

co de esta Unidad de Ejecución. Los costes del valor del terreno, sumados a los de gestión de Proyecto y Dirección y obras de urbanización resultan mayores que los ingresos que se obtendrían de la venta de las parcelas con una edificabilidad de 0,4 m²/m².

No obstante, la legislación vigente, Ley 7/2002 de 17 de diciembre, Ordenación Urbanística de Andalucía, Título IV, Capítulo I, Sección Cuarta, en su artículo 95, ante este tipo de situación, de inviabilidad económica para los propietarios, recoge la posibilidad de llevar a cabo «Convenios Urbanísticos de Gestión». La APH se compromete a llevar a efecto paralelamente a la tramitación de esta Modificación Puntual de las NN.SS., a través de un Convenio Urbanístico con el Excmo. Ayuntamiento de Palos de la Frontera, en aras de compensar al Municipio por esta Modificación. Con las ventajas económicas y dotacional para el Excmo. Ayuntamiento de Palos de la Frontera que en el mismo se determina.

En otro orden de circunstancias, el coeficiente de 0,7 m²/m² propuesto está en la línea de aprovechamiento urbanístico aplicado en urbanizaciones ejecutadas recientemente dentro del Polígono Nuevo Puerto, bajo las mismas Normas Subsidiarias de Planeamiento de Palos de la Frontera.

No especificar el porcentaje destinado a uso Industrial y al Terciario, mantiene los usos previstos en las NN.SS., y facilitará la implantación de las empresas.

Por otro lado, el coeficiente 0,7 m²/m² propuesto, hará viable la urbanización y puesta en el mercado de las parcelas resultantes, de manera que posibilitará la implantación, en el Polígono Industrial Nuevo Puerto, de nuevas Empresas, lo que generará más riqueza y puestos de trabajo en el Municipio de Palos de la Frontera y el entorno de Huelva.

8. Resumen de la Modificación propuesta.

Unidad de Ejecución núm. 1-Manzana 12.

- Superficie: 198.799 m² (incluye zona verde).

- Usos globales: Industrial y Terciario.

- Usos pormenorizados: Industria ligera, pequeña industria y almacenamiento.

Comercial.

Oficinas.

Servicios del automóvil.

Equipamiento deportivo.

Otros.

- Intensidad: 0,7 m²/m².

- Parcela mínima: 750 m².

- Edificabilidad total: 139.159,30 m².

- Altura máxima: cinco plantas (en dotacional, comercial, oficinas), resto dos plantas; en cualquiera de los casos como máximo 20 m en cumbre.

- Otras condiciones:

Parcela Dotacional de Uso Social de 750 m² y 1.193 m² de edificabilidad, de cesión al Ayuntamiento de Palos de la Frontera.

Creación de una zona verde de 30 metros de anchura a lo largo de la carretera Huelva a Matalascañas.

- Cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento de los terrenos de la finca que se ordena, situados entre la carretera y el Estero Domingo Rubio y que según el PGOU que se revisó, están calificados como Zona Verde.

- Planeamiento de desarrollo:

Estudio de Detalle.

Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación: Compensación.

Iniciativa: Particular.

Huelva, 10 de octubre de 2004.- La Delegada, Rocío Allepuz Garrido.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Huelva, por el que hace pública la subsanación de la Modificación núm. 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Higuera de la Sierra, en cumplimiento de la Resolución de 2 de abril de 2004, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente CP-020/2004.

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 pública la subsanación de dicha Modificación (Anexo I), en cumplimiento de la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 4 de abril de 2004 acordó y publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía con núm. 146 de fecha 27 de julio de 2004.

ANEXO I

I N D I C E

1. INTRODUCCION.
2. JUSTIFICACION DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y MARCO JURIDICO DE LA APLICACION.
3. DELIMITACION DEL AMBITO DE LA ACTUACION.
4. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION.
 - 4.1. Problemática del estado actual.
 - 4.2. Propuesta.
5. DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION.
6. CONSIDERACIONES ACERCA DE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS.
7. FICHA RESUMEN DE DATOS URBANISTICOS (ANEXO I).
8. CUADRO DE CARACTERISTICAS DE SUPERFICIES, MODULOS, USOS CUANTIFICADOS Y EDIFICABILIDAD ESTABLECIDOS. (ANEXO II).
9. CUADRO RESUMEN DEL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO (ANEXO III).
10. ARTICULADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS QUE SE MODIFICAN.
11. INDICE DE PLANOS.
 - 11.1. Planos de ordenación.
12. CONDICIONES DERIVADAS DE LA APLICACION DE LA DECLARACION PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL.

1. INTRODUCCION

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 condicio-

nes 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 resolutive –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 estructurantes, 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 posibilida-

des 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. Área 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. JUSTIFICACION DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y MARCO JURIDICO DE LA APLICACION 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 la 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:

«Sólo 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 in-

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. DELIMITACION DEL AMBITO DE ACTUACION

3.1. Descripción del estado actual.

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

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.

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 m² (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 pastizal 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 6000 m² (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 mediante 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 JUSTIFICACION 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.

Asimismo, 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.

Asimismo, 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 sec-

torizado 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 una definición 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 MODIFICACION

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.

Es 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 público 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 casco 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 continuación 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 m² 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. 10.2, 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 m² por vivienda. La actividad de dicho 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 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 m² 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 propondrá en el Plan Parcial, un doble acceso desde espacio público a cada uno de ellos. Dichos accesos quedarán finalmente definidos en el Plan Parcial.

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 m² 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.

Asimismo, 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.

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.º.a de la LOUA y al artículo 10 del Reglamento de Planeamiento:

Según la LOUA, para suelo con uso característico residencial, deberá establecerse un mínimo de 0.5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

Para este sector, esto supone un total de 48 plazas de aparcamiento públicas.

Según el art. 10 del anexo al Reglamento de Planeamiento, deberá dotarse al sector como mínimo con 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable.

Así, para este sector, el número mínimo total de aparcamientos (tanto públicos como privados) asciende a 96 plazas.

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 art. 15.a de la LOUA. Asimismo dicha figura cumplirá con las prescripciones establecidas por 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.»

Asimismo 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 BASICAS

6.1. Abastecimiento eléctrico.

Se han establecido contactos con Sevillana Endesa para el posterior cálculo en el proyecto de urbanización de las necesidades 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 optado 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 si 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 URBANISTICOS

ANEXO I

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

Sector 1:

Uso: Residencial Comercial Periférico.
Superficie aproximada: 21.423 m² suelo.
Clase de suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado.
Tipología: Unifamiliar.
Aprovechamiento medio: 0,446 m² t/m² suelo.

Densidad máxima: 40 Viv./Ha.
Cesiones obligatorias de suelo: SELDUP \geq 2142.3 m² (10% del sector). Docente: \geq 1000 m².

Las correspondientes a los criterios establecidos en:

SIPS: \geq 166 m² t.

- Reglamento de Planeamiento (RD 2159/14978)- Núm. mínimo de plazas de aparcamiento en el sector: 96.
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002). Núm. mínimo de plazas de aparcamiento públicas 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 ejecución 8-A

Uso: Residencial Comercial.
Superficie aproximada: 6.000 m² suelo.
Clase de suelo: Suelo Urbano No consolidado.
Tipología: Unifamiliar.
Aprovechamiento medio: 0,48 m² t/m² 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.
Sistema 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 Área de Normativa Específica en Suelo No Urbanizable (ANESNU).

ANESNU:

Uso: Turístico, hostelería, terciario.
Superficie aproximada: 12.200 m² suelo.
Clase de suelo: No Urbanizable.
Ocupación: 20%.
Altura: 1 planta pudiéndose construir 2 plantas en un 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. CARACTERISTICAS DE SUPERFICIES, MODULOS, USOS CUANTIFICADOS Y EDIFICABILIDAD ESTABLECIDOS

ANEXO II

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

USO	SUPERFICIE	Nº	COEF.	EDIFICABILIDAD	PLAZA
	E	MAX.	EDIF.	AD	S
		VIV.			MIN
					APARC
RESIDENCIAL	13.834 m²	83	0,68 m² t/m²s	9.410 m² t	96
DOTACIONAL DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (CESIÓN)	373 m²	X	0,5 m² t/m²s	186,5 m² t	
DOTACIONAL DOCENTE (CESIÓN)	1.022 m²	X	0,8 m² t/m²s	817,6 m² t	
SELDUP. (CESIÓN)	JARDINES	X	X	X	
	AREA DE RECREO Y JUEGOS	X	X	X	
DOTACIONAL PRIVADO	520 m²	X	0,35 m² t/m²s	182 m² t	
VIARIO	3.526 m²	X	X	X	

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 y el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo 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:

USO	SUPERFICIE	Nº	COEF.	EDIFICABILIDAD	PLAZA
	E	MAX.	EDIF..	AD	S
		VIV.			MIN
					APARC
RESIDENCIAL	4.132 m²	24	0,69 m² t/m²s	2.880 m² t	
SELDUP. (CESIÓN)	JARDINES Y AREA DE RECREO Y JUEGOS	X	X	X	29
		970 m²	X	X	
VIARIO	898 m²	X	X	X	

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.»

Asimismo 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. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

ANEXO III

9.I. Cálculo del aprovechamiento urbanístico Sector 1:

AREA	USO	S	Edif	A _{OBJETIVO}	Coficiente de Homogeneización	A _{OBJETIVO}	A _{MEDIO}
REPARTO		(m²s)	(m²t/m²s)	(m²t)	(m²eutc/m²s)	(m²t)	
SECTOR 1	Residencial	13.834	0,68	9.410	1	9.410	
	Dotacional Privado	520	0,35	182	0,8	145,6	
	SUPERFICIE TOTAL	21.423				9555,6	0,446

Nomenclatura utilizada para el cálculo:

S (m²s): Superficie de suelo destinada para cada uso y tipología.

EDIF: Coeficiente de edificabilidad (metros cuadrados de techo/ metros cuadrados de suelo).

M²eutc/m²s: Metros cuadrados edificables de uso y tipología característica del Area de Reparto.

A_{OBJETIVO}: Aprovechamiento objetivo (metros cuadrados edificables conforme al uso y tipología de un suelo).

A*_{OBJETIVO}: Aprovechamiento objetivo homogeneizado según uso y tipología característica (metros cuadrados edificables conforme al uso de un suelo).

A_{MEDIO}: Aprovechamiento medio (cociente entre el aprovechamiento objetivo total y la superficie total del área de reparto).

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. Cuadro resumen del cálculo del aprovechamiento urbanístico en la Unidad de Ejecución 8-A:

AREA REPARTO	USO	S (m²s)	Edif (m²t/m²s)	A _{OBJETIVO} (m²t)	Coefficiente.de Homogeneizaci ón. (m²eutc/m²s)	A _{OBJETIVO} (m²t)	A _{MEDIO}
UE. 8-A	Residencial	4.132	0,69	2.880	1	2.880	
SUPERFICIE TOTAL		6.000				2.880	0,48

Nomenclatura utilizada para el cálculo:

S (m²s): Superficie de suelo destinada para cada uso y tipología.

EDIF: Coeficiente de edificabilidad (metros cuadrados de techo/ metros cuadrados de suelo).

M²eutc/m²s: Metros cuadrados edificables de uso y tipología característica del Area de Reparto.

A_{OBJETIVO}: Aprovechamiento objetivo (metros cuadrados edificables conforme al uso y tipología de un suelo).

A_{OBJETIVO}: Aprovechamiento objetivo homogeneizado según uso y tipología característica (metros cuadrados edificables conforme al uso de un suelo).

A_{MEDIO}: Aprovechamiento medio (cociente entre el aprovechamiento objetivo total y la superficie total del área de reparto).

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 habilidad 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:

TITULO I

REGIMEN 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 núm. 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 núm. 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).

TITULO I

REGIMEN 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 cumbrera 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 aquélla que posee un ancho de 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 establecidos en las NN.SS.

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

Se entenderá como viario privado aquél 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 que 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 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 (...)»

11. INDICE 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 APLICACION DE LA DECLARACION 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.

Asimismo, 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 RDL 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 (art. 11 y 75), ha de tenerse en cuenta como una exigencia más, 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, 11 de octubre de 2004.- La Delegada, Rocio Allepuz Garrido.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Málaga, notificando a don Bonifacio Cano Rodríguez, con DNI núm. 25106628, o persona relacionada con la vivienda sita en el Grupo Sánchez Arjona, C/ Ave del Paraíso núm. 1, 2.º dcha, de esta capital (Expte. MA-24, CTA. 62).

Se convoca a don Bonifacio Cano Rodríguez, con DNI núm. 25106628, titular de la vivienda sita en el Grupo Sánchez Arjona, C/Ave del Paraíso núm. 1, 2.º dcha., de esta capital (Expte. MA-24, CTA. 62), y a persona relacionada con la citada vivienda, para que en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la inserción del anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, comparezcan en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (Avda. de la Aurora núm. 47,