



VILLARALTO

E. RESUMÉN EJECUTIVO



EQUIPO REDACTOR
VILLARALTO

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE

| RESUMEN EJECUTIVO | INDICE |
|---|---------------|
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PGOU | |
| 1.1.- OBJETIVOS, ALCANCE Y CONTENIDO. | |
| 2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO | |
| 2.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. | |
| 2.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | |
| 3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE | |
| 3.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (SUS) | |
| 3.2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. (SUNS) | |
| 4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. | |
| 4.1 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA | |
| 4.2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA | |
| 4.3 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL DE CARACTERURAL O NATURAL | |
| 5. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES | |
| 5.1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS. SG-IS. | |
| 5.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL) | |
| 5.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES | |
| 6 BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS | |
| 6.1. IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN | |
| 6.2. GRADOS DE PROTECCIÓN | |
| 6.3. NIVELES DE PROTECCIÓN EN EDIFICACIONES Y ESPACIOS CATALOGADOS | |

1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PGOU

1.1.- OBJETIVOS, ALCANCE Y CONTENIDO.

El objetivo principal de la redacción del presente documento es dotar al municipio de VILLARALTO de un documento de planeamiento actualizado que incorpore la nueva legislación urbanística, y que sustituya a las actual Delimitación de Suelo Urbano.

En cuanto al alcance y contenido del PGOU, el mismo se adecua a las determinaciones contenidas en el artículo 10 de la LOUA para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Según el artículo 10 de la LOUA, los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, constituida por la estructura general y por las directrices del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, así como la ordenación pormenorizada; concretándose dicha ordenación en las siguientes determinaciones.

Para la **ordenación estructural**:

- a) Clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- c) Los Sistemas Generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
- d) Usos y edificabilidades globales y niveles de densidad para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, los usos incompatibles, las condiciones para proceder a su sectorización y los criterios de disposición de los sistemas generales, en caso de que se procediese a su sectorización.
- f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas en el suelo urbanizable.
- g) Definición de los elementos y espacios urbanos objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
- h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes.
- i) En áreas y sectores de uso característico residencial, las reservas de los terrenos equivalentes al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito, para su destino a viviendas de protección oficial.

Para la **ordenación pormenorizada**:

Preceptivas:

- a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, usos pormenorizados y ordenanzas de edificación.

- b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, con definición de sus objetivos y asignación de usos, niveles de densidad y edificabilidades globales. Delimitación de áreas de reparto y determinación de aprovechamientos medios.
- c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para su ordenación detallada.
- d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no tengan el carácter de estructural, y al suelo urbanizable no sectorizado.
- e) Definición de los restantes elementos y espacios que requieren especial protección, y que no tienen carácter estructural.
- f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación de los distintos suelos propuestos.
- g) Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

Con carácter potestativo:

- a) Los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

El presente documento incorpora el contenido documental definido en el artículo 19 de la LOUA:

1. **Memoria de Ordenación**, que incluye el diagnóstico elaborado en la fase de información, así como la descripción y justificación de la propuesta de ordenación del PGOU y su Programa de Actuación.
2. **Normas Urbanísticas**, que contienen las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, así como las diferentes ordenanzas urbanísticas definidas en suelo urbano y urbanizable. Comprende a su vez el documento anexo **Fichas de Planeamiento y Gestión**
3. **Planos de Ordenación**, diferenciándose los planos con determinaciones de carácter estructural de los de carácter pormenorizado.
4. **Catálogo de Bienes y Espacios protegidos**, que amplía y modifica el documento de Catálogo vigente, que cuenta con aprobación definitiva.
5. **Estudio de Impacto ambiental**, documento necesario para su tramitación ante la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, una vez sometido a información pública al mismo tiempo que el Plan General.

2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

2.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

ZONAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

- El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:
 - Zona CASCO URBANO CONSOLIDADO denominada con nomenclatura **CUC**.
 - Zona VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA denominada con nomenclatura **UAD**.
- La delimitación de estas zonas se recoge en los planos de ordenación completa **O.4**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales

| | ZONA | USO GLOBAL | EDIFIC.GLOBAL m ² t/m ² s | NIVEL DENSIDAD |
|-----|-----------------------------|-------------|--|-------------------|
| CUC | CASCO URBANO CONSOLIDADO | RESIDENCIAL | 1,26 | ALTA |
| UAD | Vivenda unifamiliar adosada | RESIDENCIAL | 0,80 | MEDIA |

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En el siguiente cuadro se sintetizan las condiciones de la ordenación pormenorizada, advirtiéndose que los parámetros indicados quedan matizados y concretados en la normativa de zonificación tipológica, (Capítulo II del Título VII de las Normas Urbanísticas) así como las condiciones de imagen urbana y regulación de usos pormenorizados

| NOMECL | ZONIFICACIÓN | MEDIA DOTACIONAL m ² s suelo/100m ² techo | CONDICIONES DE PARCELACIÓN | | CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN | | | CONDICIONES DE EDIFICACIÓN | | |
|--------|------------------------------|---|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------|--|--|--------------------|
| | | | FACHADA MÍNIMA m | SUPERF. MÍNIMA m ² | ALINEACIÓN RETRANQ. m | SEPARAC LINDEROS m | PROF. MAX m | OCUPACIÓN MÁXIMA % | EDIF NETA m ² / m ² s | ALTURA MAXIMA m |
| CUC | CASCO URBANO CONSOLIDADO | 7,31 | 6,00 m | 90 m ² | Alineación a vial No retranqueos | ---- | 25 m | S _≤ 125 m ² : 80% S _{>} 125 m ² :75% | --- | 2 PLANTAS |
| UAD | VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA | 12,49 | 6,50 m | 140 m ² | Retranqueo 3 mts | Fondo> 3 mts- | - | 70% | 1,20 | 2 PLANTAS |

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

- El desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado se realizará:
 - Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación.
 - Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística y por el Plan en sus Fichas de planeamiento y Gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Actuaciones aisladas.

- Las actuaciones aisladas comprenden aquellas actuaciones en suelo urbano consolidado cuya finalidad es obtener determinados suelos para dotaciones públicas de carácter local o general (viario, espacios libres o equipamiento comunitario).
- Las actuaciones aisladas se desarrollarán por expropiación u ocupación directa, conforme la legislación urbanística y a las determinaciones establecidas en las fichas de planeamiento respectivas del anexo de las normas urbanísticas. La ejecución de las actuaciones aisladas se

realizará mediante un proyecto de urbanización, de obras públicas ordinarias o proyecto de edificación, conforme a los objetivos y determinaciones fijados en las fichas de planeamiento.

| ACTUACIÓN AISLADA | DENOMINACIÓN | Superficie m ² s | Dotación pública |
|-------------------|--|-----------------------------|------------------|
| AA-1 | “CONEXIÓN ARI-R3 TRAVESIA PADRE CARMELO” | 179,11 m ² s | Sistema Viario |

EJECUTIVO

2.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en los planos de ordenación completa O.4. con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las Fichas de Planeamiento y Gestión anexas a estas Normas. La totalidad del suelo urbano no consolidado queda delimitado en diferentes sectores y áreas de reforma interior.
2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:
 - a. **En las áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:**
 Se desarrollarán conforme a las unidades de ejecución delimitadas y el Planeamiento de desarrollo establecido en sus correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión, Previa aprobación del planeamiento de desarrollo correspondiente se ejecutará a través de los oportunos proyectos de urbanización.
 - b. **Áreas con Planeamiento de desarrollo aprobado:**
 En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.
3. El Plan determina en las fichas de planeamiento de cada una de las áreas de reforma interior el planeamiento de desarrollo necesario para su ejecución, de conformidad con las determinaciones, calificación, objetivos y criterios de ordenación establecidos por el PGOU en dichas fichas.
4. Las áreas delimitadas en el suelo urbano no consolidado necesitan para su desarrollo de un "sistema de actuación" para garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración, al igual que el coste y, en su caso, la urbanización.

AREAS DE REFORMA INTERIOR

Las áreas de reforma interior delimitadas en el PGOU, en suelo urbano no consolidado se reflejan en el siguiente cuadro su denominación y características básicas:

| ARI | DENOMINACIÓN | Superficie Bruta: m ² s | EDIFIC. GLOBAL m ² t/m ² s | Nº VIV MAX | DENS. MÁX Viv/has |
|------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|------------|-------------------|
| SUNC/ARI R1/AR-N1/ED | "FÁBRICA DE HARINA" | 4.966,10 | 0,90 | 28 | 56,38 |
| SUNC/ARI R2/AR-N2/ED | "PROLONGACIÓN C/ CAPITAN RICO" | 8.323,63 | 0,80 | 34 | 40,85 |
| SUNC/ARI R4/AR-N4/PERI | "TRAVESIA PADRE CARMELO" | 19.748,50 | 0,80 | 80 | 40,51 |

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan determina la ordenación estructural asignando los siguientes usos, niveles de densidad edificabilidad globales, aprovechamiento medio y reserva de vivienda protegida.

| ARI / AREA DE REPARTO | USO GLOBAL | EDIFIC.GLOBAL m ² t/m ² s | NIVEL DENSIDAD | APROV MEDIO UA/m ² s | RESERVA VP % m ² t |
|-----------------------|-------------|---|----------------|---------------------------------|-------------------------------|
| SUNC/ARI R1/AR-N1/ED | RESIDENCIAL | 0,90 | ALTA | 0,90 | 30% |
| SUNC/ARI R2/AR-N2/ED | RESIDENCIAL | 0,80 | MEDIA | 0,80 | 30% |
| SUNC/ARI R3/AR-N3/ED | RESIDENCIAL | 0,80 | MEDIA | 0,80 | 30% |

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se concretan en cada Ficha de Planeamiento y Gestión, además de las determinaciones de ordenación estructural las siguientes determinaciones de la ordenación pormenorizada:

- RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES
- USOS PORMENORIZADO
- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
- PREVISIÓN DE PROGRAMACION Y GESTIÓN
- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

3.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El Plan delimita los sectores de suelo urbanizable integrados por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística

Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado:

| SECTOR / | DENOMINACIÓN | Superficie Bruta: m ² s | EDIFIC.GLOB m ² t/m ² s | Nº MAX VIVIEND | DENSIDAD MAX |
|---------------------|------------------|------------------------------------|---|----------------|--------------|
| SUS/ SI 01/AR S1/PP | "INDUSTRIAL SUR" | 43.952,14 | 0,50 | --- | --- |

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El Plan General establece, según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbanizable sectorizado, la asignación de edificabilidades y niveles de densidad globales, en su caso, conforme se señalan en las Ficha de Planeamiento y Gestión y se sintetiza en la siguiente tabla:

| SECTOR / AREA DE REPARTO | USO GLOBAL | EDIFIC.GLOBAL m ² t/m ² s | NIVEL DENSIDAD | APROV MEDIO UA/m ² s | RESERVA VP % |
|--------------------------|------------|---|----------------|---------------------------------|--------------|
| SUS/ SI 01/AR S1 /PP | INDUSTRIAL | 0,50 | ----- | 0,50 | -- |

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Se concretan en cada Ficha de Planeamiento y Gestión, además de las determinaciones de ordenación estructural las siguientes determinaciones de la ordenación pormenorizada:

- RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES
- USOS PORMENORIZADO
- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
- PREVISIÓN DE PROGRAMACION Y GESTIÓN
- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

3.2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)

DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El presente Plan establece la categoría de suelo urbanizable no sectorizado integrado por los aquellos terrenos que cuenta con las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible para las áreas en que se divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.

El Plan delimita los siguientes ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado:

| AMBITO | DENOMINACIÓN | Superficie |
|------------------|---------------------------|------------|
| SUNS/ AMB 01/ PS | RESIDENCIAL "EL HORNILLO" | 73.188,167 |

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Las determinaciones de ordenación estructural de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística se establece en las "Fichas de Planeamiento y Gestión", en las que se recogen para cada ámbito:

- USOS INCOMPATIBLES, I
- CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA.
- CRITERIOS PARA LA DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

| AMBITO | DENOMINACIÓN | USO INCOMPATIBLE |
|------------------|------------------------|------------------|
| SUNS/ AMB 01/ PS | "RESIDENCIAL HORNILLO" | INDUSTRIAL |

4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo no urbanizable es el grafiado con tal carácter en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3 para la totalidad del municipio. Está constituido por todos los terrenos pertenecientes a esta clase en función de los criterios establecidos en el artículo 46 de la LOUA..

En suelo no urbanizable, y para la determinación del régimen aplicable definido en las presentes normas, se distinguen tres categorías en función de los criterios recogidos en el art. 46.2 LOUA, estableciéndose en cada uno de ellos una zonificación o calificación pormenorizada por tipos.

Sus límites, por tipos, vienen grafiados en los planos O3 Ordenación Completa "Término Municipal", a escala 1/15.000. Las determinaciones y regímenes específicos para cada uno de los tipos se desarrollan en el Título X de las presentes Normas.

Las mencionadas categorías dentro del suelo no urbanizable son::

1. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
2. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.
3. El Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

El Plan establece las condiciones generales en suelo no urbanizable (Capítulo II del Título X Normas Urbanísticas), y determina 12 tipos de edificaciones o instalaciones que servirán para referir los usos permitidos o autorizables y prohibidos, en cada tipo de categoría de suelo no urbanizable. Los tipos de edificaciones e instalaciones establecidas son:

1. Edificación agrícola
2. Vivienda vinculada a fines agrarios
3. Edificación agropecuaria
4. Instalaciones naturalistas o recreativas
5. Establecimientos turísticos
6. Edificación pública
7. Industria
8. Instalaciones de energías renovables
9. Instalación extractiva
10. Vertedero
11. Infraestructuras territoriales
12. Edificación vinculada a las grandes infraestructuras

Para los 12 tipos de edificaciones o instalaciones se restablecen unas condiciones generales de implantación y edificación y se regula cada tipo pormenorizadamente en Capítulo III del Título X Normas Urbanísticas, estableciéndose:

1. Definición
2. Implantación.
3. Usos.
4. Condiciones particulares de la edificación
5. Tramitación

4.1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Comprende las distintas áreas del territorio que en función de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales, o en función de su sujeción para la protección del dominio público, son incompatibles con su transformación, conforme a lo establecido en las legislaciones sectoriales que le sean de aplicación. Se han delimitado los siguientes tipos:

- a. **SNUEP- LE Vías Pecuarias.**
- b. **SNUEP- LE. Dominio Público Hidráulico.**

Cada tipo de suelo correspondiente a esta categoría se define y regula en el capítulo IV del Título X de las Normas Urbanísticas estableciéndose sus condiciones particulares y el régimen de usos permitidos o autorizables y prohibidos en relación a los 12 tipos de edificaciones o instalaciones.

4.2. EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

Incluye suelos que han sido objeto en el Plan de Protección del medio físico de la Provincia de Córdoba de determinaciones que implican su clasificación como especialmente protegidos. Asimismo, incluye las distintas áreas del territorio no protegidas específicamente por legislaciones sectoriales pero que en función de sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos y naturales, identificados y descritos en la documentación urbanística, deben ser merecedores de un régimen de especial protección y ello conforme a la planificación territorial y urbanística del modelo propuesto por el Plan. Se delimitan los siguientes tipos:

- a. **S.N.U.E.P. de valores ecológicos: Dehesas y entornos**

Cada tipo de suelo correspondiente a esta categoría se define y regula en el capítulo V del Título X de las Normas Urbanísticas estableciéndose sus condiciones particulares y el régimen de usos permitidos o autorizables y prohibidos en relación a los 12 tipos de edificaciones o instalaciones.

4.3. EL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Los suelos que integran esta clase tienen en común que, sin poseer valores sobresalientes que los hagan merecedores de ser incluidos entre los suelos no urbanizables sujetos a especial protección, se considera necesaria, no obstante, 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. Se delimitan los siguientes tipos:

- a. **S.N.U. de carácter natural o rural: Ruedo de Villaralto"**

Cada tipo de suelo correspondiente a esta categoría se define y regula en el capítulo IV del Título X de las Normas Urbanísticas estableciéndose sus condiciones particulares y el régimen de usos permitidos o autorizables y prohibidos en relación a los 12 tipos de edificaciones o instalaciones.

5. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES .

El PGOU contiene la ubicación y características de las dotaciones públicas al servicio de la comunidad, que forman una malla que articula y cohesionan el tejido urbano y su relación con el medio rural. Estas dotaciones conforman los sistemas, que pueden ser de dos clases, generales y locales.

Los **sistemas generales** del municipio de VILLARALTO están constituidos por el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones de destino dotacional público señalados por el PGOU que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y que posibilitan la prestación de servicios públicos, aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio el Plan General. (OE)

Los sistemas generales pertenecen a la ordenación estructural y, por tanto, se grafían tanto en la planimetría de ordenación completa como en la de ordenación estructural. (OE)

Los **sistemas locales** del municipio están integrados por el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones de destino dotacional público que por su funcionalidad o localización no alcanzan la consideración de sistemas generales pero que complementan la estructura, funcionalidad y servicio de éstos.

Los sistemas locales pertenecen a la ordenación pormenorizada y, por tanto, sólo se grafían en la planimetría de ordenación completa.

En función de sus usos y objetivos los sistemas, ya sean generales o locales pueden pertenecer al:

Sistema de Infraestructuras y Servicios, conformado por los suelos, edificaciones, instalaciones, y construcciones con destino a infraestructuras y servicios técnicos de comunicaciones, transporte, de abastecimiento energético, del ciclo del agua, tratamiento de residuos, defensa hidráulica frente a inundaciones, u otras análogas.

Sistema de Espacios Libres, integrado por los suelos e instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Sistema de Equipamientos, constituido por los suelos, las edificaciones, instalaciones, y construcciones destinadas a posibilitar la prestación de servicios públicos a los ciudadanos, tales como educativos, deportivos, recreativos, sanitario, socioasistencial, cultural, administrativo público, servicios urbanos (bomberos, protección civil, policía local, mantenimiento y limpieza, etc.), abastos, cementerio o cualquier otro análogo.

Los sistemas son de titularidad pública o llegarán a serlo en ejecución del PGOU o del planeamiento territorial. Los sistemas deberán adscribirse al dominio público y quedarán afectos al uso que determine el presente Plan General.

La adquisición de suelo de los sistemas se realizará de la siguiente forma:

- En los supuestos en que se hallen incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita, por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
- En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, y en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

5.1. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SGIS)

Pertencen al sistema general de infraestructuras y servicios los elementos integrantes de dicho sistema que son fundamentales o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales.

El PGOU establece los siguientes sistemas generales de infraestructuras y servicios, agrupados por clases de suelo:

| IDENTF | DENOMINACIÓN | CLASIFICACIÓN DEL SUELO |
|----------|--|-------------------------|
| SG IS-1 | DEPOSITOS AGUA VILLARALTO | NO URBANIZABLE |
| SG IS-2 | RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO agua potable | NO URBANIZABLE |
| SG IS-3 | EMISARIO DE SANEAMIENTO A E.D.A.R | NO URBANIZABLE |
| SG IS-4 | RED CARRETERAS | NO URBANIZABLE |
| SG IS -5 | RONDA CAMINO CIRCUNVALACIÓN | NO URBANIZABLE |

La regulación de esta clase de sistemas se regirá por la normativa sectorial respectiva que resulte de aplicación, que podrá imponer determinadas autorizaciones, limitaciones o prescripciones de ejecución.

5.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)

Pertencen al sistema general de espacios libres, aquellos elementos del mismo con mayor incidencia en la ordenación urbana y territorial del municipio que son fundamentales o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales.

El PGOU establece los siguientes sistemas generales de espacios libres, agrupados por clases de suelo:

| IDENTF. | DENOMINACIÓN | CLASIFICACIÓN DEL SUELO |
|---------|---------------------------|-------------------------|
| SG EL-1 | PLAZA NUEVA | SUELO URBANO |
| SG-EL-2 | PARQUE "LA ERMITA" | SUELO URBANO |
| SG-EL-3 | RECINTO FERIAL | SUELO URBANO |
| SG EL-4 | AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL | SUELO URBANO |

Las condiciones de uso, de implantación y ejecución por la normativa sectorial de aplicación, así como a las prescripciones específicas dispuestas en el planeamiento territorial y en el presente PGOU, en función de la clase de suelo en que se localice el Sistema General de Espacios Libres. Específicamente, las construcciones, edificaciones e instalaciones destinadas a usos subordinados y compatibles habrán de atender a las s prescripciones del Art.27 NN.UU. del PGOU.I .

5.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGEQ) (OE).

Pertenecen al sistema general de equipamientos, aquellos elementos del mismo que tienen un carácter fundamental o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales.

El PGOU establece los siguientes sistemas generales de equipamientos, agrupados por clases de suelo:

| IDENTF | DENOMINACIÓN | CLASIFICACIÓN DEL SUELO |
|---------|---------------------------------|-------------------------|
| SG EQ-1 | AYUNTAMIENTO | URBANO |
| SG EQ-2 | C. DOCENTE INFANTIL Y PRIMARIA | URBANO |
| SG EQ-3 | CAMPO DE DEPORTES | URBANO |
| SG EQ-4 | PISCINA Y PISTAS POLIDEPORTIVAS | URBANO |
| SG-EQ-5 | RESIDENCIA TERCERA EDAD | URBANO |
| SG-EQ-6 | ESCUELA TALLER | NO URBANIZABLE |
| SG EQ-7 | CEMENTERIO | NO URBANIZABLE |

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, otros usos complementarios que contribuyan a los fines dotacionales previstos. Dichos usos complementarios podrán alcanzar hasta un máximo del quince por ciento (15%) de la superficie construida, con limitación en el uso residencial que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio cuando así esté previsto por la Administración titular del servicio.

6. BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS .

6.1. IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

El Plan identifica y protege mediante su identificación en la planimetría de ordenación e inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aquellos elementos naturales o construidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con valores patrimoniales (arquitectónicos, naturales, arqueológicos, etnológicos o industriales).

El PGOU establece las condiciones de protección regulando los grados de intervención, niveles de protección, y particularidades de tramitación a las que deberán someterse las edificaciones, conjuntos, espacios y elementos (hitos) incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan, tanto clasificados en suelo urbano, como en suelo urbanizable y no urbanizable.

En este sentido y en conformidad a la estructura del catálogo a los efectos de su identificación y determinaciones concretas se diferencian cuatro grupos de Fichas catalogadas:

- Ficha de Edificación. Son edificaciones singulares aquellas arquitecturas que normalmente concentraban el esfuerzo y la vida colectiva de la comunidad. Se caracterizan por una volumetría y forma específica que no responde a los tipos residenciales del tejido, y un sistema de orden regular poco abundante en el resto de la trama. Dentro de este conjunto aparecen las piezas de mayor antigüedad y valor arquitectónico del municipio y que aún mantienen su papel dentro de la trama urbana. Identificándose el bien con la letra **“EDS”**.
- Ficha Elementos singulares. Son elementos aislados en el interior del núcleo urbano que presentan un elevado valor artístico, cultural, etnológico, arquitectónico e histórico. En la mayoría de los casos marcan un hito en el ambiente urbano donde se inserta cada uno de estos elementos. Identificándose el bien con la letra **“ELS”**.
- Ficha de Pozos y abrevaderos. Son elementos dispersos por el término municipal de Villaralto que su conservación y puesta en valor de los mismos permitirán preservar su valor etnológico y cultural. Identificándose el bien con la letra **“PA”**.
- Ficha de Árboles Singulares. Son elementos naturales, que al igual que el anterior grupo, se encuentran distribuidos de forma aleatoria por el término municipal. La conservación de éstos, permitirá una mejor puesta en valor de dicho elemento y el entorno que le rodea. Identificándose el bien con la letra **“AS”**.

6.2. GRADOS DE PROTECCIÓN

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada edificio, referido a su parcela catastral, o en su caso Conjunto de edificaciones, el grado máximo de intervención en cada uno de sus elementos constructivos o cuerpos edificados, así como sobre los espacios libres existentes. Las obras de posible realización en los edificios protegidos y sus grados de intervención serán las establecidas en el artículo 47, que se resumen en la siguiente tabla:

| Tipos de obra | GRADOS DE PROTECCIÓN | |
|---------------|----------------------|----------------|
| | Mejoras | Grado 1 |
| Grado 2 | | Redistribución |
| Reformas | Grado 3 | Renovación |
| | Grado 4 | Ampliación. |
| Obra nueva | Grado 5 | Sustitución |
| | Grado 6 | Nueva planta |

Los grados de intervención señalados por la ficha Catálogo para cada uno de los elementos constructivos o cuerpos edificados de la parcela tienen carácter de máximos, siendo autorizables actuaciones encuadradas en niveles de intervención más conservadores.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada espacio o elemento (hito) catalogado el grado máximo de intervención en cada una de sus partes:

Grado 1 Conservación Integral:

Grado 2. Conservación de la Implantación:

Grado 3. Recuperación ambiental:

6.3. NIVELES DE PROTECCIÓN EN EDIFICACIONES Y ESPACIOS CATALOGADOS.

Se establecen los siguientes Niveles de protección en función de los grados de intervención expresados en los artículos anteriores.

NIVEL A, PROTECCIÓN INTEGRAL.

Los edificios, espacios y elementos comprendidos en este nivel de protección A INTEGRAL, se relacionan a continuación y aparecen identificados en los planos de ordenación estructural y completa en conformidad a la nomenclatura del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

| IDENT. | EDIFICACION- ESPACIO- ELEMENTO |
|--------|--|
| EDS-01 | Iglesia Parroquial de San Pedro Apóstol |
| AS-01 | Quercus ilex subsp ballota en la Dehesa Noroeste |
| AS-02 | Quercus ilex subsp ballota en la Dehesa Suroeste |

Las condiciones de uso y grados de intervención serán las expresadas en la ficha correspondiente del Catálogo.

NIVEL B, PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

Los edificios, espacios y elementos (hitos) comprendidos en este nivel de protección B ESTRUCTURAL, se relacionan a continuación y aparecen identificados en los planos de ordenación completa en conformidad a la nomenclatura del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

| IDENT. | EDIFICACION- ESPACIO- ELEMENTO |
|--------|----------------------------------|
| EDS-04 | Antigua Fábrica de Harina |
| EDS-05 | Casa del Museo Pastor |
| ELS-03 | Conjuntos de sarcófagos visigodo |

Las condiciones de uso y niveles de intervención serán las expresadas en la ficha correspondiente del Catálogo.

NIVEL C, PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Los edificios, espacios y conjuntos comprendidos en este nivel de protección C AMBIENTAL se relacionan a continuación y aparecen identificados en los planos de ordenación completa en conformidad a la nomenclatura del catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

| IDENT. | EDIFICACION- ESPACIO- ELEMENTO |
|--------|---|
| EDS-02 | Ermita de Santa Rita |
| EDS-03 | Ermita del Cristo de las Angustias |
| ELS-01 | Cruz de Santa María |
| ELS-02 | Área de El Molar, culto a San Pancracio |
| PA-01 | Pozo de Las Viñas |
| PA-02 | Pozo nuevo Los Rosales |
| PA-03 | Pozo de la Casa de la Mora |
| PA-04 | Pozo de Las Eras |
| PA-05 | Pozo de Las Cadenas |
| PA-06 | Pozo o fuente de La Hondariza |

Las condiciones de uso y niveles de intervención serán las expresadas en la ficha correspondiente del Catálogo.