

TÍTULO 0. GENERALIDADES**CAPÍTULO 1. SOBRE LA ADAPTACION PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA****Artículo 0.1.1 Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA**

1. 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, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA)^(1.1).

2. De acuerdo con el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley, 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.

3. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en 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, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

Artículo 0.1.2 Vigencia de la Adaptación Parcial a la LOUA

1. La adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde 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.

2. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva el 17 de marzo de 1997 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva con fecha de 29 de octubre de 1999. Dicho instrumento se asimila, en cuanto a instrumento de planeamiento, a la figura de Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, en su apartado 3, de la LOUA.

^(1.1) Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

3. Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.

4. Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Única de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente, en la documentación gráfica de la presente adaptación del municipio de San Silvestre de Guzmán.

5. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por estas Normas Urbanísticas.

Artículo 0.1.3 Documentación de la Adaptación Parcial a la LOUA y su contenido

1. En la redacción del anexo a la normativa urbanística vigente se darán por reproducidos todos los preceptos, que tanto de la legislación estatal, como de la autonómica, sean de obligado cumplimiento, evitando reiteraciones innecesarias de los citados cuerpos legales, y teniendo que asimilarse sus conceptos para la comprensión global de lo aquí impetrado.

2.- La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de San Silvestre de Guzmán a la LOUA, consta de la siguiente documentación:

Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

Planimetría: integrada por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo urbano acompañando al presente documento.

Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

Artículo 0.1.4 Interpretación de la Adaptación Parcial a la LOUA

1. Se atenderá a la que en cada momento imponga la legislación y la doctrina jurisprudencial. Por ende, cualquier discrepancia entre el texto de la normativa urbanística y la documentación gráfica, habrá de atenderse a la norma gráfica que prevalece sobre la escrita.

2. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de menor sobre el de mayor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

3. Cada uno de los documentos de la Adaptación Parcial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, primando el principio de especialidad en la interpretación de sus normas.

4. En la interpretación de la Adaptación Parcial a la LOUA, prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento lucrativo y equipamientos, a la mejora y ampliación de los espacios libres, a la protección, conservación y al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, al interés más general de la colectividad y el desarrollo racional, ordenado y sostenible de la ciudad que se prevé.

Artículo 0.1.5 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

1.- 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.

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

3. 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 deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos, según lo establecido en el apartado 4.7, Previsiones Generales de Programación y de Gestión, de la Memoria de la presente Adaptación, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en los Capítulos 3 y 4 del Título I (Régimen del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable respectivamente) del Anexo a la normativa de la presente Adaptación.

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro (4) años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento de desarrollo, el plazo para la delimitación será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación.

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.

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

5. 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 petitionerario 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 dos (2) años a contar desde la concesión de la licencia.

6. 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.

TÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**CAPÍTULO 1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO****Artículo 1.1.1 Ordenación Estructural del municipio y su núcleo urbano**

1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23.1 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero), la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento determina en los planos de ordenación estructural del municipio y del núcleo urbano, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2.- Forman parte de la ordenación estructural de las NNSS vigentes, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en dicho instrumento de planeamiento general vigente, no adaptado a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 1.1.2 Identificación de la Ordenación Estructural

Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.

CAPÍTULO 2. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO**Artículo 1.2.1 Por razón de la clasificación del Suelo**

1. El documento para la Adaptación divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de Suelo:

a. Suelo Urbano: Se distinguen las siguientes categorías:

Suelo Urbano consolidado

Suelo Urbano no consolidado

Aparece delimitado en los Planos de Ordenación y se regula en el *Capítulo 3 del presente Título*.

b. Suelo no Urbanizable: Se distinguen tres categorías:

Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Suelo no Urbanizable por planificación territorial o urbanística.

Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural.

El Suelo no Urbanizable aparece delimitado en los planos de ordenación, especificándose su categorización en el plano 05, Clasificación y Categorías del Suelo. Término Municipal, y se regula específicamente en el *Capítulo 5 de este Título*.

2. En cualquier caso se estará a las limitaciones contenidas en las disposiciones sectoriales aplicables en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en la presente documentación.

Artículo 1.2.2 Por razón de su consideración como terrenos dotacionales

1. Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrados en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a. Sistemas generales: Son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio. Los sistemas generales son:

- Sistema General de comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras y la Red de Caminos, y los Sistemas Generales Viarios existentes y propuestos por las vigentes NNSS.
- Sistema General de Espacios libres, compuestos por las áreas libres existentes en el casco urbano y propuestas por las vigentes NNSS, que se establecen al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, y que son determinantes en la estructura de la trama urbana.
- Sistema General de Equipamientos Públicos, compuesto por el Polideportivo, Campo de fútbol, los Centros Docentes, el Consultorio Médico, el Cementerio, el Ayuntamiento, y los Sistemas Generales de tipo Docente, Deportivo, Cultural, Asistencial, Sanitario y Social-administrativo existentes y propuestos por las vigentes NNSS.
- Sistema General de Infraestructuras, compuesto por las infraestructuras existentes y los Sistemas Generales de Infraestructuras existentes y propuestos por las vigentes NNSS.

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, es el que se preconiza en la legislación urbanística aplicable. El señalamiento del suelo de sistemas generales en el núcleo urbano queda reflejado en el plano de ordenación 07, Sistemas Generales.

b. Dotaciones locales: Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de unidades de ejecución o ámbitos territoriales equivalentes. Los sistemas locales son:

Espacios Libres:	
Zona verde	Plazas, jardines y áreas de juego
Servicios de Interés Público y Social:	
Sanitario	Cultural
Administrativo	Servicios urbanos
Comercial	Asistencial
Social	Docente
Deportivo	

Artículo 1.2.3 Por razón de la gestión urbanística

1. Por razón de la gestión urbanística, el documento para la Adaptación distingue:

- Los ámbitos constituidos por áreas de reparto (en este caso, coincidentes con los sectores) delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.
- Los ámbitos constituidos por unidades de ejecución, continuas o discontinuas, en los que tiene lugar la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.

2. El plano de ordenación 08 contiene las delimitaciones de los ámbitos de gestión. En el Título II de este Anexo a la normativa, así como en el apartado 4.2. de la Memoria del presente documento, se recogen las determinaciones de los sectores, que en este caso no sufren ninguna corrección debido al cumplimiento de la exigencia de obligación de reserva de vivienda protegida.

3. En todo caso, la totalidad de los planeamientos de desarrollo y los proyectos de urbanización deberán someterse a Evaluación ambiental.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 1.3.1 Definición

Tendrán la consideración de Suelo Urbano aquellos que cumplan las determinaciones que establece la legislación urbanística de aplicación (artículo 45 de la LOUA).

Artículo 1.3.2 Delimitación

La delimitación de Suelo Urbano se contiene en el plano de ordenación 06, Clasificación y Categorías del Suelo. Núcleo Urbano, mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

Artículo 1.3.3 Régimen del Suelo Urbano consolidado.

Se regula en el artículo 56 de la LOUA.

Artículo 1.3.4 Régimen del Suelo Urbano no consolidado.

Se regula en el artículo 55 de la LOUA. En el plano de ordenación 06 quedan recogidos los distintos ámbitos perteneciente a este régimen de suelo.

El suelo urbano no consolidado debe cumplir las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA.

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Las Normas Subsidiarias no regulan el régimen del Suelo Urbanizable, por lo que las Modificaciones de planeamiento general que introduzcan este tipo de suelo se regirán por lo establecido en la LOUA para dicho régimen de suelo.

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 1.5.1 Definición y delimitación

1. Pertenecen al Suelo no Urbanizable los terrenos que la presente Adaptación Parcial a la LOUA adscriba a esta clase de suelo por:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Ser mercedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización

racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo no Urbanizable.

- e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- g) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- h) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- i) Proceder la preservación de su carácter no Urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- j) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, la Adaptación Parcial a la LOUA, podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, y h) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

Suelo no Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c) y d) del apartado anterior.

Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural. Es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

Las distintas categorías de Suelo no Urbanizable se recogen en el Plano 05, Clasificación y Categorías del Suelo. Término Municipal.

Artículo 1.5.2 Régimen general del Suelo no Urbanizable

1. En los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

- a. Los precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y que no estén prohibidos expresamente por la legislación aplicable, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el documento de adaptación parcial a la LOUA y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

- b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obra o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el documento de adaptación parcial a la LOUA o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, previo informe de técnico competente donde se justifique que las edificaciones que se proponen guardan relación directa y proporcionalidad con la naturaleza de los aprovechamientos y las dimensiones de la finca.

La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento previsto en el *artículo 42* de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo no Urbanizable.

Se exceptúan de esta regulación aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

- c. Edificaciones e Instalaciones que tengan la consideración de Interés Público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación y siempre que vayan a emplazarse en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

2. En el Suelo no Urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por la Adaptación Parcial a la LOUA o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el Suelo no Urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos solo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedara sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no Urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) de la inversión importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo no Urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en Suelos que tengan el régimen del no Urbanizable.

Estarán obligados el pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los actos que realicen las Administraciones Publicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable.

6. Las condiciones que se establezcan en los Planeamientos Generales o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en Suelo no Urbanizable deberán en todo caso:

- a. Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- b. Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- c. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

7. En Suelo no Urbanizable se prohibirá:

- a. El acto de edificar, en los lugares en los que existe el riesgo de formación de núcleo de población, que son aquellos en los que se presente una sola de las siguientes condiciones:

El incumplimiento en las construcciones existentes o previstas de las condiciones de parcela mínima, la distancia entre construcciones, la separación de las mismas a linderos, etc., establecidas por la presente Normativa.

La apertura de viales o caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal.

La alineación de edificaciones con frente a camino, vía pública o privada existente o en proyecto.

La existencia o proyecto de abastecimiento de agua, alcantarillado o electrificación comunitarios con acometidas individuales, no previstas por Proyecto aprobado por el Ayuntamiento de San Silvestre de Guzmán.

Publicidad referente a parcelación o segregación de parcelas sin control administrativo municipal, cualquiera que sean los medios utilizados para la misma (carteles, anuncios en medios de comunicación, octavillas, etc.)

Utilización de alguna parcela para fines y usos que contravengan el uso dominante del Suelo, aunque se trate de instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

Tipología, morfología y estructura de asentamiento, contraria a la naturaleza del Suelo prevista en el Plan para el mismo.

Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al comprador o arrendatario al cumplimiento de la condición rústica de la finca o que no adviertan de las limitaciones de edificación y parcelación en el predio enajenado o alquilado.

- b. La publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación. Los elementos de publicidad actualmente existentes, que se hallen en contradicción con la presente Normativa, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse y deberá procederse a ser desmontadas una vez cumplidos los plazos

actuales de utilización. Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Artículo 1.5.3 Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo no Urbanizable

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo no Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona pueda ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo no Urbanizable impone esta Adaptación Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3. Los propietarios de este tipo de Suelo tendrán los siguientes derechos:

- a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las Normas Urbanísticas.
- b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estos derechos se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

4. Los deberes de los propietarios de este tipo de suelos serán:

- a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o de cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

- d. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- e. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleos de población.

CAPÍTULO 6. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 1.6.1 Disposiciones Generales sobre vivienda protegida

1.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística, 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 noviembre, 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.

CAPÍTULO 7. SUBSISTEMAS ESTRUCTURALES

Artículo 1.7.1 Subsistemas pertenecientes a la ordenación estructural

1.- 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.

2.- Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en el plano de ordenación estructural 07, Sistemas Generales.

3.- A los efectos del cumplimiento del estándar mínimo establecido en el Planeamiento general vigente 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 m2 por habitante.

TÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 2.1.1 Situación Urbanística resultante de la ordenación establecida por las anteriores NNSS**

1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante NNSS) vigentes en San Silvestre de Guzmán fueron aprobadas definitivamente el 17 de marzo de 1997 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la provincia de Huelva, y publicada su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva de 29 de octubre de 1999.

2. Las Normas Subsidiarias y sus innovaciones delimitaban en Suelo Urbano, dos ámbitos o Unidades de Actuación, la UA-1 y la UA-2.

3. Desde su entrada en vigor, las Normas Subsidiarias han sufrido tres Modificaciones, y se han aprobado dos Estudios de Detalle.

Artículo 2.1.2 Coeficientes de Ponderación

1. Coeficientes de uso y tipología: los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, en función de los valores relativos de mercado de cada uso, son los siguientes:

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

Artículo 2.1.3 Usos, edificabilidades y densidades globales. Zonas homogéneas

La presente adaptación distingue tres ámbitos o zonas en suelo urbano con características homogéneas en función de sus usos, densidades y edificabilidades globales, que quedan recogidas en el siguiente cuadro:

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

CAPÍTULO 2. ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**Artículo 2.2.1 Usos, Edificabilidades y Densidades globales del suelo urbano consolidado**

1.- El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece en el plano de ordenación estructural 08, para el suelo urbano, la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona o área que es susceptible de ser desarrollada en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano, en el Capítulo VI del Título II, "Ordenanzas Generales de Uso" y en el Título III, "Ordenanzas Específicas para el Suelo Urbano" de la normativa de las Normas Subsidiarias vigentes.

2.- El documento para la adaptación parcial establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbano consolidado, la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme a lo recogido en el siguiente cuadro:

ZONAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/ m ² s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)	
ZH-1	Zona Suelo Urbano Consolidado	RESIDENCIAL	0,65	22
ZH-2	Zona Suelo Urbano Consolidado	INDUSTRIAL	0,70	--

CAPÍTULO 3. ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En el Suelo Urbano del Texto Refundido de las NNSS se establecen 2 Unidades de Actuación, la UA-1 y la UA-2.

Todas las Unidades de Actuación se encuentran ordenadas pormenorizadamente por las NNSS, tal como queda recogido en el punto 4.1 de la Memoria Justificativa y en los planos nº 2 y nº 3 de las mismas. Cuentan además con sus respectivos Estudios de Detalle aprobados definitivamente. Al no encontrarse ninguna de ellas urbanizadas se entienden que forman parte del suelo urbano no consolidado.

Por tanto, estos ámbitos se mantienen y quedan delimitados en la presente adaptación, correspondiéndose con los ámbitos de suelo urbano no consolidado recogidos en el plano de ordenación 06, Clasificación y Categorías del Suelo. Núcleo Urbano.

Artículo 2.3.1 Usos, Edificabilidades y Densidades globales del suelo urbano no consolidado

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los suelos urbanos no consolidados que no cuenten con ordenación pormenorizada establecida por las NNSS o con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del inicio del trámite de la aprobación de la Adaptación Parcial, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos.

2.- Los suelos urbanos no consolidados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación establecidas en las NNSS vigentes.

3.- En función de lo anterior, el documento para la adaptación parcial a la LOUA establece los siguientes suelos urbanos no consolidados:

- **Suelo urbano no consolidado SUNC-R.01.** Se corresponde con la UA-1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente establecida por las NNSS, por lo que las determinaciones para su desarrollo son las recogidas en el punto 4.1 "Determinaciones en Suelo urbano" de la memoria de las mismas.

- **Suelo urbano no consolidado SUNC-R.02.** Se corresponde con la UA-2 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente establecida por las NNSS, por lo que las determinaciones para su desarrollo son las recogidas en el punto 4.1 "Determinaciones en Suelo urbano" de la memoria de las mismas.

4. El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece para el suelo urbano no consolidado, los usos, densidades y edificabilidades globales que se recogen en el siguiente cuadro:

ZONAS		USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /t m ² s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)
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

TÍTULO III. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 3.1.1 Alcance**

El suelo no urbanizable se encuentra delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable e integrado en esta adaptación por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- a) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica
- b) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística
- c) Categoría de carácter natural o rural

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.

CAPÍTULO 2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA**Artículo 3.2.1 Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica**

1. Los Suelos clasificados como no Urbanizables de Especial Protección que presentan un alto valor ya sea ecológico, medioambiental o paisajístico. Se pretende armonizar la conservación de los valores naturales con el aprovechamiento agropecuario (si existiese) manteniendo su estado actual, mejorándolo o procurando su restauración si hubiera áreas degradadas que lo hiciesen necesario.

2. 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, 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, las siguientes:

- Colada de la Espada a 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).

3. Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de suelo no urbanizable serán las recogidas en sus legislaciones específicas.

CAPÍTULO 3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA**Artículo 3.3.1 Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.**

1. 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.

2. Las determinaciones específicas de su protección son las recogidas en el Título IV de Ordenanzas Específicas para el Suelo No Urbanizable de la normativa de las NNSS.

CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 3.4.1 Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural (Resto del Suelo no Urbanizable)

1. El Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón, se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

2. Se incluyen en esta categoría todos los suelos no urbanizables contenidos en las NNSS vigentes, que no se hallen en las categorías anteriores, 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*" y los paisajes "*Vertientes del Guadiana*", por los art 97, 101, 96 y 100 respectivamente, del POTLOH.

3. Las condiciones particulares para esta categoría de suelo son las recogidas en el Título IV de Ordenanzas Específicas para el Suelo no Urbanizable de la Normativa de las NNSS.

TITULO IV OTRAS DISPOSICIONES**CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA****Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA**

Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicaran las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

CAPÍTULO 2. DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**Derogación Normativa**

Quedan derogados todos los artículos de las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes relativos a la ordenación estructural, conforme al artículo 10.1 de la LOUA que se opongan o contradigan a lo contenido en el presente Anexo a las mismas.

Por el equipo redactor, en Sevilla, a noviembre de 2009

Fdo. José Manuel Meléndez Rodríguez.
Arquitecto