

## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA

### ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 5 de marzo de 2018 adoptó acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 2 del PERI nº 2 “Mercado del Carmen”, relativa a la nueva ordenación del conjunto, conforme al nuevo documento técnico redactado con fecha febrero de 2018 por la Arquitecto Municipal, D<sup>a</sup>. Miriam Dabrio Soldán.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación a lo previsto en el art. 65.2 del citado texto, se publica a continuación el texto íntegro de la información de las condiciones y usos de las referidas parcelas:

### 3. CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y USOS POR PARCELAS.

#### FINCAS DEFINIDAS DE USO RESIDENCIAL<sup>1</sup> CON SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD POTENCIAL

R.1.1	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD/APROVECHAMIENTO	NÚMERO DE PLANTAS OBLIGATORIAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	USO
	959,41	3.376	VI, IV+A	33	Residencial Plurifamiliar (R2)
R.1.2	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD/APROVECHAMIENTO	NÚMERO DE PLANTAS OBLIGATORIAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	USO
	1.603,55	3.260	II, IV+ A	32	Residencial Plurifamiliar (R2)
R.2.1	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD/APROVECHAMIENTO	NÚMERO DE PLANTAS OBLIGATORIAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	USO
	435	1.820	IV y VI	15	Residencial Plurifamiliar (R2)
R.2.2	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD/APROVECHAMIENTO	NÚMERO DE PLANTAS OBLIGATORIAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	USO
	957,19	2.950	IV+ A	29	Residencial Plurifamiliar (R2)
R.2.3	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD/APROVECHAMIENTO	NÚMERO DE PLANTAS OBLIGATORIAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	USO
	610,73	2.420	IV+ A	24	Residencial Plurifamiliar (R2)
R.3.1	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD/APROVECHAMIENTO	NÚMERO DE PLANTAS OBLIGATORIAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	USO
	734,62	2.280	IV+ A	22	Residencial Plurifamiliar (R2)



R.3.2	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD/APROVECHAMIENTO	NÚMERO DE PLANTAS OBLIGATORIAS	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	USO
	1.628,05	4.654	IV+ A	45	Residencial Plurifamiliar (R2)
<b>TOTALES</b>	<b>6928,34</b>	<b>20.760</b>	<b>-</b>	<b>200</b>	<b>Residencial Plurifamiliar (R2)</b>

1. Las parcelaciones residenciales del PERi lo son a efectos indicativos. El Proyecto de Reparcelación podrá alterar esta configuración manteniendo los globales de superficie, edificabilidad y número de viviendas de cada manzana.

### FINCAS DEFINIDAS DE APARCAMIENTOS BAJO RASANTE ESPACIO PRINCIPAL DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

DO-PA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PLANTAS BAJO RASANTE	PLAZAS DE APARCAMIENTO	USO
	3.709 <sup>1</sup>	-	Las necesarias y s/ Estudios Geotécnicos	400 UDS	Parking Público (DO PA)

### FINCAS DEFINIDAS DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIOS CESION OBLIGATORIA

EL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD DOTACIONAL EN SUPERFICIE (MÁX)	USO
	4389,70	100 M <sup>2</sup> T <sup>2</sup> (1 planta)	Espacios Libres de Dominio y Uso Público

V.1	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO
	415,67	0	Viaro-Peatonal

V.2	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO
	530	0	Viaro-Peatonal

V.3	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO
	221	0	Viaro-Peatonal

V.4	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO
	110	0	Viaro-Peatonal

TOTALES	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO
	5.666,37	100 M <sup>2</sup> T <sup>3</sup> (1 planta)	Espacios Libres-Viaro-Peatonal

### 3.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS.

#### TÍTULO I: ORDENANZAS GENERALES.

#### CAPÍTULO UNO: CONCEPTOS GENERALES



### Sección Primera

Artículo 1. Ambito del Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 2. Marco legal y urbanístico.

Artículo 3. Vigencia y revisión.

Artículo 4. Modificación del Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 5. Efectos del Plan Especial de Reforma Interior.

### CAPÍTULO DOS: DOCUMENTACIÓN Y GESTIÓN.

#### Sección Primera

Artículo 1. Documentación del Plan Especial de Reforma Interior.

Sección Segunda. Desarrollo, Gestión y Ejecución del Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 1. Desarrollo.

Artículo 2. Gestión.

Artículo 3. Ejecución.

### TÍTULO II: DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS Y DEFINICIONES.

### TÍTULO III: DE LOS USOS DEL SUELO

### TÍTULO IV: ORDENANZAS PARTICULARES.

#### CAPITULO I

Sección única: Condiciones de los usos.

#### CAPITULO II

Sección única: Condiciones de la edificación, de los espacios libres y del viario.

### TITULO I: ORDENANZAS GENERALES.

## CAPÍTULO UNO: CONCEPTOS GENERALES

### Sección Primera

#### Artículo 1. Ambito del Plan Especial de Reforma Interior.

Es el delimitado en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva y en el Plan Especial del Casco Histórico, como PERI nº 2 "Mercado del Carmen". Representado en planos.

#### Artículo 2. Marco legal y urbanístico.

El presente plan incluye los contenidos y efectos de los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado, definidos en la legislación urbanística vigente.

Desarrolla el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, de acuerdo con lo previsto en sus determinaciones, así como en las Modificaciones Puntuales al mismo.

El Plan Especial constituye el instrumento de ordenación integral de su ámbito, según se define en las presentes ordenanzas, planos y documentos del mismo.

Serán de aplicación las normas del Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Especial del Casco Histórico de Huelva en todos los aspectos no regulados explícitamente por el Plan Especial.

#### Artículo 3. Vigencia y revisión.

El Plan Especial tendrá una vigencia indefinida, una vez aprobado definitivamente con los requisitos del marco de competencias vigentes en materia urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, salvo los supuestos de revisión previstos en la legislación vigente.

#### Artículo 4. Modificación del Plan Especial.

Podrá procederse a la modificación de aspectos normativos del Plan Especial cuando los intereses urbanísticos públicos o las necesidades sociales lo exigieran. La innovación del contenido



de la ordenación detallada podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos fijados y condiciones fijadas por el art. 36.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las determinaciones normativas de las modificaciones deberán tener al menos el mismo grado de precisión que los aspectos del presente plan que sean afectados por las mismas.

La tramitación de las propuestas de modificación se ajustarán al procedimiento previsto para la formulación y aprobación del Plan Especial, adecuándose a lo previsto en la legislación urbanística vigente y el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.

#### **Artículo 5. Efectos del Plan Especial.**

La entrada en vigor del Plan Especial determina los siguientes efectos:

Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier persona a consultar sus documentos, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación. El Ayuntamiento de Huelva regulará el procedimiento y plazo de consulta o información.

Obligatoriedad, lo que supone el deber, legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones.

### **CAPÍTULO DOS: DOCUMENTACIÓN Y GESTIÓN.**

#### **Sección Primera**

#### **Artículo 1. Documentación del Plan Especial de Reforma Interior.**

- 1.- Los distintos documentos del Plan Especial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.
- 2.- En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a) La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre otras determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.
  - b) Plano de Zonificación y Usos a escala 1:500, que expresa los usos pormenorizados del suelo y de la edificación, así como los tipos edificatorios y sus alturas. Es plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquier otra de los restantes planos.
  - c) Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1:500. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, fondos edificables y rasantes básicas. Es plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquier otra de los restantes planos.
  - d) Plano de Delimitación de las Unidades de Ejecución.
  - e) Planos de Infraestructura, en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, riego, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía y gas natural. Son planos de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.
  - f) Estudio Económico y de Viabilidad, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 63 del Reglamento de Planeamiento.
  - g) Las presentes ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.
- 3.- Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la inter-



pretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana, así como al interés más general de la colectividad.

- 4.- Los conceptos y terminología utilizados en estas Ordenanzas coinciden con las establecidas con carácter general en el Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, y sus modificaciones puntuales, así como en la normativa del PERI del Casco Histórico.

## **Sección Segunda. Desarrollo, Gestión y Ejecución del Plan Especial de Reforma Interior.**

### **Artículo 1. Desarrollo.**

En desarrollo del Plan Especial deberán formularse Estudios Unitarios de Alzados de conjunto (flancos completos) con el contenido y condiciones que se señalan en las Normas del Plan General de Huelva y las disposiciones previstas en el PERI. Será recomendable igualmente el estudio de las subparcelaciones, para así solucionar conjuntamente los accesos, espacios libres de parcela, aparcamientos subterráneos y otros aspectos tales como el uso comunitario de accesos y rampas de garaje para la totalidad de las plantas bajas de la mayor parte de las parcelas.

### **Artículo 2. Gestión.**

En desarrollo del Plan Especial se delimita UNA unidad de ejecución que incorpora la totalidad de los terrenos objeto del Plan Especial. Se llevará a efecto por el Sistema de COOPERACIÓN en los plazos indicados en la Memoria de INFORMACIÓN (Apdo. 4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN ) y Estudio Económico Financiero (Apdo. 5.4.-Plan de Etapas).

### **Artículo 3. Ejecución.**

La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial y de sus instrumentos de desarrollo será efectuada mediante los proyectos previstos en las Normativa Urbanística vigente.

Se podrán redactar estudios de detalle que para ajustar alineaciones y rasantes y a ordenar volúmenes de edificación principalmente, así como para matizar las condiciones estéticas y de accesos en espacios libres y construidos.

La urbanización del sector se llevará a cabo mediante un único Proyecto de Urbanización. Tendrá el contenido que especifican las normas Urbanísticas del PGOU y Reglamento de Planeamiento.

## **TÍTULO II: DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS Y DEFINICIONES.**

Todo el apartado viene regulado en el Capítulo Único, del Título I, del Libro Primero, de las Ordenanzas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva. (arts. 6 al 44), así como modificaciones puntuales al plan General. Del mismo modo resulta de aplicación la Normativa del Plan Especial del Casco Histórico de la ciudad de Huelva. Para todo aquello no expresamente regulado por las presentes ordenanzas particulares del PERI.

## **TÍTULO III: DE LOS USOS DEL SUELO.**

Todo el apartado viene regulado en los Capítulos I, II, IV, V, VII y VIII del Título II, del Libro Primero, de las Ordenanzas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva. (arts. 45-69, 89-104, 105-112, 114-126, 127-134) , así como modificaciones puntuales al Plan General. Del mismo modo resulta de aplicación la Normativa del Plan Especial del Casco Histórico de la ciudad de Huelva. Para todo aquello no expresamente regulado por las presentes ordenanzas particulares del PERI.

## **TÍTULO IV: ORDENANZAS PARTICULARES.**

### **CAPÍTULO I**

#### **Sección única: Condiciones de los usos.**

### **Artículo 6.- Residencial RP “Residencial Plurifamiliar”**

Aplicación a las parcelas: R-1.1, R-1.2, R-2.1, R-2.2, R-2.3, R-3.1, R-3.2. Las edificaciones consolidadas del ámbito se rigen expresamente por las condiciones de altura máxima-obligatoria del presente PERI, condiciones de edificabilidad actuales y resto de condiciones establecidas por la normativa del PGOU y del PERI del Casco de la ciudad de Huelva.



La parcelación se considera indicativa en cuanto a la subdivisión planteada por el presente PERI. El Proyecto de Reparcelación podrá alterar esta subdivisión manteniendo las condiciones de edificabilidad y número máximo de viviendas globales, así como la independencia de abastecimiento de infraestructuras urbanas de forma perimetral al parking soterrado.

Uso Principal: Residencial.

Usos compatibles y complementarios: Comercial y Terciario en distintas modalidades, preferentemente en planta baja, así como usos dotacionales compatibles en todas las plantas.

Usos incompatibles:

- Talleres o almacenes.
- Aparcamientos en planta baja. En este sentido se limita incluso la disposición de vados para accesos rodados a plantas bajo rasantes, los cuales deberán ser compartidos con el aparcamiento principal de la ordenación bajo el espacio público.

Tipología: Plurifamiliar y Plurifamiliar alineada a vial.

Régimen Libre (posibilidad de algún régimen de Protección Oficial).

#### **Condiciones particulares:**

El Proyecto de Urbanización que se redacte preverá la ubicación exacta de los centros de transformación en interior de parcelas, que deberán ser de tipo subterráneo o incluido en los volúmenes de edificación.

#### **Artículo 7.- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público y viarios peatonales.**

Aplicación a las parcelas: EL, V-1, V-2, V-3, V-4.

Uso Principal: Espacios libres y peatonales.

Usos compatibles: los relacionados con el Dominio Público de estas áreas.

Condiciones particulares:

- No se permitirán construcciones accesorias y complementarias salvo salida peatonal desde el parking soterrado (Planos de Ordenación). Superficie construida máxima 100 m<sup>2</sup>c.
- Se tramitará proyecto de urbanización que incluya la total cualificación de los espacios públicos, conforme a las directrices de las presentes ordenanzas.
- Se completará la urbanización de la zona con la peatonalización completa de las Calle Carmen, Tendaleras (desde esquina Barcelona) y Duque de la Victoria (desde esquina calle Barcelona), consiguiendo una total integración de todos los espacios involucrados.

### **CAPÍTULO II**

#### **Sección única: Condiciones de la edificación, de los espacios libres y del viario.**

**CAP. II.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.** R-1.1, R-1.2, R-2.1, R-2.2, R-2.3, R-3.1, R-3.2. Las edificaciones consolidadas del ámbito se rigen expresamente por las condiciones de altura máxima-obligatoria del presente PERI, condiciones de edificabilidad actuales y resto de condiciones establecidas por la normativa del PGOU y del PERI del Casco de la ciudad de Huelva.

#### **a. ALINEACIONES**

Alineaciones obligatorias

Se definen en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

- Alineaciones de plantas superiores

Determinan la posición del plano de fachada en plantas superiores.

Respecto a dicho plano no podrán sobresalir balcones ni cuerpos volados habitables.

Se admitirán retranqueos de terrazas; las terrazas en voladizo sólo serán admisibles en fachadas con carácter de interiores de cada manzana.

Alineaciones máximas con admisión de retranqueos



Determinan la posición del plano de fachada, admitiéndose retranqueos respecto a dicha alineación.

Las condiciones de los miradores y terrazas retranqueadas, y terrazas en voladizo, serán las establecidas en el apartado CARACTERIZACION DE LOS HUECOS DE BALCONES Y VENTANAS, MIRADORES, TERRAZAS RETRANQUEADAS Y OTROS ELEMENTOS DE FACHADAS A ESPACIOS PUBLICOS.

#### **b. ALTURAS**

Delimitación de cuerpos de diferente altura dentro de un mismo bloque

Los Planos de normativa definen asimismo la división de cuerpos de diferente altura dentro de un mismo bloque. Se admitirán ligeros reajustes en estas divisorias por exigencias de la disposición estructural, sin afectar a la edificabilidad máxima. Las alturas marcadas en planimetría se consideran obligatorias, incluida la planta ático.

Todos los forjados de pisos de los bloques que conforman la plaza se situarán en planos horizontales continuos. La línea de cornisa seguirá asimismo una horizontal continua.

#### **c. ALTURAS GLOBALES**

Se consideran las siguientes líneas horizontales comunes para todas las edificaciones del PERI que formalizan la plaza pública:

- Línea locales en planta baja: +0,30 (cara superior forjado planta baja); +4,50 m (cara superior forjado planta primera)
- Línea planta primera, segunda, tercera, y cuarta; +7,90; +11,30; +14,70; (caras superiores forjados)
- Línea de ático. +18,00
- Otras líneas a considerar:
  - Sefijará una línea continua superior de los huecos correspondientes a escaparates. Estos huecos de fachada en planta baja se compondrán siempre con una altura idéntica, no inferior a 3,40 m y común para todos los solares que formalizan la plaza pública. Serán vinculantes para los titulares de los locales.
  - Sefijará asimismo una línea continua de base inferior de los huecos correspondientes a escaparates sobre la cota de forjado de planta baja (+0,30).

Las anteriores deberán ser contempladas en los proyectos edificatorios resultantes, así como las que resulten de los detalles constructivos tipo cornisas, aplacados y zócalos, las cuales serán comunes en su horizontalidad para todas las parcelas.

El Proyecto de Edificación podrá modificar las alturas métricas, pero siempre asegurando su continuidad en un plano horizontal. En cualquier caso, estos ajustes no serán superiores o inferiores al  $\pm 10\%$  de las alturas métricas definidas.

#### **d. RASANTES**

La superficie actual es sensiblemente horizontal, con un 0,44% entre sus puntos extremos longitudinales en las calles Bocas y Luca de Tena, y de un 0,26% entre sus puntos extremos transversales en las calles Mariana y Duque de la Victoria, según plano topográfico de la base del Plan.

La nueva edificación se ajustará a las rasantes existentes en las calles que acometen al ámbito del Plan y dentro de este ámbito se mantendrán las rasantes actuales, salvo ajustes necesarios para la adecuada disposición del plano de la plaza y la definición del sistema de evacuación de pluviales.

#### **e. ENTREPLANTAS**

En la planta baja, en los espacios comprendidos entre alineaciones exteriores e interiores, se prohíben entreplantas.

En la planta baja, en los espacios comprendidos entre alineaciones interiores y el límite del ámbito del Plan, que se grafían en Plano de zonificación y alineaciones con I planta (patios), se admiten entreplantas englobadas en la altura total de la planta baja, siempre que destinen a almacenamiento o instalaciones, pero no a espacios de uso público. Su altura libre mínima será de 2,20 m. En ese caso no computarán en superficie edificable.



## **f. CRITERIOS GENERALES Y NORMAS DE DISEÑO Y COMPOSICION DE EDIFICIOS**

El Plan Especial trata de establecer una coherencia y una continuidad entre la caracterización del diseño urbano, y las condiciones compositivas y formales de los edificios.

La composición y diseño se enmarcan en unos criterios unitarios, dentro del Proyecto general a que se hace referencia en la Memoria de Ordenación, y se genera la obligación de aprobación de proyectos de Alzados de Conjunto para todos los flancos que conforman la plaza pública. Se responde esencialmente a los siguientes criterios:

- a) modulación geométrica general de estructuración arquitectónica, según módulos a establecer en proyectos de alzados de conjunto de alzados completos (independientemente del número de solares que lo constituyan). Esta modulación servirá de pauta para la disposición del sistema estructural vertical y para las compartimentaciones de espacios de vivienda, integrando módulos completos en su disposición a fachadas (uno, dos o más)
- b) la modulación de fachadas junto a la disposición de planos de forjados constituirán la malla geométrica sobre la que se definan los esquemas compositivos de fachadas, si bien será opcional expresar esa retícula en las fachadas mediante elementos constructiva o visualmente independientes.

## **g. ACABADOS DE PARAMENTOS DE FACHADAS A ESPACIOS PÚBLICOS.**

### **Materiales**

Todos los paramentos de fachadas a espacios públicos de nueva construcción se acabarán con placas o chapados de piedra de coloración blanca u ocre, de espesor adecuado (>3 cm).

Se empleará el mismo tipo de piedra si bien podrán buscarse diferenciaciones visuales mediante juegos de despieces, tratamientos de texturas, etc..

Los edificios podrán incorporar un zócalo de piedra de tipo y coloración diferente de las fachadas de altura igual a las líneas de enmarque de la planta baja. Este tratamiento, en caso de ser acogido, será obligatorio para todas las piezas edificatorias del conjunto de nueva construcción.

### **Fachadas a conservar**

Las fachadas de los edificios a calle Bocas y Luca de Tena-Calle Bocas, cuya conservación se exige, se restaurarán con sus acabados originarios.

### **Elementos puntuales**

Se admiten otros acabados en elementos puntuales que se justificasen por motivos compositivos y formales.

### **Criterios sobre acabados y colores**

El criterio general es la obtención de unos acabados y unas coloraciones muy homogéneas en todas las fachadas a espacios públicos. La imagen unitaria de esas arquitecturas en relación a los espacios públicos se basará en el predominio del blanco. Las fachadas hacia los espacios libres interiores de las manzanas podrán ser objeto de tratamiento más libre. (Hormigón visto blanco, o paneles prefabricados de hormigón blanco, principalmente).

El paramento vertical de los áticos se considera parte integrante de la fachada a todos los efectos (modulación, acabados, etc)

## **h. CARACTERIZACIÓN DE LOS HUECOS DE BALCONES Y VENTANAS, MIRADORES, TERRAZAS RETRANQUEADAS Y OTROS ELEMENTOS DE FACHADAS A ESPACIOS PÚBLICOS.**

La diversidad compositiva y formal de las fachadas, dentro de la expresión unitaria del conjunto y su definición en los Proyectos de alzados Unitarios de los espacios públicos, se basará en la combinación de un repertorio tipificado de elementos, con criterios de coherencia funcional y ambiental.

Estos elementos tipificados consistirán en:

- a) huecos de balcones rasgados hasta el suelo, sin voladizo, de proporciones acentuadamente verticales. Su apertura se efectuará con soluciones de una sola hoja, pudiendo adoptar diversas soluciones de giro. Su antepecho podrá ser de acristalamiento fijo.





En caso de que incorporen elementos de protección de antepechos de cerrajería, se efectuarán con soluciones constructivas minimizadoras visualmente.

Estos huecos de balcones constituirán los elementos mayoritarios de la composición de fachadas. En caso de viviendas, corresponderán preferentemente a dormitorios.

b) huecos de ventanales-miradores, enrasados a fachada.

Los elementos de cerrajería se diseñarán con criterios de minimización visual, buscando la máxima transparencia. Preferiblemente, no incorporarán elementos de protección metálicos (balaustres, chapas perforadas, etc.)

c) miradores en voladizo. Se admitirán sólo en las fachadas con carácter de interiores de cada manzana. Sólo podrán afectar como máximo a un 10% del desarrollo en cada planta de las fachadas interiores a espacios privados pudiendo agruparse esa longitud. Se excluyen en fachadas a espacios públicos.

Su vuelo máximo será de 1,25 m.

Computarán al 50% de su superficie en la edificabilidad máxima.

Sólo podrán cerrarse con balaustres o chapas metálicas esmaltadas, caladas o cerradas, o elementos de madera. Se buscará la mayor sencillez en el diseño de estos elementos.

Se dimensionarán, en general, con una anchura entre 2/3 y 3/4 del módulo de alzados definidos en Proyectos de Alzados de conjunto.

Su planta será rectangular, pudiendo incorporar elementos enrasados a fachada o remetidos, con libertad de diseño.

Su concepción será la de cuerpos prácticamente acristalados en su totalidad, y livianos material y visualmente. Por ello, el voladizo se efectuará con mínimo espesor, nunca superior a 12 cms. prohibiéndose expresamente volar el forjado para formar el piso. La cara superior se efectuará en vidrio o chapa metálica.

El oscurecimiento de las piezas, en caso de que se desee, se efectuará con stores, puertas o paneles, batientes o correderos, a cara interior del muro de fachada, prohibiéndose expresamente soluciones de persianas enrollables, o cortinas o stores adosados a los paramentos de vidrio del mirador.

Como en el caso anterior, preferiblemente no incorporarán elementos de protección metálicos (como chapas perforadas, balaustres, etc..) sino que el módulo correspondiente a antepecho se realizará en vidrio.

d) terrazas

El retranqueo del plano de cerramiento interior se efectuará con profundidades homogéneas, al menos para cada tramo de fachada. El retranqueo mínimo será de 1,50 m. El antepecho podrá ser de fábrica, vidrio, elementos metálicos o madera. Se admite su oscurecimiento con celosías.

### **Carpinterías de huecos de fachada**

Las carpinterías podrán realizarse con los siguientes materiales y acabados:

- a) madera vista
- b) en perfiles metálicos lacados o esmaltados.

No se admiten carpinterías de PVC ni de aluminio anodizado.

### **Elementos de oscurecimiento**

En fachadas a espacios públicos se utilizarán elementos de oscurecimiento unitarios para todo el conjunto arquitectónico o al menos unitarios para cada tipo de huecos, excluyendo siempre persianas enrollables, o celosías o contraventanas exteriores, salvo en terrazas. Se admiten por tanto sólo contraventanas interiores, celosías o paneles correderos, stores o similares.

En las fachadas a espacios libres privados se admiten los anteriores sistemas de oscurecimiento, y además las persianas enrollables en madera vista o esmaltada o PVC en tonos claros.



## Elementos singulares

Con carácter singular, se admiten huecos de ventanales-miradores o miradores en voladizo o planos de fachada retranqueados de mayores dimensiones, siempre que se justificase por razones compositivas y estéticas.

### i. CUBIERTAS. FORMA DE LAS CUBIERTAS

Podrán ser exclusivamente planas. Se prohíbe explícitamente cualquier solución de cubierta inclinada.

Se emplearán sistemas técnicos de ascensores que eviten los casetones sobresaliendo sobre cubierta, o que como máximo sobresalgan 1,50 m. En este último caso, se situarán separados del plano de fachada de modo que no sean visibles desde ningún punto del recinto.

Se admiten instalaciones técnicas de climatización y otras exigidas por razones funcionales. El Proyecto de Edificación definirá la posición y su tratamiento más adecuados para reducir su impacto visual.

Salvo esos elementos, no se autoriza ninguna otra construcción sobre cubierta. Los áticos no se prologarán con elementos provisionales en sus frentes a la plaza, debiendo estar retranqueados cinco metros de la alineación principal.

La cara exterior podrá encontrarse constituida por losas cerámicas, losas prefabricadas de hormigón, paneles de chapa metálica en coloraciones claras, u otros acabados tipificados para cubiertas planas, de características y coloraciones coherentes con el carácter arquitectónico del nuevo conjunto, excluyéndose telas asfálticas, láminas o imprimaciones de materiales plásticos.

### j. DIMENSIONES Y MODULACION DE HUECOS DE LOCALES. RÓTULOS.

En las fachadas y bajos comerciales. Modulación.

El Proyecto Arquitectónico unitario definirá los huecos de locales con una modulación en correspondencia con los módulos establecidos en las fachadas del conjunto de Alzados de la Plaza en proyecto Unitario de Alzados. La forma será siempre rectangular. Los huecos podrán tener un ancho de 1/4, 1/2, 3/4 o de la totalidad del módulo del alzado, según las necesidades funcionales. Las posibles reformas sucesivas podrán variar el ancho, siempre dentro de las citadas proporciones.

Se fijará una línea continua superior de los huecos correspondientes a escaparates. Estos huecos de fachada en planta baja se compondrán siempre con una altura idéntica, no inferior a 3,40 m y común para todos los solares que formalizan la plaza pública. Serán vinculantes para los titulares de los locales.

Se fijará asimismo una línea continua de base inferior de los huecos correspondientes a escaparates sobre la cota de forjado de planta baja (+0,30).

La fachada de planta baja se ejecutará totalmente dejando sólo reservados los huecos de fachadas de locales para su posterior ejecución

El Proyecto Unitario de Alzados del Conjunto definirá los modelos y posición de rótulos y otros elementos de publicidad, que, en cualquier caso, se someterán a lo estipulado en la Ordenanza de Publicidad del Municipio de Huelva, considerándose ÁREA SENSIBLE dentro de las tipificadas en dicha ordenanza.

Tipificación de frentes de locales, rótulos e iluminación. El estudio unitario de los alzados proporcionará esquemas indicativos para la ordenación de frentes de locales, modelos y tipos de rótulos y anuncios, elementos de iluminación.

### k. TOLDOS Y MARQUESINAS EN HUECOS DE LOCALES

Se prohíben las marquesinas.

Se admiten toldos colocados sobre cada vano alojándose en los dinteles, sin exceder de su anchura, en lona color natural, gris claro u ocre claro. No volarán más de 2 m. Su posición, mecanismos, despliegue, etc.. Serán idénticos para todo el conjunto, según definición del Proyecto de Alzados comunitario, o en su defecto, Proyecto de Urbanización del conjunto, teniendo que ser asumidos en su diseño por los titulares de instalaciones.

En las fachadas protegidas se prohíben los toldos.



## I. ILUMINACIÓN

La iluminación de fachadas de locales comerciales y, en particular, de los rótulos se efectuará mediante focos exteriores, colocados a una distancia máxima de 70 cms. respecto al paramento.

En ningún caso se situarán a una altura inferior a 2,50 m. respecto al plano de la acera.

### m. PREVISION DE NORMAS PARA LA CONSERVACION DE LA COMPOSICION EXTERIOR, ELEMENTOS EXTERIORES Y ACABADOS DE LOS MISMOS .

La entidad/es promotora/s, una vez aprobados los Proyectos de Edificación, redactarán normas que garanticen la estricta conservación de la composición exterior, elementos exteriores y acabados de todos los edificios. Esas Normas se incluirán en los Contratos de adquisición en propiedad, alquiler u otros regímenes de uso, y se incorporarán a los Estatutos de las Comunidades de Propietarios, en caso de que se establezcan regímenes de división horizontal.

### CAP. II. 2 CONDICIONES DE LA OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

No se establece ninguna limitación máxima a la ocupación bajo rasante, que podrá ocupar todo el ámbito del Plan Especial, con la profundidad y número de plantas que se estime conveniente, con las condiciones de uso fijadas en esta Normativa y en la genérica del PGOU de Huelva para los espacios bajo rasante:

- Aparcamiento destinado exclusivamente a residentes y al servicio de actividades del área
- Aparcamiento de rotación
- Almacenes y trasteros.
- Instalaciones generales de los edificios.
- PARCELAS RESIDENCIALES: Se exigirá la realización de aparcamientos bajo rasante, que aseguren como mínimo la reserva de una plaza (1) por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> construido de cualquier uso no residencial bajo las parcelas residenciales
- PARCELA DOTACIONAL APARCAMIENTOS BAJO ESPACIO PUBLICO PRINCIPAL: Los Planos de normativa definen la ordenación bajo rasante, delimitando la superficie máxima ocupable en planta soterrada para el uso APARCAMIENTO bajo espacio público. No se establece ninguna limitación en cuanto al número de plantas bajo rasante en este espacio (400 uds), siempre que se ajusten a las condiciones de uso establecidas en esta Normativa. La parcela, de 3.709 m<sup>2</sup>s, podrá ser implementada en el Proyecto de Reparcelación en caso de innecesidad de previsión de paso perimetral para instalaciones urbanas.

### CAP. II. 3. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES

#### 1 Espacios libres públicos

Tendrán el carácter de espacios libres públicos todos los delimitados por alineaciones exteriores.

Serán de uso estancial peatonal, limitándose rigurosamente al acceso de vehículos sólo para servicios de carga y descarga de mercancías y para emergencias. Se fomentará el uso de elementos de sombra adecuados, especialmente jardinería y arbolado.

#### 2 Espacios libres privados

Son los incluidos en el interior de la manzana formada por las calles Duques de la Victoria, Tendaleras, Carmen y Luca de Tena. También tendrá carácter de espacio libre privado el patio interior de la edificación que forma la esquina de Duque de la Victoria con Luca de Tena, en la manzana con frente a la Avda. de Italia.

Estos espacios no podrán cubrirse con ningún tipo de edificación en planta baja.

El espacio libre de la manzana Duque de la Victoria-Tendaleras, Carmen y Luca de Tena deberá ser visible desde la calle Duque de la Victoria, a través del pasaje previsto en el Plan, admitiéndose su cerramiento sólo con soluciones constructivas que garanticen esa permeabilidad visual, como verjas o celosías caladas, vidrio, etc..

#### ESPACIOS LIBRES PUBLICOS EI, V1, v2, v3, v4

El diseño de los espacios libres públicos será definido por el Proyecto de Urbanización que se redacte.



Se garantizará:

- a) una adecuada coherencia con el tratamiento de los espacios libres públicos, evitando discontinuidades o contradicciones.
- b) una coherencia en las características de los materiales, la calidad ambiental y la imagen de los espacios libres privados de las diferentes Manzanas del PERI.

### **3 DISEÑO DE LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS Y PRIVADOS Y MOBILIARIO URBANO.**

#### **PLAZA CENTRAL**

La pavimentación de la plaza central se efectuará con losas de piedra, de características que garanticen adecuada resistencia mecánica, durabilidad y facilidad de reposición, en relación al uso estancial y al necesario paso de vehículos de limpieza, emergencias y carga y descarga de mercancías.

Se recomienda que el diseño de pavimentación siga los criterios señalados en la Memoria de Ordenación, con incrustaciones lineales de elementos metálicos o pétreos.

#### **EDIFICIO ACCESIBLE A PARKING DESDE LA PLAZA**

El Proyecto de Urbanización, de forma conjunta con el de Edificación del Parking Central, incorporará un pequeño edificio de ubicación reflejada en los Planos de Propuesta, en posición coincidente o cercana a la señalada en Plano. El diseño responderá a las diversas funciones asignadas al mismo: ventilación de las plantas de garaje, soporte de alumbrado público, accesos peatonales al parking soterrado.

La edificación permitida sobre EL (100 m<sup>2</sup>c máx., UNA PLANTA) se integrará en el entorno adaptándose al diseño de los conjuntos de urbanización, y tendrán una altura máxima de una planta. Se diseñará de forma integrada al proyecto de urbanización del espacio público. Los acabados serán principalmente de vidrio, fomentando la transparencia y permeabilidad visual.

No se permiten otras edificaciones en los espacios libres y peatonales del PERI.

#### **PLACETAS (CRUCES CON BOCAS, CARMEN, TENDALERAS, Y LUCA DE TENA)**

La pavimentación se efectuará con losas de piedra con las mismas características que en la Plaza Central, salvo en la Placeta a c/. Bocas, que no incluiría elementos especiales ornamentales en despieces.

#### **CALLES**

Las calles Carmen, Tendaleras y Duque de la Victoria, hasta sus acometidas a las Placetas o a la Plaza Central, podrán ser enlosadas en piedra o adoptar otros materiales de coste más reducido, siempre con adecuada coherencia con los pavimentos de los espacios públicos principales.

#### **ANTEPECHOS DE RAMPAS A APARCAMIENTOS**

Los antepechos de rampas a aparcamientos en la c/. Duque de la Victoria o en otra localización que pudiera elegirse se realizarán con elementos de máxima transparencia visual, preferentemente en vidrio.

#### **KIOSKOS, ILUMINACION, TERRAZAS Y VELADORES**

Se prohíbe la localización de kioscos en cualquier espacio libre público del PERI. En la plaza central se prohíben columnas publicitarias.

La iluminación de las plazas y placetas será preferentemente perimetral, aunque se admitirán luminarias exentas, si fuera conveniente funcionalmente y por su adecuación al uso estancial y peatonal. En ese caso, el diseño de las luminarias responderá a criterios de minimización visual.

Se admiten terrazas y veladores, dentro de los correspondientes permisos municipales. Se prohíben pérgolas y toldos en la plaza central.

#### **MOBILIARIO URBANO**

El mobiliario deberá responder a las características siguientes:



**Bancos:** En general, se recomienda el empleo de elementos de madera, debiendo justificarse la conveniencia de otros materiales admisibles, como la piedra. Salvo que lo justifiquen particulares cualidades de diseño e idoneidad de uso y mantenimiento, no se aplicarán materiales metálicos, salvo en elementos puntuales.

**Mobiliario de terrazas:** El mobiliario de terrazas será de adecuada calidad de diseño. Las sillas o sillones serán preferentemente en madera barnizada en su color, o en mimbre, en su color o esmaltado, en tonalidades claras. Se admite asimismo fundición de aluminio o de hierro, así como sillas de madera y lona. Se prohíben sillas en plástico. Los tableros de las mesas serán preferentemente de mármol o madera. Se prohíben mesas de plástico.

Los toldos serán en tonalidades hueso, u ocre.

La publicidad en toldos o sillas no podrá exceder de rótulos o logotipos de 40 x 15 cms. Toda la publicidad restante se incardinará en lo contemplado en las Ordenanzas de Publicidad del Municipio de Huelva para ÁREAS SENSIBLES.

**Bolardos, vallas y otros elementos de protección:** En las zonas de coexistencia vehículos-peatones en viarios peatonales se evitará el empleo de vallas, y se recomienda la aplicación de un diseño que minimice la diferente sección, excluyendo elementos ornamentales sin utilidad funcional.

**Cabinas telefónicas, kioskos de ONCE, etc..** Se prohíbe en cualquier caso la colocación de cualquier cabina o kiosko en la plaza central.

#### CHIMENEAS DE VENTILACION DEL APARCAMIENTO

Se prohíbe la emergencia de chimeneas de ventilación en el espacio libre público de la plaza. Las únicas excepciones podrían ser previa integración en bancos, no admitiéndose otros elementos de mobiliario urbano accesorios o retóricos por tal necesidad.

#### RAMPAS DE ACCESO A APARCAMIENTO

Se prohíbe la disposición de rampas de aparcamiento en la plaza y placetas; salvo las previstas en la planimetría del presente PERI.

#### FORJADO APARCAMIENTO BAJO ESPACIO PÚBLICO

Deberá ser calculado y ejecutado de forma que posibilite la permanencia de vehículos de extinción de incendios y emergencias con capacidad portante suficiente. De igual modo, si su ejecución es previa a la construcción de solares limítrofes, deberá contemplar la capacidad de acceso de vehículos accesorios a tales obras imprescindibles para la construcción de los citados edificios.

#### DISEÑO DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (R.3.1 y R.3.2)

##### EDIFICIOS LIBRES PRIVADOS

El patio de la manzana 15540 ( R.3.1 y R.3.2) se tratará como espacio predominantemente ajardinado. El Proyecto de Edificación incluirá el Anexo de Urbanización y Jardinería de este espacio libre.

El cerramiento hacia Duque de la Victoria se efectuará mediante vidrio, verja o celosía calada, que asegure la restricción de accesos pero al mismo tiempo la permeabilidad visual, tal y como se detallado en las consideraciones de la edificación para estos cerramientos.

#### DISEÑO DE LAS PUERTAS Y VERJAS DE DELIMITACION DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS. (R.3.1 y R.3.2)

##### Criterios

El diseño de las puertas y verjas de cerramiento de espacios libres privados de las manzanas o unidades se orientará por los siguientes criterios:

- a) establecerá una delimitación física, permitiendo una transparencia visual, ya que se pretende conseguir una continuidad en la percepción de los espacios públicos y privados, enlazando la imagen de los distintos ámbitos.
- b) se tratará de aplicar un lenguaje formal, materiales y detalles constructivos análogos a los que guían la composición arquitectónica de los edificios de cada manzana o unidad.



- c) dentro de esa especificidad de diseño de cada manzana, se buscará una coherencia dimensional y formal en todo el conjunto residencial
- d) el diseño se inscribirá en criterios formales contemporáneos, evitando imágenes de falso historicismo

#### Características

Siguiendo esos criterios, las características de las diseños y materiales de las verjas serán los siguientes:

- a) las verjas de cada manzana tendrán el mismo diseño, características dimensionales y materiales en cada manzana.
- b) la altura máxima será de 2,20 m.
- c) la proyección en plano vertical de las verjas deberá tener como mínimo un 50% de superficie calada, medida en el conjunto del plano de cerramiento, pudiendo distribuirse libremente esa superficie calada dentro de dicho plano.

Se prohíben explícitamente mallas de alambre, láminas de madera trenzada o en general cerramientos deformables y de débil resistencia. Asimismo, se prohíbe el hormigón traslúcido y cualquier tipo de cerramiento de fábrica. En caso de utilización de elementos metálicos lineales (tubos, pletinas, fundición u otras) se evitarán soluciones ornamentales de imitación de la "rejería tradicional" o de falsaria reproducción.

#### **CAP II.4. CONDICIONES DE LOS VIARIOS**

El Proyecto de Urbanización para la ejecución del PERI podrá ajustar el trazado y dimensiones de los viales, en función del mayor detalle de los datos de la planimetría y topografía de los terrenos, de exigencias de tipo técnico, o por motivos derivados de una mayor coherencia con la trama urbana del entorno. En estos casos, el Proyecto de Urbanización no reducirá la superficie general de aceras y áreas estanciales públicas, sino que las incrementará con la peatonalización de la Calle Carmen, Tendaleras (desde esquina Barcelona) y Luca de Tena (desde esquina Barcelona).

#### **CAP. II.5. CONDICIONES DERIVADAS DEL INFORME DE SALUD DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN LA MATERIA, DE CARA AL DESARROLLO DE LAS OBRAS.**

Se adjunta como anexo a nivel indicativo."

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, una vez inscrito y depositada la referida Modificación en los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, significándose que contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde la publicación del presente anuncio, sin perjuicio de cualquier otro que se estime procedente ejercitar.

Huelva, 12 de abril de 2018.- EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE RÉGIMEN INTERIOR Y RECURSOS HUMANOS (Decreto 17-01-17). Fdo.: José Fernández de los Santos.

## **AYUNTAMIENTOS**

### **AYAMONTE**

#### **ANUNCIO DE APROBACIÓN INICIAL**

Aprobada inicialmente la Ordenanza municipal reguladora de DEL SERVICIO DE TAXI EN AYAMONTE, por Acuerdo del Pleno de fecha 27/09/18, de conformidad con los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 56 del Texto Refundido de Régimen Local, se somete a información pública por el plazo de treinta días, a contar desde día siguiente a la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia para que pueda ser examinada y presentar las reclamaciones que se estimen oportunas.

