

## ÍNDICE

<b>1. ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA</b>	<b>2</b>
<b>2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL</b>	<b>3</b>
2.1. MARCO CONCEPTUAL Y JUSTIFICACIÓN TEÓRICA	3
2.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	4
<b>3. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE</b>	<b>5</b>
3.1. AMBITOS DE LA INFORMACIÓN	5
3.2. DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO	5
3.3 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO	8
3.4 PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	8
<b>4. DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACION</b>	<b>9</b>
4.1. CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO	9
4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA	11
4.3. SISTEMAS GENERALES	11
4.4 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. ZONAS HOMOGÉNEAS	12
4.5. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO	13
4.6. ESPACIOS , ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	13
4.7 PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y DE GESTIÓN	13
<b>5. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL</b>	<b>15</b>
<b>6. EQUIPO REDACTOR</b>	<b>16</b>

## 1. ADAPTACION PARCIAL DE LAS NNSS A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

El Decreto 11/2008 de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas es el que además posibilita dar un encuadre jurídico actualizado al presente documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de San Silvestre de Guzmán a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

El artículo 47 de la Constitución Española y los artículos 12, 25 y 37.1.22 del Estatuto de Autonomía de Andalucía encomiendan a los poderes públicos que promuevan las condiciones necesarias y establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Por ello la presidencia de la Junta de Andalucía, y en el marco de sus competencias, asumiendo el mandato constitucional antes referenciado firmó el pasado 13 de diciembre de 2007 con la Federación Andaluza de Municipios y Provincias el Pacto Andaluz por la Vivienda para además de hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, fomente el empleo y la economía andaluza en el sector de la construcción y de la industria auxiliar.

Para lograr dichos objetivos, el Pacto Andaluz por la Vivienda analiza y define diversas líneas de actuación, en primer lugar quiere habilitar un procedimiento para que los planeamientos generales, como documentos rectores de la ordenación urbanística municipal estén adaptados y adecuados a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) de forma rápida o al menos ágil.

En segundo lugar, esa adaptación parcial deberá contener por tanto, entre otras, las disposiciones necesarias para garantizar suelo suficiente para atender las necesidades de vivienda protegida de cada municipio y, al menos, el porcentaje que dispone la LOUA. Para ello se dicta una serie de observaciones a la técnica urbanística que provoque la disponibilidad de esos suelos sin tener que pasar por el complicado procedimiento de los planes generales o sus revisiones, de hecho, cuando de la adaptación parcial se derivasen alteraciones sustanciales de la ordenación estructural del planeamiento general en vigor, y siempre que las mismas tengan por objeto dotar al municipio de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida, suelo dotacional o suelo industrial, se insiste en que el procedimiento deberá ser también ágil y abreviado, de tal manera que los informes sectoriales autonómicos se realicen por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en el plazo máximo de un mes. Esto no hace sino insistir en el objetivo primero del Decreto.

En tercer lugar, y también pensando en la agilidad de la tramitación, se define la competencia para la aprobación de los documentos y si bien la Adaptación, en cuanto a su contenido, sí puede ser el propio

Ayuntamiento el que esté legitimado para ello, cuando se deriven Modificaciones que afecten a la ordenación estructural, será la Junta de Andalucía quién tendrá la resolución definitiva.

Y por último, con el fin de potenciar el desarrollo económico que se puedan plantear en los municipios andaluces, desde el Decreto se insta a una serie de flexibilizaciones en los límites establecidos al crecimiento territorial de los Planes Generales, así como al límite establecido con carácter general para los próximos ocho años, al crecimiento en cada municipio de su población en función del tamaño del mismo.

## 2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

### 2.1. MARCO CONCEPTUAL Y JUSTIFICACIÓN TEORICA

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de San Silvestre de Guzmán, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA) y sus posteriores modificaciones. Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda apartado 2º de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos del 1 al 6, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes de San Silvestre de Guzmán fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Huelva el 17 de marzo de 1997 (publicación en el BOP de la provincia de Huelva el 29 de octubre de 1999). Este documento es el primer texto de planeamiento general del municipio propiamente dicho, y sustituyó a una Normas Provisionales Provinciales de junio de 1985 que hasta entonces y de forma subsidiaria regulaban distintos aspectos básicos del casco urbano. Asimismo se disponía del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Provincia de Huelva de 7 de julio de 1986, y publicado en el BOJA de 1 de agosto de 1986.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NNSS. Además formará parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

## 2.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, y conforme al Decreto 11/2008, el documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

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

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c). c.1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que,

independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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

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

La adaptación parcial no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, es decir, de los criterios de clasificación del suelo urbano conforme a la LOUA.

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.

- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

### 3. INFORMACION, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

#### 3.1. AMBITOS DE LA INFORMACIÓN

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general y de desarrollo, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.

En segundo lugar, con respecto a la legislación sectorial, los artículos 3.2.c) in fine y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que se deberá reflejar en el documento de adaptación las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial, así como el suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que corresponda dentro de las cuatro que se establecen en la LOUA, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, desde el periodo de vigencia de las NNSS y que afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

5

#### 3.2. DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes fueron aprobadas definitivamente, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, con fecha de 17 de marzo de 1997, cuya publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva se realiza el 29 de octubre de 1999.

San Silvestre de Guzmán hasta ese momento carecía de norma alguna de Planeamiento General de ámbito municipal, y esa inexistencia, así como el respeto por la edificación tradicional y la forma de vida, condujo a la Dirección Provincial de Urbanismo a marcar un procedimiento a nivel provincial, mediante el cual se fijaban las pautas a seguir frente a actos de edificación o uso del suelo en distintas situaciones. A partir de esa primera iniciativa, el Ayuntamiento encargó al equipo de asesoramiento municipal adscrito a la Dirección Provincial de Urbanismo la confección de unas normas provinciales de adecuación tipológica. Dichas ordenanzas se hicieron con posterioridad al estudio y análisis tipológico tanto de las edificaciones de San Silvestre de Guzmán como de los municipios colindantes de similar problemática edificatoria. Esas normas provisionales se referían a los permisos de derribo y reforma, a la altura de la edificación, a la altura de pisos, a los usos de

la edificación, a los materiales de fachada, a los paramentos, a los zócalos, a las carpinterías, a las cerrajerías, a los vuelos en la edificación a la composición de los huecos y a las cubiertas.

Asimismo en esos momentos también se disponía de cierta regulación en el resto del término por la vigencia del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva

A partir de la redacción de las NNSS del 97 el municipio ha mantenido una lenta inercia de crecimiento y por tanto son pocas las modificaciones producidas de ese planeamiento.

Como objetivo general las vigentes NNSS se trató de dotar al municipio de San Silvestre de Guzmán de un instrumento de planeamiento válido y adecuado a la población existente, estableciendo el modelo urbano del núcleo poblacional así como la definición de las protecciones del suelo no urbanizable. No se establecen condiciones de desarrollo de los suelos urbanizables al carecer de ellos.

Por tanto las NNSS de 1997 clasifica el suelo comprendido en el término municipal en las dos categorías siguientes:

- Suelo urbano.
- Suelo no urbanizable.

Según las Ordenanzas de las NNSS, dentro del Suelo Urbano se delimitan dos Unidades de Actuación. Estas UA son superficies para la construcción de viviendas de corte tradicional y su desarrollo previsto es el de la redacción del correspondiente documento de gestión donde se definan las cesiones correspondientes al Ayuntamiento, la parcelación y la preceptiva urbanización de la ordenación resultante.

Y por último, desde las NNSS se entiende por Suelo No Urbanizable los terrenos no incluidos en la categoría de suelo urbano. Se distinguen dos zonas:

- ZONA 1: RIBERA DEL GUADIANA. Área calificada en el catálogo de Espacios y Bienes Protegidos que se incluyen en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva como Protección Compatible, dentro de la categoría de Riberas de Interés Ambiental.
- ZONA 2: SECANO. Responde a todo el término municipal no incluido dentro del suelo urbano ni en la zona de Protección de la Ribera del Guadiana.

Del mismo modo se recogen dentro de las ordenanzas particulares de la Zona de Secano, todas las afecciones inherentes a las legislaciones específicas pertinentes como cauces, carreteras, línea férrea, etc... Se fijan además las normas que impidan la formación de núcleos de población, de acuerdo con la ley vigente en el momento de redacción de las Normas Subsidiarias.

En cuanto a los Sistemas Generales se distinguen en las Normas Urbanísticas de las NNSS, en el artículo 11 del Título I, entre Comunicaciones, Espacios Libres, y Deportivas y Equipamiento Comunitario, quedando

además recogidos en el Plano nº 1 de la documentación gráfica de las NNSS, en el caso del primero, y en el Plano nº 3, en el resto.

A continuación, en los listados y cuadros adjuntos, así como en los planos 03, de Clasificación y Categorías del Suelo. NNSS 1997. Núcleo Principal, y 04, de Clasificación y Categorías del Suelo. NNSS 1997. Estado actual. del Documento II de la presente Adaptación, se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación.

### PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES EN EL MUNICIPIO

Las Normas Subsidiarias de San Silvestre de Guzmán, desde su entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el BOP con fecha de 29 de octubre de 1999, han sufrido tres Modificaciones que se recogen a continuación así como los Planeamientos de Desarrollo redactados al amparo de dichas Normas Subsidiarias vigentes /o sus Modificaciones:

#### MODIFICACIONES PARCIALES

<b>P</b>	<b>MODIFICACIÓN de la UA-1</b> - Modificación de Ordenación pormenorizada de la UA-1.		
	Aprobación Definitiva	16/04/2001	
	Publicación BOP	21/06/2001	
<b>P</b>	<b>MODIFICACIÓN nº 2</b> - Ampliación del suelo urbano para ejecutar un enlace viario.		
	Aprobación Definitiva	22/06/2004	
	Publicación BOJA	29/09/2001	
<b>P</b>	<b>MODIFICACIÓN nº1/2006</b> - Modificación de Ordenanza suelo no urbanizable, Art.138.		
	Aprobación Definitiva	13/07/2006	
	Publicación BOJA	05/05/2007	

#### ESTUDIOS DE DETALLE

<b>P</b>	<b>Estudio de Detalle UA-1.</b>		
	Aprobación Definitiva	31/07/2000	
	Publicación BOP	07/12/2000	
<b>P</b>	<b>Estudio de Detalle UA-2.</b>		
	Aprobación Definitiva	19/05/2006	
	Publicación BOP		

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO		FECHA APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACIÓN BOLETÍN OFICIAL
	<b>Normas Subsidiarias del Planeamiento de San silvestre de Guzmán</b>	17/03/1997	29/10/1999
1	<b>Modificación de las NNSS. UA-1</b>	16/04/2001	21/06/2001
2	<b>Modificación nº 2 de las NNSS.</b>	22/06/2004	29/09/2005
3	<b>Modificación nº 1/2006 de las NNSS.</b>	13/07/2006	05/05/2007

ESTUDIOS de DETALLE VIGENTES		FECHA APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACIÓN
1	<b>Estudio de Detalle UA-1</b>	31/07/2000	07/12/2000
2	<b>Estudio de Detalle UA-2.</b>	19/05/2006	-

### 3.3 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes de San Silvestre de Guzmán fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Huelva el 17 de marzo de 1997 (publicación en el BOP de la provincia de Huelva el 29 de octubre de 1999). Desde la Aprobación Definitiva sólo se han producido tres modificaciones de las NNSS, una relativa a al articulado de las ordenanzas y dos a las determinaciones de las UA. Esto significa que urbanísticamente el municipio se ha desarrollado conforme a sus previsiones y que dada la poca inercia de crecimiento que tiene, está dentro de las previsiones realizadas por las NNSS, puesto que las dos UA, cuyos planeamientos se han aprobado definitivamente, no están finalizadas ni de urbanizar ni de edificar.

Las Normas Subsidiarias de San Silvestre de Guzmán, en el momento de su redacción, definió dos tipos de suelo: Urbano y No Urbanizable.

A continuación se recogen en las distintas clases de suelo y el estado actual de cada unidad de ejecución, indicando específicamente en cada uno de ellos si poseen planeamiento de desarrollo y en la fase en la que se encuentran.

#### EN SUELO URBANO

P UA-1	Actuación para completar la trama urbana estableciendo su desarrollo a través de su correspondiente Proyecto de Reparcelación, Estudio de Detalle y P de Urbanización. UA-1 En Ejecución.
P UA-2	Actuación para completar la trama urbana estableciendo su desarrollo a través de su correspondiente Proyecto de Reparcelación, Estudio de Detalle, P de Urbanización. UA-2 Sin desarrollar.

### 3.4 PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Durante el periodo de vigencia de las NNSS de San Silvestre de Guzmán ha sucedido la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio Litoral Occidental de Huelva (POTLOH), por Decreto 139/2006, de 27 de junio.

De conformidad con el **Título Segundo**. "Determinaciones para la Ordenación y Compatibilización de Usos", del Capítulo Segundo. "Zonas de especial protección", en su artículo 53, son objetivos del POTLOH en relación con los suelos de especial protección territorial, el salvaguardar del proceso urbanizador los espacios naturales y paisajísticos de mayor interés del ámbito, establecer espacios libres de edificación que eviten un

desarrollo urbanístico continuo del frente costero, así como potenciar el uso naturalístico y recreativo de los espacios naturales.

El artículo anteriormente mencionado, así como el siguiente, el artículo 54 de "Zonas a proteger por sus valores naturales, paisajísticos o territoriales", tienen la condición de norma, es decir, son determinaciones de directa aplicación y vinculantes. Este último artículo recoge como zonas de protección ambiental las zonas delimitadas por normativa sectorial, que en este caso que nos ocupa de San Silvestre de Guzmán, son los *Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)*. Las vías pecuarias y el dominio público hidráulico ya se encuentran protegidos por legislación específica.

Respecto a lo anterior, por LIC entendemos que, según lo establecido en la Decisión de la Comisión de las Comunidades Europeas de 28 de marzo de 2008, por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la primera lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea, se encuentra incluido el LIC Andévalo Occidental (ES6150010).

A continuación en el mismo artículo 54, se especifica que las zonas a proteger de interés territorial son las zonas definidas directamente por el POTLOH, siendo de directa aplicación y vinculante, y para el caso de San Silvestre de Guzmán, las *Vertientes del Guadiana*, recogidas de conformidad al POTLOH.

Del mismo modo, en el **Título tercero** "Determinaciones en relación con los recursos naturales, culturales y del paisaje y los riesgos naturales y tecnológicos", en su Capítulo Segundo "Patrimonio cultural y paisaje", se recogen una relación de ocho paisajes característicos en el ámbito del Plan. De esa relación, en el término de San Silvestre de Guzmán disponemos de los siguientes paisajes:

- Dehesas del Andévalo.
- Matorrales y Eucaliptales del Andévalo.
- Ruedo de San Silvestre de Guzmán.
- Vertientes del río Guadiana,
- y Naranjales.

De esta clasificación y de acuerdo al fin perseguido por la planificación subregional, tanto *las Dehesas del Andévalo* como *el Ruedo de San Silvestre de Guzmán*, quedaran del mismo modo incorporados a la categorización de suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial; el paisaje *de las Vertientes del río Guadiana* se incluyó en la misma categoría según el Título Segundo comentado al principio de este apartado. Y en lo que respecta a los paisajes *Matorrales y Eucaliptales del Andévalo* y a los *Naranjales*, quedarán de acuerdo con los fines y objetivos fijados por el POTLOH, incorporados al suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Las zonas mencionadas se encuentran recogidas como suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial o de carácter natural o rural, dentro del Plano 05 de Clasificación y Categorías del suelo. Término municipal, de la presente adaptación.



Por último, han sobrevenido las resoluciones de aprobación de los deslindes de las vías pecuarias Cañada Real de Ayamonte a Sevilla, Colada de Espada o Camino de San Silvestre de Guzmán a Villanueva de los Castillejos, Colada de Sanlúcar de Gadiana a San Silvestre de Guzmán y Vereda del Camino de La Zaballa; y del mismo modo los descansaderos –abrevadero del Pilar de la Duquesa y el de los Colerillos o Coladeras.

Existiendo ya en el municipio un Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de San Silvestre de Guzmán que fue aprobado por la Orden ministerial de 20 de noviembre de 1981 (BOJA 12/12/81), se solicita informe a la Consejería de Medio Ambiente, sobre las vías pecuarias deslindadas.

#### 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACIÓN

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de San Silvestre de Guzmán:

##### 4.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, NNSS y sus Modificaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, será:

A los efectos previstos en el artículo 3.2 a) de clasificación de la totalidad del suelo del municipio, del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación para el suelo son los siguientes:

##### SUELO URBANO

- a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

En este sentido el **suelo urbano consolidado** esta constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en los Planos nº 2 y 3 de “Clasificación del Suelo. Planeamiento a ejecutar” y “Determinaciones en suelo urbano. Usos”, de San Silvestre de Guzmán, de las NNSS del término municipal, no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
- Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano de las NNSS vigentes, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

- b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de **suelo urbano no consolidado**. En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las denominadas UA en las NNSS, no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

A continuación en la próxima tabla se expresa la correspondencia de los suelos clasificados por las NNSS tras su adaptación por el presente documento a la LOUA de conformidad con el artículo 45.2 B):

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUNC-R.01	Se corresponde con la UA-1 del núcleo de San Silvestre de Guzmán
SUNC-R.02	Se corresponde con la UA-2 del núcleo de San Silvestre de Guzmán

Esta clase de suelo urbano, con las categorías existentes en el término municipal de San Silvestre de Guzmán, se encuentra recogida en el plano 06 de Clasificación y Categorías del Suelo. Núcleo Urbano, de la presente Adaptación.

### SUELO NO URBANIZABLE

El suelo clasificado como no urbanizable en las NNSS, continúa teniendo consideración de suelo no urbanizable, aunque adaptándose a las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con las características definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos no urbanizables delimitados en el Plano nº 1 de "Estructura Orgánica del Territorio" de las NNSS vigentes, se consideran adaptados a las siguientes categorías:

#### a) Categoría de **Especial Protección por Legislación Específica**:

En esta categoría se encuentra todo el suelo afectado por legislación específica en general, ocupado por la red de vías pecuarias, el suelo perteneciente al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, las afecciones de carreteras y caminos rurales, vías pecuarias, protección del patrimonio, recogido en la Normativa de las NNSS en el Título IV de Ordenanzas Específicas para el Suelo No Urbanizable.

Con respecto a las Vías Pecuarias, según la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, forman parte de esta categoría de suelo al encontrarse deslindadas:

- Colada de la Espada o del Camino de San Silvestre a Villanueva de los Castillejos: Deslindada en su totalidad, (BOJA 67/2000, Resolución de 12 de mayo de 2000)
- Vereda del Camino de la Zaballa: Deslindada en su totalidad, (BOJA 24/2000, Resolución de 15 de mayo de 2000).
- Cañada Real de Ayamonte a Sevilla: Deslindada en su totalidad, (BOJA 29/2000, Resolución de 17 de mayo de 2000).
- Colada de Sanlúcar del Guadiana a San Silvestre de Guzmán: Deslindada en su totalidad, (BOJA 27/2000, Resolución de 18 de mayo de 2000).

- Descansadero-Abrevadero del Pilar de Duquesa, junto a la Cañada Real de Ayamonte a Sevilla. Deslindado (en BOJA 72/2000, Resolución de 15 de mayo de 2000).
- Descansadero-Abrevadero del Pilar de los Colerillos o Coladeras, junto a la Cañada Real de Ayamonte a Sevilla. Deslindado (en BOJA 74/2000, Resolución de 29 de junio de 2000).

#### b) Categoría de **Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística**:

Manteniendo los ámbitos protegidos por las NNSS, las Vías Pecuarias que no se encuentran deslindadas pero sí clasificadas, se entiende que corresponden a esta categoría de suelo, al recoger las NNSS su protección en el artículo 183 de su normativa "Protección de las vías pecuarias", perteneciendo a ella la vía pecuaria Cordel del Charco de la Miel.

Encontramos además en esta categoría las zonas y paisajes protegidos por el Plan de Ordenación del Territorio Litoral Occidental de Huelva (POTLOH), y que se corresponden con la Zona a Proteger por su Interés Territorial "*Vertientes del Guadiana*" y "*Ruedo de San Silvestre de Guzmán*", Recogidos en los artículos 55, 59, 96 y 98 de la Normativa del POTLOH.

Todos ellos son merecedores de un régimen de especial de protección para garantizar el mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter natural, ambiental, paisajístico o histórico.

A título informativo cabe mencionar la existencia de la Zona de Protección Ambiental "Andévalo Occidental" (que además es LIC: ES6150010), recogida en el POTLOH, que según su artículo 55.1 no será considerada como suelo no urbanizable de especial protección por ser un LIC no incluido en los apartados a), b), c) y d) del artículo 54.1 del mencionado plan.

#### c) Categoría de **carácter natural o rural**:

Se incluyen en esta categoría todos los suelos no urbanizables contenidos en las NNSS vigentes, que no se hallen en las categorías anteriores, y que se consideren necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales, de carácter agrícola, forestal, etc, de conformidad con el artículo 46.1 f) de la LOUA.

Por tanto, se consideran dentro de esta categoría el Suelo No Urbanizable Zona 2: Secano (el general del término municipal) contemplada en las NNSS, en aquellos ámbitos que no coincidan con los delimitados como de especial protección por el planeamiento territorial o la legislación específica tal como se recoge en el presente documento de Adaptación. Las condiciones particulares para esta categoría de suelo son las recogidas en el Título IV Ordenanzas Específicas para el Suelo No Urbanizable de la Normativa de las NNSS. Y del mismo modo, y en la concordancia física común, se consideran en esta misma categoría los paisajes "Matorrales y Eucaliptales del Andévalo" y los "Naranjales"; los paisajes "*Dehesas del Andévalo*", los paisajes "*Vertientes del Guadiana*", por los art 97, 101, 96 y 100 respectivamente, del POTLOH.

En el término municipal de San Silvestre de Guzmán no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a la categoría del suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en las NNSS vigentes.

Esta clase de suelo no urbanizable, con las categorías existentes en el término municipal de San Silvestre de Guzmán, se encuentra recogida en el plano 05 de Clasificación y Categorías del Suelo. Término Municipal, de la presente adaptación.

En cuanto a los usos y actividades permitidas en el suelo no urbanizable, serán los recogidos en la Normativa de conformidad al artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plano 06 de Clasificación y Categorías del Suelo. Núcleo Urbano del Documento II de la presente Adaptación, refleja las distintas clases de suelo en los núcleos urbanos.

#### 4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, y esta obligación también se recoge en lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado anterior de esta Memoria, puede constatarse que no existen áreas en el suelo urbano que no hayan iniciado su desarrollo, por tanto no disponen de la exigencia legal de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas sometidas a programas de protección. Sin embargo, al encontrarse agotado el suelo residencial, se procede a la adaptación del planeamiento general a la LOUA con el objetivo de poder clasificar suelo residencial con destino a la construcción de viviendas protegidas.

Por otro lado, en consonancia con el espíritu de la LOUA, dado que las diferentes tipologías, usos e intensidad con que los mismos se materializan sobre el terreno pueden dar lugar a diferentes rendimientos económicos o costes, la aplicación de los coeficientes de homogeneización supone otro paso más hacia la equidistribución de beneficios y cargas generados por la actividad urbanística. La LOUA permite el establecimiento de varios

tipos de coeficientes: de uso o tipología que permitan compensar la diferente incidencia económica de cada uno de ellos, o de localización, que valore las diferencias producidas por la posición de cada sector en el territorio o con respecto a las infraestructuras. Los coeficientes son los siguientes:

**- Coeficientes de uso y tipología:** Para proceder a la determinación de los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada área o sector que se puedan definir, se ha hecho una estimación de los valores relativos de mercado que se dan para el municipio de San Silvestre de Guzmán.

Para sistematizar los coeficientes, se asigna a un valor de mercado el coeficiente unitario y los demás se expresan en función de éste. En los cálculos de aprovechamiento del planeamiento vigente se ha tomado como coeficiente unitario el de la vivienda libre. En esta línea, la vivienda protegida, estaría en el 0,75 reflejando la proporción entre el precio máximo de venta del régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector.

- Vivienda Libre:	1,00
- Vivienda Protegida:	0,75

**- Coeficientes de localización:** Dada la uniformidad del desarrollo urbanístico del municipio no es necesario definir este parámetro a efectos del cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.

#### 4.3. SISTEMAS GENERALES

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos comunitarios.

Todos ellos se recogen en el plano 07 de Sistemas Generales de la presente adaptación, de conformidad con los requisitos que se deben dar en ellos para ser definidos como sistemas generales.

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo c), del artículo 3.2 del Decreto 11/2008, en el documento de adaptación se recogen los sistemas generales recogidos en las NNSS que constituyen la red básica de terrenos y construcciones de destino dotacional público, comprendiendo las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, así como las zonas verdes y deportivas y las escolares. No se ha producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y sus modificaciones, y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.

A los efectos del cumplimiento del estándar mínimo establecido en las NNSS vigentes y del artículo 10 A) c) c1) de la LOUA, con respecto a los sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos, cuenta este municipio con 15,95 m<sup>2</sup> por habitante. Este porcentaje se obtiene teniendo en cuenta que el número de habitantes del municipio es de 754 según el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), al que habría que sumarle el número de habitantes que generarían los suelos aún no desarrollados (en este caso los suelos urbanos no consolidados residenciales SUNC-R.01 y SUNC-R.02, que asciende a 195 habitantes (consecuencia de las 81 viviendas y, considerando una media de 2,4 habitantes por vivienda). Tendríamos pues, un total de 949 habitantes, que cuentan con una superficie de sistema general de parques, jardines y espacios libres de 15.135,24 m<sup>2</sup>.

Aún teniendo en cuenta todo lo expuesto, se considera por tanto, que se cumplen con creces los mínimos establecidos para alcanzar una proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles del municipio, siendo estándar en este municipio de **15,95 m<sup>2</sup> por habitante**.

#### 4.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. ÁREAS HOMOGÉNEAS

El artículo 10.1.A) d) de la LOUA, y el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, para cumplir con la obligación de reserva de vivienda protegida, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA, referente al límite de densidad de 75 viv/ha y de 1 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s de edificabilidad cuando se refiera al uso característico residencial.

En este sentido se mantienen todos los usos, densidades y edificabilidades de las distintas zonas de suelo urbano establecidos en las NNSS vigentes, con la salvedad de los suelos urbanos no consolidados y los sectores, que por la necesidad de cumplir con lo previsto en el artículo 3.2 b) del Decreto 11/2008 referente a la exigencia del cumplimiento de la obligación de reservar suelo para vivienda protegida, con unas determinaciones y tipología de vivienda adecuadas, se ha tenido que corregir la densidad y edificabilidad de

dichos sectores para mantener el aprovechamiento urbanístico establecido por las NNSS. Todo ello, tal como se puede apreciar en el apartado 4.2 de este epígrafe.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, en el suelo urbano no consolidado, se han delimitado en los próximos cuadros, y en el plano 08 de esta Adaptación, las zonas de los distintos tipos de suelo que actualmente se pueden identificar como una misma zona homogénea (ZH) en suelo urbano, en cuanto a usos, densidades y edificabilidades globales se refiere, distinguiéndose un total de tres zonas homogéneas. En este sentido se ha de aclarar que las zonas o áreas homogéneas para el establecimiento de usos, densidades y edificabilidades globales que se establecen en el presente documento de conformidad con el Decreto 11/2008, es un concepto diferente al de las zonas homogéneas con ordenanzas específicas.

ZONAS	
ZH-1	Zona Suelo Urbano Consolidado Residencial
ZH-2	Zona Suelo Urbano Consolidado Industrial
ZH-3	ZH-3.1: Zona Suelo Urbano No Consolidado Residencial. SUNC-R.01
	ZH-3.2: Zona Suelo Urbano No Consolidado Residencial. SUNC-R.02

De conformidad con lo mencionado, se han delimitado en el siguiente cuadro las zonas del suelo urbano consolidado, con especificación de usos, densidades y edificabilidades globales que existen actualmente en cada una de ellas según los parámetros que se establecen en el planeamiento vigente, y que las caracterizan como zona homogénea en cuanto a los citados parámetros. Para la estimación del techo en las zonas se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinado a una o dos plantas, y aplicándose a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza correspondiente según los parámetros de aprovechamiento establecidos en las NNSS. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima). Y con respecto al suelo urbano no consolidado, cuya correspondencia con las NNSS aparece en el cuadro de suelo urbano no consolidado del apartado 4.1 de este mismo epígrafe. Los resultados de la aplicación de esta metodología y tablas anteriores son los reflejados en la siguiente tabla:

ZONAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
-------	------------	-----------------------	-----------------

			(m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	(viv/ ha)
ZH-1	Zona Suelo Urbano Consolidado	RESIDENCIAL	0,65	22
ZH-2	Zona Suelo Urbano Consolidado	INDUSTRIAL	0,70	--
ZH-3	ZH-3.1: Zona Suelo Urbano No Consolidado. (SUNC-R.01)	RESIDENCIAL	0,65	30
	ZH-3.2: Zona Suelo Urbano No Consolidado. (SUNC-R.02)	RESIDENCIAL	0,48	30

Como queda reflejado en el apartado 4.2 de la presente memoria, el aprovechamiento medio de cada uno de los suelos urbanos no consolidados del cuadro anterior, gestionados desde el presente documento de Adaptación, se mantiene según el establecido por las NNSS, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008.

#### 4.5. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 10.1.A.f) de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Se ha considerado para el cálculo del aprovechamiento medio que cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado y Sector corresponde a un área de reparto.

Como ya se ha justificado en el apartado 4.2 de esta Memoria, por un lado, la situación de los suelos urbanos no consolidados SUNC-R.01 y SUNC-R.02, al encontrarse ordenados pormenorizadamente desde las NNSS, se les exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida.

#### 4.6. ESPACIOS, AMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCION

Según el artículo 10.1.A.g) de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f) del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Según la información obtenida en la base de datos del Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, en el término municipal de San Silvestre de Guzmán no existen elementos inscritos, aunque encontramos en la base de datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (SIPHA), los siguientes:

NOMBRE	CÓDIGO	CARACTERIZACIÓN
<b>Molino</b>	210660001	Arquitectónica
<b>Iglesia del Rosario</b>	210660002	Arquitectónica

Al no encontrarse estos elementos inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, no forman parte de la ordenación estructural del municipio.

#### 4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y DE GESTION

El artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

En este sentido, la Adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde la aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de San Silvestre de Guzmán.

A los efectos previstos en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NNSS vigentes, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

En caso de que los plazos impuestos por las NNSS vigentes o sus innovaciones se encuentren desfasados o en defecto de la definición de los mismos, se atenderá a los siguientes para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

- En el Suelo Urbano No Consolidado:

Los planeamientos de desarrollo de los suelos urbanos no consolidados, es decir, los estudios de detalle de las distintas Unidades de Ejecución definidas, (ahora el SUNC-R.01, SUNC-R.02, SUNC-R.03), se han presentado, por tanto sólo resta su ejecución.

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la aprobación plenaria del presente documento.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que se incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 8 del Real Decreto número 1093/1997, de 4 de julio, por la que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en donde la simultaneidad de la aprobación del Proyecto de Urbanización se hará coincidir, en todo caso, con la finalización de la exposición pública a que se hace mención en el citado precepto.

Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

#### Otros Plazos:

El plazo máximo para la iniciación de las obras de edificación será de seis (6) meses, computables desde el día siguiente a la fecha de otorgamiento de licencia. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia. No obstante, y a los efectos de establecer un lapso de tiempo razonado en el acto de otorgamiento de licencia, el peticionario habrá de indicar, expresamente, en la solicitud de licencia de obras el plazo de previsión de realización y conclusión de las mismas.

En ausencia de los plazos antes referenciados, regirán los siguientes:

El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.

El plazo para la finalización de las obras será de cuatro (4) años a contar desde la concesión de la licencia.

El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares, a través del procedimiento legalmente establecido y con audiencia, en todo caso, del interesado, y todo ello sin perjuicio, de poder incoar, si procediere, el correspondiente expediente sancionador.

## 5. DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL

Conforme a lo previsto en el Artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial esta integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumento de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

- a) Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.
- b) Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.
- c) Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:

01. SITUACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL
02. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO. NNSS 1997 TÉRMINO MUNICIPAL
03. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO. NNSS 1997. NUCLEO.
04. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO. NNSS 1997. ESTADO ACTUAL
05. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL
06. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO. NÚCLEO URBANO
07. SISTEMAS GENERALES
08. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

## 6. EQUIPO REDACTOR

- Dirección:  
José Manuel Meléndez Rodríguez. Arquitecto
- Redacción:  
Elizabeth Medina Jiménez. Arquitecto  
Javier Pena Espina. Arquitecto