

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*RESOLUCIÓN de 7 de mayo de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa a la Modificación núm. 6 del PGOU del término municipal de San Juan del Puerto.*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de fecha 7 de Mayo de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativo a la Modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbanística, del término municipal de San Juan del Puerto. Expediente CP-159/2012.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 20 de mayo de 2014, y con el número de registro 6111 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de fecha 7 de mayo de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, relativa a la Modificación núm. 6 de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística, del término municipal de San Juan del Puerto (Anexo I).
- Trascipción de los artículos tal y como queda después de la presente modificación (Anexo II).

#### ANEXO I

RESOLUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN JUAN DEL PUERTO (EXPTE. CP- 159/2012), APROBADO POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE HUELVA EN SESIÓN CELEBRADA EL 7 DE MAYO DE 2014

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de San Juan del Puerto, tuvo entrada en esta Delegación, sede de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbanística del citado municipio. La presente modificación a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Territorial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente, tiene por objeto:

- Redefinir el aislamiento infraestructural de las edificaciones que hayan de ubicarse en el SNU y matizar en determinadas situaciones las condiciones de implantación de las edificaciones agropecuarias dentro del SNU Natural o Rural.

- Definir la situación urbanística legal de «Fuera de Ordenación» en la normativa del suelo no urbanizable, adaptándola al Decreto 2/2012 (por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en SNU en Andalucía), así como a la modificación de la LOUA (Ley 2/2012 de 30 de enero).

- Finalmente, definir un régimen urbanístico específico para las edificaciones existentes en las márgenes de la carretera autonómica A-5000, en su tramo de San Juan del Puerto a Niebla, acotando dicho régimen específico en función de que las edificaciones cumplan una serie de condicionamientos.

Segundo. Constan en el expediente administrativo incoado, en lo que a materia sectorial se refiere.:

- Informe de 22-02-13 emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio de esta Delegación, en el que informa que la modificación no tiene incidencia territorial negativa, si bien incluye determinadas consideraciones.

- Informe de 29-05-13 del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, informando que no es preceptivo el sometimiento de la Modificación al procedimiento de Evaluación Ambiental.

- Informe de 25-07-13 del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en sentido favorable.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La persona titular de la correspondiente Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, previo informe del Servicio competente, elevará la propuesta de acuerdo sobre los asuntos que deba conocer la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Segundo. El órgano competente para resolver es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c).1.<sup>a</sup> de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, 11 de febrero, 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, en relación con el Decreto 342/2012, de 31 de julio, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

Tercero. 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.

Cuarto. 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.

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 Urbana.

#### R E S O L U C I Ó N

Primero. De conformidad con el artículo 33.2, apartado a) de la LOUA, se aprueba definitivamente la Modificación núm. 6 del PGOU de San Juan del Puerto.

Segundo. La Resolución junto con el articulado del instrumento de planeamiento aprobado, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y se notificará a los interesados, previo a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanístico, de acuerdo con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998, 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, 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 se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

## ANEXO II

Se transcribe a continuación los artículos tal y como quedan después de la presente modificación, en los cuales se subrayan las condiciones modificadas, y que pasarán a sustituir los artículos del epígrafe anterior dentro de la Normativa Urbanística y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbanística de San Juan del Puerto:

«Artículo 202. Condiciones generales de las instalaciones y construcciones.

1. Con carácter general, las nuevas edificaciones que se ubiquen en un Suelo No Urbanizable deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Aislamiento geográfico: cuando diste de cualquier Núcleo de Población un mínimo de UN (1) kilómetro.

- Aislamiento funcional: cuando no dependa de otras, o sirva a éstas.

- Aislamiento físico: cuando no comparta ningún elemento con otra edificación de diferente propiedad.

- Aislamiento infraestructural: Una edificación se considera aislada infraestructuralmente cuando no comparte con otras edificaciones más de DOS (2) infraestructuras básicas.

2. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, toda instalación o construcción que se autorice, deberá adecuarse al medio donde se proyecta, prestando especial atención a las condiciones paisajísticas y cumplirá las siguientes características con carácter general:

- Altura máxima de una planta, con un máximo de cuatro (4) metros.

- La separación mínima a linderos será de veinte (20) metros.

- Las edificaciones deben responder en sus características tipológicas y morfológicas al ambiente rural donde se asientan.

- Las cubiertas serán inclinadas de tejas cerámicas, con una pendiente máxima del 45%.

- Las fachadas se revestirán con tratamiento tradicional enfoscado y pintado en colores claros, preferentemente blanco.

- Composición de hueco tradicional donde predomine la dimensión vertical sobre la horizontal.

En el proyecto se estudiará el impacto producido en el paisaje, siendo posible el cambio de emplazamiento, de diseño e incluso, la denegación de la Licencia, en caso de que por los Servicios Técnicos Municipales se informe de la falta de adecuación al medio de la construcción o instalación que se pretende realizar.

Se pondrá especial atención a los movimientos de tierra, construcción de naves, tendidos eléctricos o telefónicos, instalación de antenas, carteles y actuaciones similares.

3. Toda instalación o construcción que se autorice en el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, deberá adecuarse al medio donde se ubica y deberá cumplir las condiciones particulares reguladas en los artículos según los usos admitidos.

[..]

## CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

## Sección 1ª. Condiciones Generales

Artículo 216. Delimitación.

Dentro del SNUr de San Juan del Puerto, encontramos cuatro ámbitos que responden a este tipo de suelo:

- SNUr. CN-1 – Interés agrícola Área Norte Trigueros.

- SNUr. CN-2 – Interés agrícola Área Oeste Huelva.

- SNUr. CN-3 – Interés agrícola Área Este Niebla.

- SNUr. CN-4 – Interés agrícola Candón.

Artículo 217. Usos y limitaciones.

Se permiten los siguientes usos y edificaciones:

1. Edificios e instalaciones destinadas a las explotaciones agropecuarias, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca donde se ubiquen, y que acojan usos agrícolas, ganaderos, forestales o cinegéticos.

2. Edificios e instalaciones de servicio y entretenimiento de las obras públicas.

3. Edificios e instalaciones declaradas como “Actuaciones de Interés Público”, que cumplan las condiciones fijadas en la LOUA, y sigan el procedimiento establecido en ésta.

4. Edificios para viviendas unifamiliares aisladas, siempre que estén vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos y sigan la tramitación establecida a tal fin en los artículos 42 y 43 de la LOUA, para las actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable.

#### Sección 2ª. Condiciones de los usos admitidos

##### Artículo 218. Construcciones e Instalaciones Agropecuarias.

1. Las edificaciones e instalaciones que se ejecuten como servicio y apoyo a las explotaciones y actividades agropecuarias, deberán guardar relación con la naturaleza y destino de las fincas donde se asienten.

2. Se entenderá que una edificación está al servicio de una explotación agropecuaria cuando:

- a. Se ubique en el ámbito de la explotación.
- b. Responda con su tipología a la actividad que se desarrolla en la explotación.
- c. Sin responder directamente al tipo de actividad que se desarrolla en la explotación, sin embargo sirva para aprovechar productos o subproductos obtenidos de la explotación principal, sin que implique una segunda transformación del producto.

3. Las edificaciones vinculadas a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones e infraestructuras que se ejecuten en la misma, en ningún caso formarán Núcleo de Población.

4. Las edificaciones que desarrollen estos usos tendrán:

- Altura máxima de una planta, con un máximo de cuatro (4) metros.
- La separación mínima a linderos será de diez (10) metros, con carácter general.
- Excepcionalmente, para aquellas parcelas de ancho menor a veinticinco metros (25 m) en el lindero de acceso, la separación mínima a dicho lindero será de 10 metros y en los linderos laterales de 5 metros.
- La edificabilidad máxima será 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La parcela mínima edificable para este tipo de uso será de 2 hectáreas.
- En aquellas parcelas con superficie inferior, sólo se podrá edificar una construcción para uso agrícola de 25 m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima.

5. Para usos agropecuarios especiales que no puedan desarrollar su actividad en otra clase de suelo, las limitaciones del apartado anterior no serán de obligado cumplimiento, debiéndose aceptar, por parte del Ayuntamiento, la propuesta presentada.

6. Junto a la solicitud de Licencia de Obras será necesario adjuntar certificado registral en el que consten los linderos de la finca, su superficie y las edificaciones que ya posea.

7. Los proyectos que se tramiten para la autorización de una construcción agropecuaria especial en el suelo no urbanizable deberán adjuntar la siguiente documentación como mínimo, sin perjuicio de que el ayuntamiento solicite alguna documentación complementaria:

- Debe justificarse el uso actual de los terrenos mediante el certificado de la administración competente en las materias agrarias, forestal o ganadera (Cámara Agraria o Catastro).
- Estudio y propuesta de explotación acreditado por técnico competente.
- Justificación de la dedicación profesional a las actividades agrícolas, forestales o ganaderas.
- Compromiso del mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la construcción a la misma.
- Justificación de la propiedad de los terrenos por parte del solicitante mediante certificación del Registro de la Propiedad.

##### Artículo 219. Construcciones e Instalaciones al Servicio y Entretiempo de las Obras Públicas.

1. Se entenderá que una edificación o instalación está vinculada a las obras públicas cuando:

- a) Sea necesaria la construcción de la misma para la ejecución de las obras, teniendo carácter de temporalidad, y debiendo estar incluida dentro del proyecto de construcción de dichas obras.
- b) Sea necesaria para el entretiempo y mantenimiento de las obras durante un periodo determinado de tiempo.
- c) Sea necesaria para asegurar el funcionamiento de las obras públicas ejecutadas.

2. Los edificios e instalaciones precisos para la construcción de las obras públicas poseerán el carácter de temporalidad y su periodo de vida será el de su ejecución, debiendo procederse, después de su demolición, a la restauración del terreno antes ocupado, intentando reponer la vegetación primitiva o mejorarla.

3. Los edificios e instalaciones precisos para el entretiempo y funcionamiento de las obras públicas deberán estar incluidos en el proyecto de ejecución correspondiente, debiendo en todos los casos:

- a) Justificar su necesaria ubicación en el Suelo No Urbanizable.
- b) Justificar que su ubicación es precisa para el funcionamiento de la obra pública.
- c) Justificar el hecho de no formar Núcleo de Población.

d) Estar realizados con materiales fácilmente desmontables que deberán desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia quedará condicionada a la prestación de una garantía por importe mínimo de los costes de demolición.

e) Las condiciones de implantación serán las necesarias para el correcto funcionamiento de las Obras Públicas.

Artículo 220. Actuaciones de interés público.

1. Se consideran actuaciones de Interés Público las determinadas en el artículo 42.1 de la LOUA.

2. Serán de aplicación para la tramitación de una actuación de Interés Público lo establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA, por los que será necesaria la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación.

3. No será motivo que justifique su emplazamiento en el suelo no urbanizable la ausencia de suelo apropiado por carecer de planeamiento de desarrollo algún terreno que pudiera ser válido.

4. Estas edificaciones no podrán superar las dos (2) plantas de altura, conservando una distancia mínima de diez (10) metros a los linderos.

Artículo 221. Construcciones para viviendas unifamiliares aisladas.

1. Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no formen Núcleo de Población y estén vinculadas directamente a la explotación agrícola, forestal o ganadera del suelo.

2. Se entiende por Núcleo de Población el conjunto de edificios, viviendas o naves, instalaciones e infraestructuras, concentradas en un lugar del territorio, destinadas a residencia, trabajo o servicio, de uso permanente o estacional cuyas características se definen en el artículo 204.

3. Las edificaciones que desarrollen estos usos tendrán:

- Altura máxima de dos planta, con un máximo de siete (7) metros.

- La separación mínima a linderos será de cincuenta (50) metros.

- La edificabilidad máxima por vivienda será de 150 m<sup>2</sup>.

- La parcela mínima edificable para este tipo de uso será de 5 hectáreas. En aquellas parcelas con superficie inferior no se autorizará la edificación de viviendas.

4. El Ayuntamiento estará obligado a impedir, dentro del área de su competencia, que se ejecuten edificaciones, instalaciones o infraestructuras que posibiliten la formación de Núcleos de Población.

5. Los promotores que realicen dentro del Suelo No Urbanizable actos que den lugar a la formación de Núcleo de Población serán sancionados en los términos que marca la LOUA.

6. Las viviendas deberán cumplir las condiciones morfológicas y tipológicas de la edificación que a continuación se detallan:

- Las edificaciones deben responder en sus características tipológicas y morfológicas al ambiente rural donde se asientan.

- Las cubiertas de viviendas y sus anejos serán inclinadas de tejas cerámicas, con una pendiente máxima del 45%.

- Las edificaciones que se realicen deberán integrarse en el paisaje, evitando implantaciones inadecuadas, grandes movimientos de tierras o actuaciones similares que provoquen impactos negativos en el paisaje. Se exigirá que en el proyecto se estudien estos extremos, requisito sin el cual no se otorgará la preceptiva licencia municipal de obras.

7. Los proyectos de actuación que se tramiten para la autorización de una vivienda unifamiliar en el suelo no urbanizable deberán adjuntar la siguiente documentación como mínimo, sin perjuicio de que el ayuntamiento solicite alguna documentación complementaria:

- Debe justificarse el uso actual de los terrenos mediante el certificado de la administración competente en las materias agrarias, forestal o ganadera (Cámara Agraria o Catastro).

- Estudio y propuesta de explotación acreditado por técnico competente.

- Justificación de la dedicación profesional a las actividades agrícolas, forestales o ganaderas.

- Compromiso del mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

- Justificación de la propiedad de los terrenos por parte del solicitante mediante certificación del Registro de la Propiedad.

### Sección 3ª. Condiciones de las edificaciones existentes

Artículo 222a. Edificaciones en situación legal de Fuera de Ordenación.

1. En el suelo no urbanizable de carácter natural y rural, existen edificaciones destinadas a usos muy diversos (industriales, terciarios, ...)

2. Todas las edificaciones que cumplan las condiciones que se enumeran a continuación quedarán en situación legal de Fuera de Ordenación:

- cumplan las condiciones mínimas de estabilidad estructural.
- estuviesen erigidas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, o bien, fuesen construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística.
- no estén ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, ni en terrenos de Zona de Influencia del Litoral, ni en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.

3. En estas edificaciones, con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reforma, reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido, y nunca podrán dar lugar a un incremento del valor de las expropiaciones.

4. En el supuesto de que la edificación en situación legal de fuera de ordenación mantenga el uso originario para el que se construyó, procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización.

5. En el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente, será necesaria la tramitación de un Proyecto de Actuación conforme a los términos establecidos en la LOUA.

6. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, regirán las siguientes condiciones de edificación:

- Distancia a linderos: La existente.
- Superficie mínima: La existente.
- Altura: La existente.
- Edificabilidad máxima: La existente, pudiéndose ampliar hasta el 45% sobre la superficie construida
- Distancia a núcleo urbano: la existente.
- Será de aplicación para las parcelas catastrales 21063A00800207, 21063A00900047 y 21063A01200079 y cualquier otra que acredite estar en posesión de licencia municipal, tal y como se establece en el apartado 2 de este artículo.

7. Se requerirá a los propietarios de aquellas edificaciones en desuso que no cumplan las condiciones mínimas de estabilidad estructural, la demolición sin derecho a compensación alguna por parte del municipio y no se le permitirá la construcción de una nueva edificación.

8. En todo momento los suelos ocupados por las edificaciones descritas tendrán la clasificación de Suelo no Urbanizable.

#### Artículo 222b. Edificaciones existentes en el eje de la Carretera A-5000.

1. En las edificaciones existentes en este eje de comunicaciones, se permite la incorporación al planeamiento de todas aquellas que se justifiquen como Actuaciones de Interés Público, mediante la tramitación de un Proyecto de Actuación, siempre que cumplan el condicionante de que estuviesen erigidas antes de la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de este municipio que datan de 8 de mayo de 1995, y se encuentren situadas a una distancia menor de 250 metros del eje de la carretera A-5000, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación vigente en materia de carreteras.

2. Para acreditar la antigüedad de la edificación, el promotor deberá justificar su existencia aportando alguno de los siguientes documentos: certificación registral, escritura pública, certificación catastral o cartografía u ortofotografía disponible en el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, o documentación oficial análoga.

3. Para dichas edificaciones o instalaciones, regirán las siguientes condiciones de edificación:

- Distancia a linderos: La existente.
- Superficie mínima: La existente.
- Altura: La existente.
- Edificabilidad máxima: La existente, pudiéndose ampliar hasta el 45% sobre la superficie construida, siempre que dicha ampliación no suponga una alteración de los parámetros anteriores relativos a distancia a linderos, distancia a núcleo de población y altura de la edificación.
- Distancia a núcleo urbano: la existente.
- En cualquier caso, la legalización de dichas edificaciones o instalaciones comportará la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación en los términos establecidos en la LOUA.

4. Se requerirá a los propietarios de aquellas edificaciones en desuso que no cumplan las condiciones mínimas de estabilidad estructural, la demolición sin derecho a compensación alguna por parte del municipio y no se le permitirá la construcción de una nueva edificación.

5. En todo momento los suelos ocupados por las edificaciones descritas tendrán la clasificación de Suelo no Urbanizable.

Artículo 223. Enclaves Rurales. Delimitación y Régimen Jurídico.

1. El presente plan reconoce la existencia de pequeños áreas de viviendas formados dentro del suelo no urbanizable de Carácter Natural, al haberse incumplido las medidas para evitar la formación de Núcleos de Población. Todas estas edificaciones tendrán la situación de Fuera de Ordenación.

2. Los Enclaves Rurales que se reconocen son:

- El Bayuelo
- Los Parrales
- Alameda
- Carboneras.

La ubicación queda recogida en la Documentación Gráfica.

3. Se plantea la posible realización de un Convenio con el Ayuntamiento, ya sea de iniciativa privada o de oficio, en el que se establezca una "Entidad Conservadora" que debe tener como objetivo principal la mejora del espacio rural afectado por la parcelación/urbanización, así como el futuro mantenimiento de la urbanización. No se contemplará en ningún caso la posibilidad de construir nuevas viviendas.

El Convenio estará basado en el análisis pormenorizado de los usos existentes, el tamaño de las parcelas, las infraestructuras existentes y sus déficits, el impacto paisajístico creado por la edificación, los suelos que estando parcelados aún quedan sin construir, etc. Partiendo de ello se establecerá un diagnóstico de la problemática detectada y una propuesta de ordenación que se concretará en el instrumento urbanístico adecuado y en la que se contemplarán entre otros extremos las siguientes:

- Fijación de unos criterios de «urbanización blanda», poco impactante sobre el medio y que, por tanto, no acreciente el impacto negativo que ya de por sí misma supone la parcelación/urbanización ilegal (viviarios blandos, con drenaje elemental, alumbrado básico, abastecimiento, saneamiento colectivo como solución al problema más peligroso ecológicamente que suponen las fosas sépticas, etc.)

- Fijación de unas condiciones de edificación (materiales, elementos tipológicos, altura, etc.) para las futuras reformas de las edificaciones existentes distinguiendo dichas condiciones según los distintos usos.

- Creación de perímetros arbolados y/u otro tipo de vegetación de ribera que se integre bien y contribuya a la mejora paisajística del área.

El ámbito de aplicación de dicho Convenio se corresponderá con la delimitación establecida para dichos enclaves.

4. Se reconoce la edificabilidad de las edificaciones existentes, no permitiéndose ni la ampliación de éstas, ni la construcción de nuevas edificaciones.

5. Se permitirán únicamente las obras de mantenimiento, consolidación y mejora de las edificaciones existentes. Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido, y nunca podrán dar lugar a un incremento del valor de las expropiaciones.

6. En todo momento los suelos ocupados por las edificaciones descritas tendrán la clasificación de Suelo no Urbanizable.»

Huelva, 7 de mayo de 2014.- La Vicepresidenta 3.<sup>a</sup> de la CTOTU, Josefa I. González Bayo.