figura elegida para la alteración de las Normas Subsidiarias y Marco Jurídico de la Aplicación.
3. Delimitación del ámbito de la actuación.
4. Conveniencia y justificación de la Propuesta de Modificación.
  - 4.1. Problemática del estado actual.
  - 4.2. Propuesta.
5. Desarrollo de la Propuesta de Modificación.
6. Consideraciones acerca de las infraestructuras básicas.
7. Ficha resumen de datos urbanísticos (Anexo I).
8. Cuadro de características de superficies, módulos, usos cuantificados y edificabilidad establecidos (Anexo II).
9. Cuadro resumen del cálculo del aprovechamiento urbanístico (Anexo III).
10. Articulado de las Normas Subsidiarias que se modifican.
11. Índice de planos.
  - 11.1. Planos de ordenación.
12. Condiciones derivadas de la aplicación de la declaración previa de impacto ambiental.
  - 12.1. Condiciones generales.
  - 12.2. Medidas correctoras adicionales.

### 1. Introducción.

Se redacta la presente modificación parcial núm. 8 de las Normas Subsidiarias Municipales de Higuera de la Sierra con el fin de resolver de manera eficaz las siguientes expectativas urbanísticas.

A) Consolidación del límite del suelo urbano en su flanco Oeste, a través de la homogeneización, en todas las condiciones que así lo definen, de la manzana de traza histórica situada entre el casco antiguo y las corcheras de la orilla norte de la CN-433.

B) Consolidación del flanco Sur-Oeste de la localidad como punto neurálgico de actividades turísticas y de equipamientos acordes con los valores medioambientales y paisajísticos del entorno.

La doble actuación tiene como estrategia común establecer un planeamiento coherente con la globalidad de la realidad urbanística del municipio y resolutivo -desde ella- con la problemática y proyecciones del flanco Oeste de la localidad.

Todo ello se traduce en las siguientes acciones:

### 1. Responde a la expectativa «A».

Clasificación de área objeto de modificación como suelo urbanizable, abandonando la actual que le designan las NN.SS. de no urbanizable, para la ampliación del parque de viviendas y consolidación de la red de viarios del núcleo poblacional en su flanco Oeste, mediante la definición de sus viarios estructurales, cesiones de suelo y aprovechamiento.

Dicho ámbito se sitúa al Norte de las corcheras de la CN-433.

### 2. Responde a la expectativa «A».

Ordenación de área urbana no consolidada, limítrofe a la que se pretende clasificar como urbanizable, y definición de su viario estructurante y cesiones, en coherencia con la acción de planeamiento anterior.

Dicho ámbito se sitúa al Norte del área anterior, al Sur de la calle Pinzón.

### 3. Responde a la expectativa «B».

Designación de un ámbito en suelo no urbanizable destinada a actividades turísticas y/o terciarias de índole privada y/o pública mediante la definición de un área de normativa específica.

Dicho ámbito linda con el Sur del Complejo Medioambiental «El Charcón».

Para dar respuesta eficaz a todo ello, estas tres actuaciones se desarrollarán posteriormente a la modificación mediante tres figuras de planeamiento distintas. Debido a la coherencia que existe entre ellas, es por lo que se decide incluir las tres dentro de la misma modificación.

Dichas actuaciones son:

### 1.I. Cambio de calificación de suelo no urbanizable a urbanizable sectorizado:

1. Homogeneizar en su clasificación y calificación la manzana existente en la que se encuentra el suelo que se pretende como urbanizable, actualmente dividido en este aspecto.

2. Obtener suelo urbanizable de nueva ordenación, con una intensidad edificatoria y planeamiento sensibles a su presencia como límite del núcleo poblacional.

3. La ejecución de los nuevos viarios y consolidación de los existentes para dar servicio al nuevo área urbanizable desde el entendimiento general de la red de viarios del municipio, que supongan además una alternativa al acceso desde la CN-433 al centro del casco histórico.

4. La estructuración de la calificación del suelo en pro a la integración del antiguo cementerio, ahora sistema de espacios libres, dentro de la trama urbana, provocando una concentración de espacios verdes y paseos en torno a él.

### 1.II. Ordenación de suelo urbano no consolidado:

1. Establecer viario estructurante, continuación del viario principal de nueva apertura del pretendido nuevo suelo urbano. Dicha continuación tiene por objeto reordenar los viarios del flanco oeste de la población, mejorando los movimientos peatonales y rodados desde los nuevos equipamientos realizados en la CN-433 (piscina municipal) y el centro del casco histórico (alrededores de la plaza de toros).

2. Integración de dicho suelo en el tejido urbano del municipio mediante su consolidación mejorando las posibilidades edificatorias, así como la dotación de espacios libres que permitan relacionar el área que se pretende modificar como suelo urbano, según lo dispuesto en el apartado anterior, y el suelo urbano ya existente.

1.III. Area de normativa específica en suelo no urbanizable:

1. Definición de área en suelo no urbanizable en el que se permitan obras declaradas de utilidad pública o interés social, de carácter turístico, hotelero y/o terciario, bien sean de iniciativa pública y/o privada, a fin de incentivar la formación de un conjunto de atracción turística en torno al Complejo Medioambiental «El Charcón».

2. Definición de sus condiciones específicas edificatorias desde las condiciones del entorno en que se localiza.

2. Justificación de la figura elegida para la alteración de las Normas Subsidiarias y marco jurídico de la aplicación de la Ley.

#### 2.1. Antecedentes.

El Ayuntamiento de Higuera de la Sierra adoptó como figura de planeamiento municipal la de Normas Subsidiarias Municipales, las cuales fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio el 8 de abril de 1996 (BOP núm. 185, de 10 agosto de 1996), otorgándose diversas calificaciones urbanísticas a las áreas de suelo urbano de la ciudad, en función de sus características.

El objeto de la modificación ha sido el completar el planeamiento contenido en las NN.SS.

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se redacta en virtud de lo dispuesto por el art. 1.1.4 de las Normas Administrativas de las NN.SS. De acuerdo con el mismo:

«Solo podrán modificarse las Normas cuando la variación de algunas de sus determinaciones no altera la coherencia entre previsiones y ordenación, ya que de otro modo se haría necesaria la revisión global.

Las propuestas de modificación a iniciativa del Ayuntamiento, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de su incidencia en la ordenación general.»

El desarrollo de dicha Modificación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, se plantea desde el entendimiento de la iniciativa pública (Excmo. Ayuntamiento de Higuera) y la privada (ASECOVI 2000, S.A.), en la bondad de los resultados de la intervención para ambas; y son redactadas por el Arquitecto don Miguel Angel De La Cova Morillo-Velarde en representación de la empresa a.C.q, S.L. (Actividades Contemporáneas de Arquitectura, S.L.).

#### 2.2. Normativa Urbanística de Aplicación.

A continuación se relacionan las Leyes y Documentos de Planeamiento Urbanístico que son de aplicación y se han tenido en cuenta en la redacción de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento:

##### 2.2.I. Legislación Autonómica:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA núm. 154, de 31 de diciembre de 2002.

- Ley 1/1994, de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. BOJA núm. 8, de 22 de enero de 1994.

##### 2.2.II. Legislación Estatal:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, con la incorporación de las modificaciones introducidas por el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, la Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 164/2001, de 11 de julio, y el artículo 104 de la Ley 53/2002, de 30

de diciembre, conocida como «Ley de Acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado» de 2003. BOE núm. 89, de 14 de abril de 1998.

- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (el articulado no derogado del mismo). BOE núm. 156, de 30 de junio de 1992. Rect. BOE núm. 38, de 13 de febrero de 1993.

- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto de 2159/1978, de 23 de junio (el articulado no derogado del mismo).

#### 3. Delimitación del ámbito de actuación.

3.1.I. Sector a desarrollar como suelo urbanizable sectorizado.

Los terrenos objeto de dicha modificación se hallan localizados en el flanco oeste del casco urbano.

#### 3.1. Descripción del estado actual.

Distinguiremos en la descripción las tres intervenciones que pretende la modificación, dejando a la evidencia sus aspectos comunes:

Linda por el Norte con parcelas que dan fachada a la calle Pinzón, de la que, la más oriental es objeto de la segunda intervención de la modificación.

Por el Este con el cementerio viejo, ahora área libre de parque urbano, y un solar sin edificación propiedad del ayuntamiento (al Sur del cementerio) dedicado a juego de niños y aparcamientos.

Por el Sur con la calle Pasadera que separa la finca estudiada de las traseras de los dos solares de los almacenes de corcho cercanos.

Por el Oeste con una vía pública vecinal no agropecuaria que nace de la calle Pasadera (Sur) y conecta por el Norte con la calle Pinzón.

La parcela posee una superficie aproximada de 21.423 m<sup>2</sup> (veintiún mil cuatrocientos veintitrés metros cuadrados), con un perímetro en forma de trapecio.

Dicho área, junto al cementerio antiguo y los solares urbanos lindantes por el Norte, conforman una suerte de manzana claramente reconocible in situ y en las fotografías aéreas.

Posee una inclinación notable hacia el Sur, lo que la hace óptima para el uso residencial, existiendo diferencias de nivel cuyo promedio de Norte a Sur es de 10-15 m aproximadamente.

No existe en ella construcción alguna, ni apenas vegetación arbórea. No se observan escorrentías pronunciadas ni situaciones topográficas singulares, siendo muy homogéneas sus características.

La parcela posee un acceso desde la calle Pinzón, a modo de camino, entre las parcelas con las que linda al Norte y el límite septentrional del cementerio.

Su uso actual es de pastizar para bestias.

El ámbito de actuación queda conformado por dos propiedades privadas y las vías rurales públicas vecinales que lo rodean, de propiedad municipal, que habrán de incluirse dentro de la modificación para otorgarles una condición urbana mediante la definición de sección tipo según las expresadas en las NN.SS., sin modificar ni la directriz de su trazado ni su condición de suelo público.

Resulta digno de mención el hecho de que la finca particular más al oeste posee doble calificación: Urbana en su área más cercana a la calle Pinzón y no urbanizable en el resto (la que es objeto de la modificación).

Por tanto, las propiedades implicadas y sus superficies en esta primera intervención son:

### 3.1.II. Ordenación de suelo urbano no consolidado.

El ámbito a desarrollar posee una dimensión de 6.000 m<sup>2</sup> (seis mil metros cuadrados). Se sitúa como espacio entre la banda de suelo urbano consolidado que compone la calle Pinzón y, por el Sur, los terrenos que se pretenden desarrollar como urbanizables.

Actualmente se encuentra sin vallar y es usada como aparcamiento temporal en su zona más nivelada.

Estos terrenos en la actualidad no poseen edificación alguna.

### 3.1.III. Área de Normativa Específica en Suelo No Urbanizable.

Se sitúa al Sur del Complejo Medioambiental de «El Charcón». Posee inclinación ligera hacia el Sur y forma tendente al rectángulo. Actualmente no existe edificación alguna en ella.

Está clasificada como suelo no urbanizable y está acogida a la modificación de las NN.SS. de Higuera de la Sierra medianamente la cual se permiten obras declaradas de utilidad pública o interés social promovidas por las Administraciones Públicas (modificación del artículo III.2.-Núcleo de población).

## 4. Conveniencia y justificación de la propuesta.

### 4.1. Problemática. Estado actual.

Resultan comunes a las dos primeras intervenciones urbanísticas que se plantean la carencia de un viario que subdivida la manzana objeto de la intervención. Dichos viarios nuevos se desearían entramados con los existentes en su perímetro y, en particular, permitiendo una mejor accesibilidad desde el centro del municipio (alrededores de la Plaza de Toros) hasta la CN-433.

Así mismo, el desarrollo de un suelo no urbano a urbanizable (sectorizado en este caso), supone una serie de cesiones obligatorias que deberían ser sensibles en su ordenación a la nueva condición del ya antiguo cementerio, en pro de una integración de él en la nueva trama urbana.

Ya pormenorizadamente, se detectan las siguientes problemáticas particulares, si bien con factores en común.

Con respecto a la tercera intervención, acabaría de vertebrar un eje Norte-Sur desde la Plaza de Toros hasta la localización del área, donde el nuevo viario estructurante jugaría un papel primordial.

### 4.1.I. Sector a desarrollar como suelo urbanizable sectorizado.

#### a) Ordenación territorial-urbana.

Resulta llamativa en la clasificación del suelo de las NN.SS. la interrupción que produce los terrenos objeto de la modificación en el perímetro del límite del suelo urbano por el flanco Oeste de la localidad.

El origen de ello pudiera estar en las siguientes causas:

1. Haberse limitado la definición del suelo urbano al existente en el momento de la redacción de las NN.SS., es decir, la ausencia de reflexión sobre la posibilidad de crecimiento por dicho flanco.

2. Su condición de lindero al cementerio antiguo, por las traseras, lo que en el momento de la redacción de las NN.SS. pudo entenderse como opción de crecimiento del uso, aunque no quede nunca reflejado tal aspecto en su redacción.

Actualmente, el cementerio ya ha quedado fuera de uso y el Ayuntamiento de Higuera ha optado por una nueva localización donde se mejora el acceso al recinto y las posibilidades de crecimiento, tanto del equipamiento en sí como las del núcleo urbano.

3. La cercanía por el Sur de recintos de almacenamiento para el corcho. El hecho de ser trasera de estos espacios quizás pudo entenderse como crecimiento natural de dicha actividad.

Por contra, está en la estrategia del municipio el eliminar dicha actividad de esa zona.

Eliminar el «tapón» que suponen dichos usos a una conexión más armoniosa y estructurada del centro histórico

con la Nacional y los equipamientos de calidad que actualmente se ejecutan en la otra orilla de la nacional, en una clara apuesta por parte del Ayuntamiento por hacer de Higuera de la Sierra un municipio actual y bien equipado a la vez que respetuoso con su entorno y Patrimonio.

Por tanto, los dos aspectos que pudieron haber sido origen de la definición de dicho límite están lejos de ser del interés del municipio, del bien común y de una lógica urbanística.

Dos aspectos que lo detectan son los siguientes:

- El poco estructurado acceso y distribución de viarios por el Oeste de la localidad.

- La imagen de trasera que, por dicho flanco, ofrece la localidad desde la Nacional o incluso desde el interior del núcleo urbano, a pesar de su sorprendente cercanía a la Plaza Mayor.

### b) Ordenación urbana:

Heterogeneidad de la manzana: Un asunto especialmente extraño es el hecho de que la manzana (claramente reconocible en planimetrías, fotografía aérea o el propio reconocimiento in situ) dentro de la cual se encuentran los terrenos que se pretenden urbanizar, ofrece una heterogeneidad de calificación. El límite no parece responder a asuntos cuya valoración nazcan de un entendimiento de lo urbano o el territorio.

Parece más bien ser fruto de la inclusión de ciertas construcciones que conformaban de alguna manera la acera Sur de la calle Pinzón, entendiendo como límite de suelo urbano las traseras de dichas fincas. Este criterio, mediante el cual corrales o medianeras traseras conforman un límite urbano, queda ya lejos de los del Urbanismo y el Planeamiento actual, por lo que la corrección de tal situación resulta deseable.

Camino vecinal: El camino vecinal que conforma el límite Oeste del área que se pretende urbanizar, sufre el mismo defecto que las fincas que rodea.

Si bien queda definido como urbano en el arranque desde la calle Pinzón e incluso considerado como calle de nueva apertura en el trecho que va desde el cementerio a la calle que conecta con la nacional, el resto de su desarrollo queda fuera de valoración urbana.

### 4.1.II. Ordenación de suelo urbano no consolidado.

Exceptuada una banda de 15 metros a la calle Pinzón, existe un área de suelo urbano no consolidado que impide la regulación final de la manzana.

La definición de un viario estructurante y unas cesiones de espacio público que, a su vez, permitan una coherente organización del área residencial son las intenciones de la propuesta.

Así mismo, todo ello ha de realizarse en concordancia con el planeamiento especificado en el área a desarrollar como urbanizable sectorizado.

### 4.1.III. Área de normativa específica en suelo no urbanizable.

El área en particular es una apuesta del Ayuntamiento de Higuera de la Sierra por conformar un conjunto de carácter turístico-dotacional de calidad. La pertinencia del empuje de la iniciativa privada en este bien común ayudaría a consolidar esta intención.

### 4.2. Propuesta.

Se pretenden los siguientes fines:

- Uno: Conformar toda la manzana de unidad histórica en suelo urbano mediante la conversión a suelo urbanizable sectorizado mediante la presente modificación en primera instancia y desarrollo de su posterior plan parcial.

- Dos: Conformar una banda Este-Oeste de espacios libres y equipamientos que englobe el antiguo cementerio y los equipamientos aledaños a él (residencia de ancianos).

- Tres: La ordenación de un viario de nueva apertura que atraviese la manzana en dirección Norte-Sur, mediante dos figuras de desarrollo, el plan parcial antes mencionado y un Estudio de Detalle que tiene por fin la continuación del viario propuesto en el plan parcial.

- Cuatro: Consolidar la conexión de viarios a red principal de viarios y reconvertir los caminos vecinales que rodean el suelo a desarrollar urbano en vías urbanas.

- Cinco: La inclusión de la iniciativa privada en la promoción de obras de utilidad pública o Interés social dentro del área cercana al Complejo Medioambiental de «El Charcón».

#### 5. Desarrollo de la Propuesta de Modificación.

5.1. Plan parcial: Desarrollo de suelo no urbanizable a urbanizable sectorizado.

La pendiente al Sur, su cercanía a la nacional y la posibilidad de acceso desde la Plaza Mayor del municipio, bien peatonalmente o en vehículo, hacen de este enclave un lugar oportuno para la construcción de viviendas.

En esta razón la que asegura que las viviendas presentarán una imagen proyectada y organizada hacia dicha orientación, resolviendo el aspecto de traseras del pueblo desde la nacional.

La ejecución del tramo de calle de nueva apertura señalada ya en las NN.SS., la consolidación del viario públicos vecinal como calle y la apertura de nuevos viarios, que más adelante detallaremos, aseguran la organización y mejora de dichos aspectos en esta latitud del municipio.

Se plantea como uso característico del sector el de Residencial Comercial Periférico, con lo que, atendiendo a lo dispuesto por la legislación urbanística existente, son necesarios unas reservas mínimas de dotaciones que permitan el desarrollo de sector. En base a lo cual se establecen los siguientes tipos de dotaciones (con carácter de cesión obligatoria):

#### 1. Viarios.

Aparte de las actuaciones ajenas a este apartado pero coincidentes en objetivos y a su vez propuestas en el presente documento de modificación, se produce la apertura y/o consolidación como calle de dos sentidos.

I. Apertura de nueva calle orientada Norte-Sur, cuya función es estructurar el sector 1 que se define en el presente documento. Dicho viario parte de la conexión por el Sur con una calle existente que conecta con la CN-433, recorre la dimensión Norte-Sur del área de intervención y, en su límite Norte se bifurca en dos viarios:

- Conexión con la calle Pinzón por el Oeste, justo en el límite septentrional del antiguo cementerio. Este acceso asegura la entrada y salida de vehículos y personas, a la vez que permite una mejora o alternativa en el viario general del municipio.

- Futura conexión con tramo de calle de nueva apertura.

Siguiendo la directriz del viario que describimos, se pretende la apertura dentro de suelo urbano de un tramo de calle que remate una conexión directa con la calle Pinzón, en su entrada hacia el caso histórico. La apertura de dicha calle es objeto de un desarrollo de planeamiento aparte y parejo a éste.

Este viario da servicio a dos manzanas de viviendas, que organizan sus accesos a vehículos y personas a través de unos patios o apeaderos de naturaleza privada. Dichos patios tendrán la condición de vivideros, y son razón de modificación del articulado de las NN.SS.

#### II. Consolidación de camino vecinal como calle.

Este viario es resultado de dotar de las condiciones necesarias para ser calle el tramo de camino vecinal que conforma el límite Oeste y Sur-Oeste del área de planeamiento. La sección que se le otorga es la especificada en las NN.SS. como con-

tinuación de calle, ejecutándose de ella el acerado y la vía rodada que asegura el servicio al margen que se pretende urbanizable. La razón de ello es permitir la posibilidad de que una futura ampliación del suelo urbanizable en el otro margen amplíe la sección con banda de aparcamientos y acerado, conformando así una sección, también recogida en las NN.SS. y denominada «calle de nueva apertura».

#### 2. Sistema de Espacios libres de dominio y Uso Público. SELDUP.

Los espacios libres ajardinados se estructuran de manera congruente a los objetivos planteados.

Se crea un colchón que linda con la tapia del cementerio antiguo. La vegetación y arbolado del cementerio ya en desuso, se unificará con la de las nuevas zonas verdes. Se consigue con esta localización los siguientes beneficios:

- Crear un espacio ajardinado de cierto calibre dentro de la trama urbana histórica del municipio, reintegrando el recinto del campo santo en el nuevo tejido urbano.

- Estructurar unas bandas de recorridos peatonales y dotacionales que permitan integrar el área de una manera coherente con el resto del municipio.

- Estructurar los diversos retales del suelo urbano que rodean el cementerio.

Estos espacios quedan divididos en dos bolsas reconocibles:

- El área de jardines: Con más de 1.000 m<sup>2</sup> y con una forma que permite englobar una circunferencia de 30 metros de diámetro, empasta las tapias del cementerio y permite un paseo ajardinado desde la calle Pasadera hasta el centro de la urbanización.

Acogiéndose al Reglamento de planeamiento en su art. 2.10, una superficie de jardines será de índole privada, al ser la tipología del uso residencial el de unifamiliar. Dicha superficie permite, en cualquier caso, que el área pública de jardines y recreo no sea inferior a 18 m<sup>2</sup> por vivienda. La actividad de dicha área es la de piscina y jardines privados. Art. 4.a) del Reglamento de Planeamiento 2159/1978.

- El área de juego y recreo de niños: Queda conformada en forma de calle-salón entre dos bandas de suelo residencial. Dichas bandas tienen, en sus otros flancos, viario, rodado, con lo que la naturaleza de este espacio será más íntimo y más cercano a la naturaleza de de su uso.

Desarrollado de Norte a Sur, posee en su extremo inferior un acceso desde la nueva calle continuación de Pasadera y en el Norte, acceso al área de cesión para uso docente.

Se garantizará una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> de suelo en la que se inscriba un círculo de 12 m de diámetro. Art. 4.b) del Reglamento de Planeamiento 2459/1978.

Para garantizar la funcionalidad de estas superficies, se propone un doble acceso desde espacio público a cada uno de ellos.

#### 3. Dotacional docente.

Al ser menor de 250 viviendas el futuro Plan Parcial, las dotaciones de suelo para uso docente se limitan a las especificadas en el artículo 2.a) del Reglamento de Planeamiento, para unidad elemental, es decir, 1.000 m<sup>2</sup> para la posibilidad de la creación de guardería.

Su localización permite acceso desde el nuevo viario y, a su vez, peatonal desde el área de juego y recreo de niños.

Así mismo, forma parte de toda una banda pública que, partiendo del cementerio, recorre la manzana de este a oeste.

## 4. Dotacional SIPS.

Se limita al cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Planeamiento en su artículo 6.

Se sitúa formando fachada con el recinto del cementerio en su flanco norte. La edificabilidad mínima según el art. 10 del Reglamento de Planeamiento es de 166 m<sup>2</sup> construidos.

## 5. Aparcamientos.

Se plantea un sistema de aparcamientos anexos a vial y en el interior de las distintas áreas.

Estas Reservas dotacionales se cuantificarán en base a lo dispuesto en el artículo 17.1.2.ºa) de la LOUA y al artículo 10 del Reglamento de Planeamiento.

Igualmente se plantea una zona destinada a Uso Dotacional Privado de manera que permita un mayor descongestionamiento, así como espacios de ocio para toda el área residencial establecida en la ordenación.

## 5.II. Estudio de detalle. Ordenación de suelo urbano no consolidado.

1. Viarios: En la presente Modificación de las NN.SS se establece el viario estructurante que establece la conexión entre el sector definido en el apartado anterior y el municipio. Dicho viario atravesará de Norte a Sur, al área de suelo urbano no consolidado en cuestión, y supone una mejora de las posibilidades de explotación de la finca que la soporta, al ampliar el perímetro de calle y permitir el incremento razonable de número de viviendas en dicha parcela.

Al disponer como figura de planeamiento de desarrollo el Estudio de Detalle, se permite la posibilidad de ampliación de este viario en otros de carácter secundario según lo establecido en el art. 15.a) de la LOUA. Así mismo dicha figura cumplirá con las prescripciones establecidas por el art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1. Reservas de dotaciones: Al ser suelo urbano no consolidado los módulos de superficie mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial se ha realizado en virtud de lo establecido por el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No obstante, las prescripciones establecidas en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento, no se han llevado a cabo en virtud de lo establecido en el art. 17.2 de la LOUA en lo referente a Suelo Urbano No Consolidado:

«2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.»

Así mismo dichos espacios libres se ubican de manera que permitan una buena integración con otros espacios libres y dotacionales creando un corazón de manzana liberado de construcción. A su vez, las áreas residenciales resultantes de la ordenación optimizan las posibilidades de explotación.

## 5.III. Plan Especial. Área de normativa específica en suelo no urbanizable.

El área de normativa específica habrá de desarrollarse mediante la figura de Plan Especial atendiendo a lo establecido en el art. 14.a) de la LOUA.

Se definen en la presente Modificación las distancias mínimas a linderos, ocupación y alturas de la edificación, que habrán de ser de cumplimiento obligatorio en la redacción del posterior instrumento de desarrollo.

## 6. Consideraciones acerca de las infraestructuras básicas.

## 6.1. Abastecimiento eléctrico.

Se han establecido contactos con Sevillana Endesa para el posterior cálculo en el proyecto de urbanización de las nece-

sidades de la zona. No se han observado inconvenientes a nivel general, quedando por confirmarse el cálculo del posible Centro de transformación de nueva dotación, caso de que el recientemente instalado dentro del área a urbanizar no fuese suficiente.

El plano correspondiente recoge un primer diseño de las líneas, que habrán de quedar corroboradas en posteriores figuras de desarrollo de planeamiento.

## 6.2. Abastecimiento de agua potable.

Gestionada la red por el Ayuntamiento, en una primera valoración no ofrece problemas de caudal ni presión la red existente para asumir la ampliación.

El plano correspondiente recoge un primer diseño de las líneas, que habrán de quedar corroboradas en posteriores figuras de desarrollo de planeamiento.

La conexión con la red se realizará por las existentes en la calle Pinzón y Corredera.

## 6.3. Alcantarillado.

Se observa, a falta aún de un levantamiento topográfico exhaustivo y una comprobación más precisa de las profundidades de los pozos existentes en los alrededores, una doble posibilidad para la evacuación de los caudales de aguas pluviales y residuales.

En cualquiera de los casos, las nuevas aguas a recoger habrán de ser dirigidas a red con depuradora.

En los planos correspondientes se ha adoptado por el diseño, en principio, que supondría mayor necesidad de obras de urbanización. Consistiría en prever una sección técnica de viario en uno de los arcones de la calle conocida como de la Diputación, la que conecta con la carretera nacional y es continuación del viario Norte-Sur de nueva apertura. Al no haber sido desarrollado ese viario aún, la sección necesaria para el cumplimiento de lo especificado en las NN.SS. no puede ser completada, pero sin parcialmente, a la espera de su futuro desarrollo y permitiendo el enterramiento de los tubos necesarios para la evacuación en su margen Este.

Llegada la red a la nacional, se ejecutaría en su recorrido un pequeño tramo hasta el primer pozo que vierte ya a la red con servicio de depuración.

## 7. Ficha resumen de datos urbanísticos.

## ANEXO I

7.1. Ficha resumen de datos urbanísticos establecidos en el Sector 1:

## SECTOR 1

Uso: Residencial Comercial Periférico.  
Superficie aproximada: 21.423 m<sup>2</sup> suelo.  
Clase de suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado.  
Tipología: Unifamiliar.  
Aprovechamiento medio: 0,446 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> suelo.  
Densidad máxima: 40 Viv./Ha.  
Cesiones obligatorias de suelo:

- SELDUP  $\geq$  2.142,3 mm<sup>2</sup> (10% del sector).
- Docente  $\geq$  1.000 m<sup>2</sup>.

Las correspondientes a los criterios establecidos en:

- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978): SIPS  $\geq$  166 m<sup>2</sup> t.
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002):
- Núm. mínimo de plazas de aparcamiento en el sector: 96.
- Núm. mínimo de plazas de aparcamiento público en el sector: 48.

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial.  
Sistemas de actuación: Compensación.  
Plazos: Los plazos establecidos serán los siguientes:

- Redacción del Plan Parcial e inicio de la tramitación administrativa: 4 años.
- Adquisición del derecho al Aprovechamiento Urbanístico:
- Licencia de Obras: 2 años para cada etapa del Plan Parcial.

7.II. Ficha resumen de datos urbanísticos establecidos en la Unidad de Ejecución 8-A:

#### UNIDAD DE EJECUCION 8-A

Uso: Residencial Comercial.  
Superficie aproximada: 6.000 m<sup>2</sup> suelo.  
Clase de suelo: Suelo Urbano No Consolidado.  
Tipología: Unifamiliar.  
Aprovechamiento medio: 0,48 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> suelo.  
Densidad máxima: 40 Viv./Ha.  
Cesiones obligatorias de suelo: Las correspondientes a los criterios establecidos en:

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía Ley 7/2002.
- Núm. mínimo de plazas de aparcamiento en el sector: 29.
- Núm. mínimo de plazas de aparcamiento públicas en el sector: 15.

El cumplimiento de este apartado podrá eximirse parcialmente, en virtud del art. 17.2 de la LOUA.

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle.  
Sistemas de actuación: Compensación.  
Plazos. Los plazos establecidos serán los siguientes:

- Redacción del Estudio de Detalle e inicio de la tramitación administrativa: 4 años.
- Adquisición del derecho al Aprovechamiento Urbanístico.
- Licencia de Obras: 2 años para cada etapa del plan parcial.

7.III. Ficha resumen de datos urbanísticos establecidos en el Area de Normativa Especifica en Suelo No Urbanizable (ANESNU).

#### ANESNU

Uso: Turístico, hostelería, terciario.  
Superficie aproximada: 12.200 m<sup>2</sup> suelo.  
Clase de suelo: No Urbanizable.  
Ocupación: 20%.  
Altura: 1 planta pudiéndose construir 2 plantas en tercio de la superficie ocupada.  
Linderos:

- Distancia a límite de S. Urbano: 25 m.
- Distancia a resto de linderos: 10 m.

Planeamiento de desarrollo: Plan Especial.  
Régimen de actuación: En obras declaradas de Utilidad Pública o Interés Social promovidas por las Administraciones Públicas y/o Iniciativa Privada, en consorcio con las primeras.

8. Características de superficies, módulos, usos cuantificados y edificabilidad establecidos.

#### ANEXO II

8.I. Características de superficies, módulos, usos cuantificados y edificabilidad establecidos en el área de reparto que comprende el Sector 1.

El cálculo de los módulos de superficie mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial se ha realizado en virtud

de lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento.

Así mismo los parámetros de densidad y edificabilidad del sector se han planteado de manera que no superen los máximos permitidos por el art. 17.1.º de la LOUA en cuanto a uso característico Residencial se refiere.

8.II. Características de superficies, módulos, usos cuantificados y edificabilidad establecidos en el área que comprende la Unidad de Ejecución 8-A:

El cálculo de los módulos de superficie mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial se ha realizado en virtud de lo establecido por el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No obstante las prescripciones establecidas en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento no se han llevado a cabo en virtud de lo establecido en el art. 17.2 de la LOUA en lo referente a Suelo Urbano No Consolidado:

«2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.»

Así mismo los parámetros de densidad y edificabilidad del sector se han planteado de manera que no superen los máximos permitidos por el art. 17.1.º de la LOUA en cuanto a uso característico Residencial se refiere.

#### 9. Cálculo del aprovechamiento urbanístico.

##### ANEXO III

#### 9.I. Cálculo del aprovechamiento urbanístico Sector 1.

El cálculo del Aprovechamiento Medio del área de reparto (única), definida en el Sector 1 se ha realizado de manera que cumpla con las disposiciones, en cuanto a su determinación se refiere, establecidas en el art. 60 de la LOUA en lo concerniente al suelo urbanizable sectorizado.

9.II. Cálculo de aprovechamiento urbanístico en la Unidad de Ejecución 8-A.

El cálculo del Aprovechamiento Medio definida en la Unidad de Ejecución 8-A se ha realizado de manera que cumpla con las disposiciones, en cuanto a su determinación se refiere, establecidas en el art. 60 de la LOUA en lo concerniente al suelo urbano no consolidado.

10. Articulado de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se modifican.

#### 10.1. Modificación primera:

Normas generales.

2. Normas generales de la edificación.

Artículo 2.2.19.1. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Artículo a modificar de las NN.SS.: 2.2.19.1. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

«1. Toda vivienda deberá tener al menos una habitación que dé a la vía pública o a espacio libre público.»

Artículo modificado según el presente documento: 2.2.19.1. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

«1. Toda vivienda deberá tener al menos una habitación que dé a la vía pública o a espacio libre público.

También se permitirá tal vinculación a vía privada, siempre que las ordenanzas de edificación del suelo urbano admitan dicha posibilidad.»

## 10.2. Modificación segunda.

Título I. Régimen del suelo urbano.

I.2. Acciones en suelo urbano: Normativa.

Artículo I.2.1. Ordenanzas de la edificación.

Artículo a modificar de las NN.SS.: I.2.1. Ordenanzas de la edificación.

«(...).

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de edificación, el suelo urbano se divide en cinco zonas cuya delimitación se establece en los planos núms. 2.1.b) y 2.4 y que corresponden a cada una de las siguientes ordenanzas:

1. Edificación residencial comercial.
  - 1.1. Ambito de protección. Conjunto histórico.
2. Edificación unifamiliar abierta.
3. Equipamientos.
4. Industrias, talleres y almacenes.
5. Areas libres de uso y dominio público.

Artículo modificado según el presente documento: I.2.1. Ordenanzas de la edificación.

«(...).

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de edificación, el suelo urbano se divide en cinco zonas cuya delimitación se establece en los planos núms. 2.1.b) y 2.4 y que corresponden a cada una de las siguientes ordenanzas:

1. Edificación residencial comercial.
  - 1.1. Ambito de protección. Conjunto histórico.
  - 1.2. Ambito de ampliación periférica.
2. Edificación unifamiliar abierta.
3. Equipamientos.
4. Industrias, talleres y almacenes.
5. Areas libres de uso y dominio público.

## 10.3. Modificación tercera (ampliación).

Título I. Régimen del suelo urbano.

I.2. Acciones en suelo urbano: Normativa.

Ordenanza núm. 1. Edificación residencial comercial.

Se amplía tras el apartado «Ordenanza 1.1. Ambito de protección. Conjunto histórico» con la siguiente redacción:

Ordenanza 1.2. Ambito de ampliación periférica.

Usos: El uso predominante será el de vivienda unifamiliar.

Serán compatibles los destinados a locales comerciales y oficinas públicas y privadas, siempre que tengan acceso, ventilación e iluminación a viario público o espacio libre público.

Se considera incompatible el uso residencial plurifamiliar.

Altura de la edificación: La altura de la edificación será de dos plantas (PB+1).

La altura de la cara superior del forjado de planta primera, (o el alero de la cubierta, en su caso), será igual o inferior a siete (7) metros. La cumbre no sobrepasará esta altura en más de tres (3) metros.

Sobre esta altura máxima se permiten los elementos mencionados en las normas generales de edificación de esta NN.SS.

Parcela mínima: Se establece como parcela mínima aquella que posee un ancho fachada igual o superior a cinco (5) metros.

Fondo máximo edificable: El fondo máximo edificable será de quince (15) metros.

Edificabilidad y ocupación máxima: Serán resultado de aplicar las determinaciones de altura, retranqueos, alineaciones, fondo máximo y normas de higiene.

Condiciones del viario privado: Se permite la existencia de viviendas con acceso desde viario privado.

Se entenderá como viario privado aquel que permita la comunicación directa entre la vía pública y las viviendas que se desarrollan dentro de un mismo ámbito residencial.

El viario de uso privado deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Permitir un acceso rodado de tres metros de ancho como mínimo desde el viario público.
- En ningún caso, el ancho del viario podrá ser inferior a tres metros.
- En él se cubrirán las necesidades de aparcamientos propias del uso residencial, estableciendo unas dimensiones de plaza mínima de 2,20 x 4,50 m.
- En caso de que la vía privada posea un solo acceso desde la vía pública:

- Permitirá la inscripción de un círculo de 9 m de diámetro en algún punto de su desarrollo de manera que facilite la maniobra de los vehículos.

- Además del acceso rodado, tendrá la obligación de tener otra salida a un espacio libre de dominio y uso público.

Alineaciones.

A viario público: Las alineaciones máximas serán las que se establecen en el plano 2.5 de las NN.SS. o en sus modificaciones.

El Plan Parcial determinará las alineaciones no expresadas en dichos planos, de acuerdo con las siguientes prescripciones:

La alineación de la fachada principal deberá situarse en la franja comprendida entre el límite del viario y una paralela situada a tres (3) metros hacia el interior del suelo residencial.

En caso que aparezcan medianeras a la vista en las fachadas principales, éstas tendrán tratamiento de fachada.

La modificación de las alineaciones del Plan Parcial hará necesaria la elaboración de un estudio de detalle, que deberá respetar igualmente las condiciones anteriores.

## 10.4. Modificación cuarta.

De la Modificación de las NN.SS. redactadas por la Excm. Diputación Provincial de Huelva con fecha el 30 de marzo de 2000 y Salida núm. 46:

«(...) 3. La modificación de un artículo dentro del Capítulo III: Régimen del Suelo No Urbanizable».

## III.2. Núcleo de población.

Se hacen extensivas para estas Normas el concepto y los mecanismos para impedir la formación de núcleos de población establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ambito Provincial de Huelva.

En las obras declaradas de Utilidad Pública o Interés Social promovidas por las Administraciones Públicas:

1. No serán de aplicación los siguientes artículos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ambito Provincial de Huelva.

Artículo 24 (Título III): «Condiciones de la edificación: Aislamiento».

Artículo 19.5 (Título III): «Núcleo de población. Condiciones objetivas» en sus apartados a) y c), siempre que se demuestre fehacientemente la imposibilidad de su ubicación en el suelo calificado como urbano o urbanizable por el planeamiento (...).

En el presente documento se modificará:

«(...) 3. La modificación de un artículo dentro del Capítulo III: Régimen del Suelo No Urbanizable».

### III.2. Núcleo de población.

Se hacen extensivas para estas Normas el concepto y los mecanismos para impedir la formación de núcleos de población establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ambito Provincial de Huelva.

En las obras declaradas de Utilidad Pública o Interés Social promovidas por las Administraciones Públicas y/o por la iniciativa privada, dentro del Area de Normativa Especifica en Suelo No Urbanizable delimitada en esta modificación:

2. No será de aplicación los siguientes artículos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable de ámbito Provincial de Huelva.

Artículo 24 (Título III): «Condiciones de la edificación: Aislamiento».

Artículo 19.5 (Título III): «Núcleo de población. Condiciones objetivas en sus apartados a) y c), siempre que se demuestre fehacientemente la imposibilidad de su ubicación en el suelo calificado como urbano o urbanizable por el planeamiento (...)».

### 11. Índice de planos.

#### 11.1. Planos de ordenación:

- 1.a. Sistemas Generales del Territorio.
- 1.b. Estructura General del Area Urbana Sistemas Generales y Usos globales.
- 2. Delimitación del Suelo.
- 3. Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo.
- 4. Usos Pormenorizados de Suelo Urbano.
- 5. Viario y Alineaciones.
- 6.a. Red de Energía Eléctrica.
- 6.b. Red de Abastecimiento de Agua.
- 6.c. Red de Saneamiento.

12. Condiciones derivadas de la aplicación de la declaración previa de impacto ambiental.

#### 12.1. Condiciones generales.

De acuerdo con el art. 2.4 del decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental no eximirá de las autorizaciones, concesiones, licencias, informes u otros requisitos que, a otros efectos, sean exigibles con arreglo a la legislación especial y de régimen local.

Las medidas de control y condiciones contempladas en la autorización deberán adaptarse a las innovaciones requeridas por el progreso científico y técnico que alteren la actuación autorizada, salvo que por su incidencia en el medio ambiente resulte necesaria una nueva Declaración de Impacto Ambiental.

Los condicionantes ambientales podrán ser revisados cuando la seguridad de funcionamiento del proceso o actividad haga necesario emplear otras técnicas o así lo exijan disposiciones nuevas previstas en la legislación a nivel de la Unión Europea, Estatal o Autonómica.

#### 12.2. Medidas Correctoras Adicionales.

Además de los condicionantes ambientales incluidos en el Proyecto y en el Estudio de Impacto Ambiental, que no se opongan a lo establecido en la presente declaración de

Impacto Ambiental, el promotor habrá de adoptar las siguientes medidas correctoras:

- Patrimonio arqueológico.

Con carácter previo a la realización de cualquier actuación en el área afectada por la presente modificación puntual, se deberá realizar una inspección arqueológica, mediante una prospección arqueológica. Si los resultados de la misma son positivos, se deberá incluir dicha información en el documento de las Normas Subsidiarias.

De igual modo se ha de incluir en el mismo, un inventario de bienes arqueológicos y un articulado de Protección de los mismos. Se deberá delimitar poligonalmente los yacimientos prospectados e incluirlos en planimetría específica junto con los demás yacimientos así delimitados existentes en la Base de Datos Arqueos.

En cualquier caso, y si se produjese algún tipo de hallazgo arqueológico casual durante el transcurso de las obras que sea necesario realizar, el promotor tendrá que ponerlo de inmediato en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura, en aplicación del art. 50 de la Ley 1/91, del 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Atmósfera.

Se deberán establecer las medidas oportunas para evitar o minimizar la emisión de polvo en suspensión procedente de las obras a realizar mediante el riego de las distintas superficies de actuación, cubrición de las cargas en transporte de materiales etc.

Por otra parte se controlará la maquinaria y vehículos de trabajo empleados en las obras, para asegurar que sus emisiones gaseosas se adecuan a los niveles establecidos por la normativa sectorial vigente.

En lo relativo a emisión de ruidos no se deberán superar los límites de emisión de nivel sonoro establecidos en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire y demás normas complementarias.

- Aguas.

La red de saneamiento de los nuevos terrenos que se urbanicen, deberá canalizarse a través de sistema municipal de alcantarillado y deberá contar con las suficientes garantías para no afectar en ningún momento a las aguas subterráneas, superficiales o al suelo.

Así mismo, se deberá garantizar la depuración de todas las aguas residuales producidas en las nuevas áreas que se urbanicen.

En el caso excepcional de no estar conectadas a la red de alcantarillado municipal, cualquier actividad que produzca vertidos de aguas residuales urbanas o industriales, deberá contar con la preceptiva autorización de vertidos otorgada por el organismo competente, y cumplir la legislación vigente en materia de vertido.

Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que, durante las fases de construcción o de funcionamiento, se vea dificultado el libre curso de las aguas superficiales. Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que pudieran ser necesarias, en virtud de lo dispuesto en la R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

El vertido, directo, o indirecto, de aguas o productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales requerirá autorización administrativa previa del correspondiente Organismo de Cuenca.

- Suelo.

Los materiales de construcción que fuesen necesarios para la ejecución de las obras a realizar, deberán proceder de las canteras o instalaciones debidamente legalizadas según la normativa medioambiental vigente, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial que corresponda.

En la realización de desmontes y terraplenes, deberán adoptarse las medidas necesarias para minimizar la erosión, utilizándose para ello hidrosiembras u otros métodos con resultados análogos.

Se deberán adoptar todas las medidas de prevención, que eviten la infiltración o escorrentía de vertidos en el terreno, al objeto de garantizar la ausencia de riesgo de contaminación de los suelos, así como de las aguas superficiales y subterráneas.

- Residuos.

Con carácter general y referido, sobre todo, a las obras y actuaciones a realizar en el desarrollo de las modificaciones y a las obras mayores de edificaciones futuras en lo que se refiere a las Normas de Tramitación y concretamente a las diferentes licencias y obligaciones establecidas (arts. 11 y 75), ha de tenerse en cuenta como una exigencia mas, la obligación de incluir un Sistema de Gestión de los Residuos que se generen, contemplando la separación selectiva en origen de los residuos originados en las obras, atendiendo a lo establecido en el Decreto 1418/01, de 27 de diciembre, donde se definen y clasifican los residuos inertes, no peligrosos y peligrosos, y de acuerdo con lo establecido en el Plan Nacional de Residuos de la Construcción y demolición, aprobado por Resolución de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente.

Las actividades susceptibles de generar residuos peligrosos, deberán cumplir con lo establecido en la Ley 10/98, de Residuos y los Reglamentos que la desarrollan. Dichas actividades deberán obtener la correspondiente inscripción en el Registro Provincial de Actividades productoras de Residuos Peligrosos, conforme a la citada Ley.

- Flora.

Dada la presencia de distintos ejemplares de Quercíneas en el ámbito afectado por la presente modificación de normas, se deberán establecer las medidas oportunas para proceder a su correcta conservación y protección.

En general se deberá tener en cuenta, que las especies incluidas en el Anexo 1 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, se deberá tramitar ante esta Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente para la corta, arranque o inutilización de las mismas.

- Otras.

En el caso de que se pretendan instalar actividades encuadradas en los Anexos Primero o Segundo de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, éstas deberán someterse previamente al Trámite de Prevención Ambiental que les sea preceptivo.

Huelva, 2 de abril de 2004.- La Delegada, Rocío Allepez Garrido.

## CONSEJERIA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE

*RESOLUCION de 16 de julio de 2004, de la Viceconsejería, por la que se declara la suplencia de la Secretaría General de la Delegación Provincial de Huelva.*

El artículo 1.2 del Decreto 21/1985, de 5 de febrero, por el que se regulan las Secretarías Generales de las Delegaciones Provinciales, dispone que en los casos de ausencia, enfermedad o vacante del Delegado Provincial ejercerá sus funciones el Secretario General de la Delegación. En cambio, no existe una norma específica que regule la suplencia de los citados Secretarios Generales, por lo que es necesario acudir a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en virtud

del cual los titulares de los órganos administrativos serán suplidos por quien designe el órgano competente para su nombramiento.

En el ámbito de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, la competencia para el nombramiento de los Secretarios Generales de las Delegaciones se encuentra delegada en el titular de la Viceconsejería, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1, apartado a), de la Orden de 21 de junio de 2001, por la que se delegan competencias sobre materia de personal en determinados órganos de la Consejería.

En su virtud, siendo necesario regular la suplencia de la Secretaría General de la Delegación Provincial de Huelva y de conformidad con los preceptos citados

### RESUELVO

Primero. Durante el período comprendido entre el 6 y el 12 de septiembre de 2004, ambos inclusive, el titular de la Secretaría General de la Delegación Provincial de Huelva será suplido por el Jefe del Servicio de Deporte de la Delegación.

Segundo. Los actos y resoluciones que se adopten en virtud de esta suplencia deberán indicar expresamente dicha circunstancia.

Tercero. El funcionario deberá dar cuenta de la actividad desarrollada.

Cuarto. Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 16 de julio de 2004.- El Viceconsejero, Sergio Moreno Monrové.

*RESOLUCION de 30 de junio de 2004, de la Dirección General de Planificación y Ordenación Turística, por la que se hace pública la relación de concesiones de títulos-licencias a las agencias de viajes que se citan (Concesión).*

Razón social: Grazasol, S.L., bajo la denominación comercial de Buenas Vacaciones.

Código Identificativo: AN-29754-2.

Sede social: C/ Lucía Márquez, núm. 5, puerta 39, en Torremolinos (Málaga).

Razón social: Travel Sunterra, S.L.L., bajo la denominación comercial de Evdokia.

Código Identificativo: AN-29776-2.

Sede social: C/ Juan López Peñalver, núm. 21, del Parque Tecnológico en Campanillas (Málaga).

Razón social: Grupo de Empresas Gef & FM, S.L., bajo la denominación comercial de El Galeón.

Código Identificativo: AN-11799-2.

Sede social: C/ Pintor Zuloaga, núm. 1, en Cádiz.

Razón social: Doña Jacinta Rosario Merino Martínez, bajo la denominación comercial de Viajes Jaci Tours.

Código Identificativo: AN-23820-2.

Sede social: C/ Zarco del Valle, núm. 16, en Bailén (Jaén).

Razón social: Costa Azul Viajes, S.L., bajo la denominación comercial de Viajes Eliossana.

Código Identificativo: AN-14839-2.

Sede social: C/ Ballesteros, núm. 9, bajo, en Lucena (Córdoba).