

APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
DE FECHA 10 DE MAYO DE 2022



AVANCE PLAN ESPECIAL “CIUDAD DE LOS NIÑOS”

AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DE
SISTEMA GENERAL PRIVADO EN SUELO NO ADSCRITO

INDICE

MEMORIA.....	3
MEMORIA INFORMATIVA	3
1. Objeto.....	3
2. Antecedentes	3
3. Usos, infraestructuras y edificaciones existentes	4
4. Fincas afectadas	6
5. Determinaciones del PGOU de Huelva.....	7
MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	9
1. Conveniencia del Plan Especial (justificación de la figura).....	9
2. Objetivos del Plan Especial.....	9
3. Condicionantes del Plan Especial	9
4. Criterios de ordenación del Plan Especial	10
5. Descripción de la ordenación	11
6. Justificación de la propuesta adoptada.....	11
7. Condiciones Urbanísticas	12
NORMATIVA	14
1. General	14
ORDENANZAS	16
1. DE CARÁCTER GENERAL	16
2. DE LOS USOS.....	16
3. DE LA EDIFICACIÓN.....	19
PLAN DE ETAPAS.....	22
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	23
1. Consideraciones	23
2. Coste de obtención del terreno	23
3. Coste de ejecución material.....	23
4. Otros costes sobre la construcción	23
5. Costes técnicos.....	24
6. Costes de gestión	24
7. Impuestos.....	24
8. Resumen económico	24
PLANOS (Cartografía)	25
ANEXOS	26
1. Anexo I. Servidumbres	26

MEMORIA

MEMORIA INFORMATIVA

1. Objeto

El presente documento tiene como objeto la regulación y ordenación urbanística del sistema general existente en el ámbito de actuación del Plan Especial.

Se establecen los criterios de ordenación de las actuales edificaciones y de implantación de las futuras que permitan el desarrollo del propio sistema general docente privado, configurando y diseñando un espacio que responda a las características del entorno y del propio ámbito, así como a las históricas y sociales de la Ciudad de los Niños de Huelva, y que permita su incorporación al tejido urbano del municipio.

Así como resolver las demandas actuales del complejo docente, en concreto la adecuación de los espacios y la creación de otros nuevos que respondan a las nuevas demandas para el desarrollo de las enseñanzas actuales y los servicios complementarios a estos.

2. Antecedentes

a. El territorio

El ámbito del Plan Especial cuenta con una superficie de 29.647,86 m², según levantamiento topográfico de la zona. Presente un perímetro más o menos regular formando dos cuadriláteros que se intersectan.

El ámbito no cuenta con todos los servicios necesarios para su funcionamiento. Se encuentra atravesado por un carril de acceso a las parcelas traseras y utilizado para el trasiego de maquinaria agrícola.

b. Situación del sector

El sector se encuentra localizado al norte del núcleo urbano de Huelva, junto a la autovía de comunicación con el núcleo urbano de Gibraleón, identificada como H-30.

Limita la oeste con la vía de servicio que le da acceso, anexa a la H-30; al norte con parcelas dedicadas a uso agrario y las propias de la empresa Antonio España e Hijos. Al sur con equipamiento docente, actual instituto Ciudad de los Niños, y al este con parcelas de uso agrícola hasta la HU-313.

c. Topografía y suelos

El ámbito de actuación presenta una topografía algo irregular con dos niveles diferenciados y una diferencia de cota total de 14,44 m entre la cota inicial junto a la vía de servicio (+4,50 m) y la final del eje longitudinal al ámbito, perpendicular a la vía de servicio (+18,94 m), referidas al nivel del mar. En medio del eje longitudinal, tras las edificaciones existentes, se presenta un salto de aproximadamente 5 m de diferencia, solventados hasta la actualidad con la creación de muros de contención.

Transversalmente, la topografía presenta un desnivel aproximado de 2,70 m generando una depresión continua hacia el lindero norte del ámbito. Actualmente, el terreno posterior del ámbito del Plan se encuentra a una cota superior que los colindantes, cuales presumiblemente han sido desmontados para una mayor facilidad en el desarrollo de los cultivos.

El suelo del ámbito queda definido por un suelo arcilloso con existencia de margas y un nivel freático alto, vinculados normalmente a la geología de la zona y a la cercanía de la zona húmeda, en concreto a la desembocadura del río Odiel, los cuales suelen ser suelos poco cohesivos, con buen drenaje, de baja granulometría salvo en profundidad y elevada erosionabilidad.

Son suelos que no destacan por su valor, no presentan ningún aspecto destacable, y que tradicionalmente se han dedicado a labranza

d. Vegetación

El sector donde se interviene no presenta vegetación. La zona más cercana a la vía de servicio se encuentra construida y presenta diferentes edificaciones, por los que la única vegetación existente se limita a la propia de los jardines o zonas ajardinadas existentes.

En la zona trasera tampoco se presenta vegetación relevante, ya que el área estaba dedicada a explotación agrícola y se encuentra en desuso desde hace lustros.

e. Hidrología

La zona de estudio pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Guadiana, aunque por la inmediatez del río Odiel se entiende que las aguas superficiales desemboquen en este último y acaben de manera directa en el Atlántico.

El río Odiel, río más caudaloso de Huelva, es el curso principal de agua de la zona de estudio tiene una dirección predominante norte-sur, uniéndose en la desembocadura al río Tinto, conformando la ría de Huelva. El régimen pluvial es el mediterráneo bético, donde el caudal depende directamente de la pluviometría de la cuenca, llegando a su máximo caudal en primavera.

La zona de estudio se encuentra en la parte baja del río, definiendo un valle amplio conjugado con marismas en las inmediaciones y con aporte al caudal por parte de numerosos caños y esteros y con influencia de aguas saladas por efecto de las mareas y su cercanía a la desembocadura. Nos encontramos por tanto en un área con alto índice de inundabilidad debido a la escasa altura (4,50 m) a la que nos encontramos, ya que hasta los 5 m de altura se está expuesto al régimen mareal.

3. Usos, infraestructuras y edificaciones existentes

a. Usos

El uso actual del ámbito del Plan Especial es dotacional docente, de propiedad privada, recogido así en la documentación del Plan General. Este uso está incluido como Equipamiento Docente, y por tanto, Sistema General de equipamiento comunitario.

No existen más usos en el ámbito de actuación del plan.

b. Infraestructuras

Las infraestructuras con las que cuenta el complejo actual están obsoletas y deterioradas, destacando la inexistente red de alcantarillado. El viario de acceso, a través de la vía de servicio, también presenta deficiencias y no existe un viario interno consolidado. Algunas de estas infraestructuras se encuentran desarrolladas hasta la parcela donde se encuentra el actual instituto de "Ciudad de los Niños". No obstante, la red de recogidas de aguas o alcantarillado es inexistente desde el diseminado conformado por una serie de naves industriales en el margen izquierdo de la carretera Huelva-Gibraleón.

Consultados los servicios técnicos de la empresa suministradora del servicio, la empresa Aguas de Huelva, se plantean como dos soluciones posibles al conexionado la instalación de una depuradora, a la cual se dotaría de diferentes aljibes para la reutilización del agua en riego, o bien, la ejecución del tramo de red necesario para su conexión con la red municipal.

El complejo educativo contaba hasta su cierre con abastecimiento o suministro eléctrico, asegurando su nuevo abastecimiento con la implementación de aporte energético a partir de captadores solares.

Suministro telefónico. Ante la variabilidad y oferta del mercado en empresas suministradoras de este servicio, se consultará a los servicios técnicos de la empresa.

Actualmente no existen cajas o puntos de acometidas definidos, por lo que se plantean en plano las posibles localizaciones, aunque estas puedan ser modificadas por motivos técnicos fundados.

c. Edificaciones

El ámbito cuenta actualmente con diferentes edificaciones que responden a la evolución propia del complejo docente.

- Edificio principal: edificio primitivo dispuesto para uso docente y funciones o servicios complementarios. Marcada en plano como R1, en funcionamiento hasta la actualidad. Cuenta con una superficie edificada de 2.099,75 m², una ocupación de 695,95 m² y tres alturas (PB+II).
- Almacén-Lavandería: edificio anexo al principal por la fachada norte y alineado al camino existente en el lindero norte del sector, y que conforma el patio trasero. Cuenta con una superficie construida de 545,82 m², dos plantas sobre rasante, aunque al final del volumen se presenta semisótano por el desnivel del terreno, y una ocupación en planta de 292,86 m².
- Duchas y taller: formalizan el límite este del patio del complejo y presenta un edificio longitudinal, paralelo al principal, de una única altura sobre la rasante y con una ocupación y edificabilidad de 83,34 m².
- Almacenes y laboratorios: Construcción que termina por definir el patio trasero. De dos alturas sobre rasante, una ocupación de 97,67 m², y una edificabilidad de 195,34 m².
- Nave de talleres: es un edificio aislado de una única planta, de construcción sencilla y barata, con una ocupación y edificabilidad de 153,17 m².

4. Fincas afectadas

El Plan Especial se desarrolla en dos fincas, una de ellas segregada de la parcela original identificada con la referencia catastral 21900A018080090000TQ, Polígono 18 – parcela 8009, y la segunda, identificada con la referencia catastral 21900A018001070000TH, Polígono 18 – parcela 107.

Ambas fincas, procedentes de segregaciones y agregaciones previas, son propiedad del mismo ente e iniciativa del presente Plan Especial.

5. Determinaciones del PGOU de Huelva

a. PGOU de Huelva

El Plan Especial, tal y como se recoge en su título, pretende el desarrollo y organización pormenorizada del equipamiento docente privado perteneciente al sistema general de equipamiento comunitario de Huelva.

Según se recoge en el artículo 104.3, apartado b), de la normativa de régimen urbanístico general, el uso docente queda identificado o definido como Sistema General de Equipamiento Comunitario, pudiendo la red de equipamientos del municipio estar, tal y como se especifica en el artículo 101.a) de la misma normativa, formado por suelo, edificaciones e instalaciones públicas o privadas.

El equipamiento existente, tal y como se puede comprobar en la planimetría del Plan General, no se encuentra adscrito actualmente a ningún tipo de suelo específico, por lo que tampoco hay una figura u ordenanzas específicas para el ámbito de actuación del presente Plan salvo las de carácter general para el uso especificado, dotacional privado.

En las Ordenanzas Urbanísticas, en su artículo 497, donde se especifican los usos permitidos en el suelo no urbanizable se establece como uso pormenorizado el dotacional. Uso actual y futuro del ámbito completo del presente Plan Especial.

Respecto a la cartografía del Plan General, en el plano 2 de la “Estructura General del Territorio. Usos del Suelo”, el ámbito se encuentra definido como Sistema General de Equipamiento e Infraestructuras; en el plano 1 de la “Estructura General del Territorio. Clasificación del suelo”, queda definido como Sistema General en suelo no urbanizable, siendo clasificado el suelo como agrícola; en el plano 1 de “Ámbitos de Protección y Sistemas Generales”, el sector se encuentra dentro del definido con el Sistema General de Dotaciones y Servicios número 37: “Ciudad de los Niños”; en el plano 2 de “Clasificación de Suelo: Categorías de Suelo No Urbanizable”, el ámbito queda sin definir, quedando excluido del SNU 3 de carácter natural o rural, y sin estar incluido en el resto de clasificaciones; En el plano 4 de “Usos, densidades y edificabilidades globales”, el sector se encuentra definido como Sistema General de Equipamiento y Dotaciones; y en el plano 3 de “Ordenación” se identifica como Dotacional Docente.

b. Régimen jurídico del dominio público y zonas de servidumbre

Habiéndose consultado a los servicios técnicos de la autoridad competente con respecto al DPTM, por falta de coherencia entre los diferentes documentos que reflejaban los límites de DPMT y SP, se ha concluido que los límites DPTM y SP a tener en cuenta son los que se reflejan en las imágenes que se presentan en el Anexo I de este documento, las cuales han sido obtenidas del visor del Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico, pese a su actual situación de tramitación.

Atendiendo a la cercanía de la H-30, y de acuerdo a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en su artículo 12.1 se establece una zona de dominio público adyacente de 8 metros para los viarios de gran capacidad, entendiendo como tal la autovía que comunica el núcleo urbano de Gibraleón con Huelva (H-30). Así mismo, establece para vías convencionales una distancia de 3 metros para dicho dominio público, incluyendo las vías de servicio en esta categoría y permitiéndose que ésta última se encuentre dentro de los ocho metros de zona de dominio público de la primera (Artículo 12.2).

Por tanto, el ámbito cuenta con una servidumbre con respecto a la vía de servicio de 3.00 metros medidos de manera perpendicular a su eje y desde el borde exterior de la cuneta.

El viario de acceso a parcelas que comunica con la media parte trasera del ámbito de actuación del Plan Especial, de acuerdo al artículo 8 de la misma ley, no tiene consideración de carretera, por lo cual no acarrea ningún tipo de servidumbre o zona de dominio público más allá que la propia vía.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Conveniencia del Plan Especial (justificación de la figura)

Se ha estimado utilizar la figura del Plan Especial atendiendo a la clasificación y calificación actual del ámbito del Plan, a su superficie y características propias de uso y titularidad, y así como al entender que se está de acuerdo a las Ordenanzas Urbanísticas y a lo expuesto específicamente en su artículo 50.6, donde se recoge que en suelos de sistemas generales el Plan General puede establecer, por así determinarlo como más conveniente, la regulación de dichos suelos a un planeamiento parcial o especial.

Análogamente, en las Ordenanzas Urbanísticas, en su artículo 480 se establece que se podrán redactar planes especiales para la mejora de los Sistemas Generales ubicados en suelo no urbanizable.

Se opta también por la figura del Plan Especial entendiendo su idoneidad y amparándonos en el artículo 67 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Atendiendo también a lo expuesto en el artículo 22 sobre actuaciones extraordinarias en suelo rústico, donde se recoge que las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación.

2. Objetivos del Plan Especial

Desarrollo del Sistema General docente existente, dando respuesta a las actuales necesidades de espacios para el desarrollo de las enseñanzas según los criterios y demandas actuales de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía.

Ordenación y regularización del ámbito del Plan Especial, permitiendo la incorporación de las infraestructuras y los servicios necesarios que permitan su mantenimiento y sostenibilidad en el tiempo.

Recuperar un equipamiento en deterioro y que cuenta con un marcado carácter social en el municipio, permitiendo así su reutilización y pudiendo prestar el mismo servicio que hasta ahora.

Establecer una figura de planeamiento que establezca la suficiente flexibilidad para desarrollar el complejo docente previsto y al que se aspira, dando respuesta a una demanda existente en la oferta docente de la capital.

Permitir al complejo educativo de albergar en el mismo ámbito todos aquellos servicios y actividades que estén vinculadas o sean complementarias del uso permitido.

Consolidación de las comunicaciones viarias existentes y acercamiento del ámbito del plan a la ciudad.

3. Condicionantes del Plan Especial

El desarrollo del Plan Especial queda sujeto a condicionantes de diferente índole que influyen en el diseño de la propuesta, englobándose en los grupos que se detallan a continuación.

a. Condicionantes físicos

La localización y la topografía del terreno se presentan como los condicionantes más directos en el diseño y propuesta de la intervención. La localización por la influencia de las zonas de servidumbre o dominio público y la topografía por la jerarquización de los espacios y ordenamiento de los nuevos espacios respetando el equipamiento principal existente.

Las infraestructuras también determinarán la localización de elementos nuevos ante la necesidad de crear nuevos puntos de acometida o redes interiores que permitan el correcto funcionamiento del equipamiento.

b. Condicionantes urbanísticos

Se detallan en este Plan Especial la ordenación detallada del sector en referencia lo especificado para tal ámbito y uso en el Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, así como a sus modificaciones, revisiones y adaptaciones posteriores hasta la fecha actual.

c. Condicionantes sociales

La Ciudad de los Niños tiene una labor social reconocida en Huelva, este condicionante ha influido en la decisión de la necesidad de este Plan Especial, recuperando espacios perdidos y dando visibilidad a un problema aún existente en nuestra capital. Pese al deterioro de las instalaciones y la falta de recursos económicos, la Ciudad de los Niños ha seguido manteniendo y mantiene dicha labor social con las familias más desfavorecida del municipio gracias también a la implicación de la propia ciudadanía. Es por ello que el desarrollo del sector proporcionará nueva visibilidad y recursos de manera directa e indirecta sobre la labor social ya reconocida por todos.

4. Criterios de ordenación del Plan Especial

- Regularización, ordenación y aprovechamiento de las instalaciones del Equipamiento docente actual.
- Organización espacial del complejo educativo para un desarrollo completo pudiendo distribuirse, en caso necesario, en varias fases de ejecución.
- Potenciación de un Equipamiento Docente significativo y reconocible en Huelva.
- Facilitar la comunicación y conexión del sector con el núcleo urbano de Huelva.
- Diseñar un acceso y comunicaciones interiores acordes al uso docente del ámbito.
- Respetar y aprovechar los espacios de servidumbre o dominio público e integrarlos en el desarrollo del equipamiento.
- Potenciar el uso y reutilización de los recursos naturales para minimizar la huella ecológica del complejo docente.
- Atender a la topografía de la zona para rentabilizar al máximo los espacios y crear una organización espacial que permita el disfrute y aprovechamiento de los elementos naturales con los que cuenta el ámbito.

- Diseño armónico de las nuevas edificaciones con las existentes y el entorno, previendo el desarrollo del equipamiento a largo plazo.
- Reutilización de los espacios edificados actuales y preexistentes
- Previsión de edificios para nuevos aularios, vestuarios y deportes cubiertos y abiertos.

5. Descripción de la ordenación

Atendiendo a los criterios señalados en el apartado anterior, y persiguiendo los objetivos mencionados con anterioridad, se presenta una propuesta donde se presume la obtención de los mismos.

Las zonas de movimiento de las edificaciones vienen determinadas por los principios de armonización y aprovechamiento de los recursos de los que disponemos, tanto de los edificatorios existentes como de los naturales; así como de la protección de los espacios de servidumbre y de dominio público, las cuales definen los espacios libres verde básico de la propuesta.

Los límites a tener en cuenta son tanto el viario de acceso como el camino interior existente, los límites de servidumbres de protección y los linderos de las parcelas colindantes.

Se aprovecha también la topografía del terreno para minimizar el impacto de las edificaciones futuras disponiendo las áreas de movimiento entre el límite de las zonas de servidumbre y las cotas más altas del terreno.

Se prevé la localización de diferentes bolsas de aparcamientos, jerarquizadas por las edificaciones y creando mayor conexión con los equipamientos deportivos del centro.

La organización del complejo se ha desarrollado para que la accesibilidad esté garantizada y se presenten varias vías de comunicación posibles, posibilitando también la localización de todos los elementos de manera visual de manera directa por su distribución espacial y el aprovechamiento de los espacios libres y deportivos proyectados.

6. Justificación de la propuesta adoptada

La propuesta de ordenación que se presenta responde a las necesidades actuales de organización y regularización del Sistema General, así como a la actualización y respuesta a la demanda de espacios para poder incorporar nuevas enseñanzas en el Equipamiento Docente existente, y la reutilización y revitalización el complejo, así como garantizar tanto su desarrollo y mantenimiento a lo largo del tiempo como su versatilidad y adaptabilidad a nuevas demandas de enseñanzas.

7. Condiciones Urbanísticas

a. Directrices generales

Se cumplirán las directrices, objetivos y parámetros urbanísticos definidos en el presente documento.

b. Cuadro de superficies

Las superficies del suelo según los distintos usos son los siguientes:

Usos Globales	m ²	%
Espacio Libre Privado	2.992,65	10,10
Dotacional Docente Privado	22.393,00	75,52
Viaro y Aparcamientos	4.262,21	14,38
Total del sector	29.647,86	100,00

Ocupación propuesta por superficies por usos pormenorizados

Usos pormenorizados	m ²	%
Docente privado	6.580,57	22,16
Docente deportivos (pistas, jardines...)	15.812,43	53,36
Viaro y aparcamientos	4.262,21	14,38
Espacio Libre Privado (Verde Básico)	2.992,65	10,10
Total del sector	29.647,86	100,00

c. Parámetros urbanísticos

Se atenderá a lo especificado en el Plan General como base para la interpretación y medida de los parámetros urbanísticos.

Alturas, alineaciones y rasantes

Las alturas, alineaciones y rasantes quedan definidas en la planimetría que forma parte del presente Plan Especial.

Se permiten como máximo cuatro alturas (PB+III), o en su defecto, una altura máxima de 15 m, medido desde la rasante del acerado hasta cumbre, en caso de cubierta inclinada, o arista superior del pretil o antepecho en caso de cubiertas planas.

Se establece una separación mínima de 5,00 m a los linderos del sector.

Edificabilidad

Se establece una edificabilidad máxima en el ámbito del 0,5 m²/m², obteniendo así 14.823,93 m² de superficie construida como máximo.

Aprovechamiento del ámbito.

El presente Plan Especial se redacta para regularizar, desarrollar y gestionar un sistema general ya existente en suelo privado no adscrito, por lo que el aprovechamiento tipo

se considera cero. Destacar también que el desarrollo de este sistema general en todo el ámbito de la actuación permite considerar que no existe uso lucrativo, lo cual asegura que el aprovechamiento es nulo.

Cálculo del Aprovechamiento

Es un sistema general de aprovechamiento, las actividades complementarias previstas se considerarán como actividades compatibles con el uso principal y son, en cualquier caso, dependientes de la primera.

Aprovechamiento real: $A_R = 0 \text{ m}^2\text{t}$

Aprovechamiento Urbanístico: $A_U = 0 \text{ m}^2\text{t}$

NORMATIVA

1. General

a. Ámbito del Plan Especial

Es el delimitado para el desarrollo del Equipamiento Docente y que queda reflejado en la planimetría, con una superficie total de 29.647,86 m².

b. Marco legal y urbanístico

El presente Plan se ha desarrollado en función a lo especificado en la normativa vigente y en función a la asimilación de los contenidos especificados en ella, así como asimilando los contenidos a los especificados en el artículo 62 de la Ley 7/2021.

El Plan Especial no se encuentra definido en el Plan General, por lo que se ha delimitado su ámbito y condiciones urbanísticas para desarrollar el sistema general que lo define, y cumple con las directrices establecidas en el mismo y los documentos de revisión y adaptación del mismo.

El Plan Especial constituye el instrumento de ordenación detallada de su ámbito, según se define en las ordenanzas, planos y memorias que se integran en el presente documento.

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

c. 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.

d. Modificación del Plan Especial

Podrán procederse a la modificación de aspectos normativos del Plan Especial cuando los intereses del desarrollo del Sistema General o Equipamiento o las necesidades del mismo así lo exijan, adecuándose en cualquier caso a lo especificado en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

Las modificaciones que se pudieran producir serán igual de precisas o específicas que aquellas a las que modifican o que se vean afectadas por dichas modificaciones.

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

No suponen una modificación del Plan Especial aquellas actuaciones que, amparándose en el artículo 6 de la nueva Ley 7/2021, sean autorizables conforme al régimen del suelo aquellas actuaciones que cumplan las siguientes condiciones:

- a) No tener más de dos plantas de altura o de la media de los edificios ya construidos, cuando se trate de solar perteneciente a una manzana consolidada en más de sus dos terceras partes.
- b) No comportar la demolición de bienes del patrimonio histórico, salvo autorización o informe preceptivo y vinculante de la Administración competente en materia de cultura, ni la supresión de dotaciones existentes.

e. Efectos del plan especial

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

- Información pública. El derecho de cualquier persona a consultar los documentos que componen el Plan Especial o recabar información sobre su contenido y aplicación, estando este proceso regulado por el Excmo. Ayuntamiento de Huelva.
- Será de obligado cumplimiento, lo que supone el deber del cumplimiento de lo que se especifica en el documento.

ORDENANZAS

1. DE CARÁCTER GENERAL

a. Naturaleza y objeto

Se regula a continuación los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación en el ámbito del Plan Especial.

b. Ámbito de aplicación

El presente articulado será de aplicación en la totalidad del suelo que conforma el ámbito de actuación del Plan Especial.

c. Interpretación y criterios

Las presentes ordenanzas se interpretarán atendiendo a lo especificado en el PGOU de Huelva, en las Normas Urbanísticas.

d. Información urbanística

De acuerdo a lo especificado en el Título Preliminar, Capítulo 4 de la Normativa del Plan General, cualquier persona puede solicitar información urbanística sobre el presente Plan Especial.

2. DE LOS USOS

a. Tipos y clases de usos

El uso permitido (uso global) es el Dotacional Docente de carácter privado (Aularios, pistas deportivas, pabellón deportivo, patio...), zonas verdes, viarios y aparcamientos. Al igual que el uso Dotacional Docente aparecen como usos globales el Espacio Libre Privado y el Viario.

Quedan prohibidos el uso residencial (vivienda), industrial, en todas sus categorías y Terciario, con excepción de los compatibles.

Se entienden como usos compatibles para el uso docente los definidos en el artículo 116 de las Ordenanzas Urbanísticas de Huelva: espacios libres, dotacional aparcamiento y socio cultural, así como los usos complementarios con la actividad docente (uso deportivo, residencia de alumnos, sociocultural y terciario comercial).

Los usos pormenorizados son aquellos que estando englobados dentro del uso principal lo subdividen para matizar la ordenación de la actividad. Se entienden como usos pormenorizados: docente privado, espacio libre privado y docente deportivo.

Se permite el cambio de ubicación de los servicios complementarios y equipamientos vinculados a la actividad docente como vestuarios, patios, parques o pistas deportivas, así

como sus dimensiones, siempre y cuando no afecten a los elementos principales del Equipamiento y a la accesibilidad del recinto.

Las áreas definidas como espacio libre tendrán la consideración de verde básico, siendo compatible con el uso docente y deportivo. El resto de usos estarán prohibidos. Los espacios libres serán diseñados conjuntamente, siguiendo las directrices definidas en el presente Plan Especial.

b. Regulación de los usos

Usos obligados. Los especificados en el contenido de las licencias urbanísticas de Obra Mayor.

Usos provisionales: aquellos usos que siendo compatibles con el uso global especificado para el ámbito se establezcan legalmente de manera temporal hasta su consolidación, sin que su implantación o desarrollo supongan obras o instalaciones nuevas, permitiéndose obras de adecuación o adecentamiento.

c. Compatibilidad de los usos

Se entienden como usos compatibles para el uso docente los definidos en el artículo 116 de las Ordenanzas Urbanísticas de Huelva: espacios libres, dotacional aparcamiento y socio cultural, así como los usos complementarios con la actividad docente (uso deportivo, residencia de alumnos, sociocultural y terciario comercial).

d. Cambios de uso

No se permite salvo los usos compatibles especificados y los casos reflejados en el PGOU de Huelva.

e. Regulación de los usos

La regulación de los usos queda sujeta a la calificación del suelo proveniente de la calificación realizada en el Plan General, donde se especifica el uso global, e implementada en este Plan Especial con la especificación de usos pormenorizados.

De acuerdo a lo especificado en el presente documento, el ámbito de aplicación del Plan Especial queda clasificado como suelo urbano no consolidado y calificado como "Sistema General: Dotacional Docente Privado".

f. Simultaneidad de usos

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de actividad o uso permitido en este Plan Especial (con independencia del predominio, y nunca superior al uso principal permitido), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo, siendo por defecto uso docente.

g. Espacios Libres

El uso de espacio libre se implanta en el Plan Especial como Verde Básico Privado, y se ejecutará, tal y como se recoge en el PGOU, como parque deportivo y/o equipado o áreas ajardinadas pudiendo contar con:

- Área de plantación y ajardinamiento
- Zona de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento arbustivo.
- Podrán constituir zonas de acceso a los edificios o complejos edificados.
- Pueden incluir áreas de deportes o zonas de juegos infantiles o preadolescentes sin graderío o cubierta fija.

h. Dotacional docente

Se define como uso dotacional aquel que sirve para proporcionar a los ciudadanos las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, ya sea de titularidad privada o pública.

El uso dotacional docente se podrá realizar en edificaciones de uso exclusivo o mixto, siempre y cuando cumpla con lo articulado en el presente Plan Especial, y contempla como usos pormenorizados detallados en el presente Plan: dotacional privado y dotacional deportivo.

i. Viario y aparcamientos

El viario proyectado en el ámbito del Plan especial se cataloga dentro de las vías públicas secundarias o calle, dando acceso tanto al interior del Equipamiento como a las parcelas con las que comunica el camino preexistente.

La ejecución y formalización de este viario contará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas.

Se entenderá como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Las dimensiones mínimas para las plazas de aparcamiento en línea o batería serán de 2,50 x 5,00 m.

3. DE LA EDIFICACIÓN

a. General

Se seguirán las directrices marcadas en este Plan Especial y serán de aplicación las recogidas en el PGOU de Huelva, así como las de sus revisiones o adaptaciones.

b. Tipos de edificación

- Edificio de uso exclusivo: edificación dedicada a un uso pormenorizado determinado que ocupa la totalidad del edificio.
- Edificio de uso mixto: edificio en el que conviven al menos dos usos pormenorizados y compatibles a conforme a lo especificado en el presente documento.

c. Edificación docente

Se consideran edificaciones docentes aquellas que engloben espacios destinados a la docencia como aulas, talleres o laboratorios, así como los servicios auxiliares vinculados con el uso docente. (biblioteca, despachos, seminarios...), pudiendo contar con otros usos menores compatibles con el uso principal dentro del mismo edificio.

Superficie ocupada:

La edificación docente preexistente cuenta con una superficie ocupada de 1.385,70 m², alcanzando una edificabilidad de 3.052,92 m².

Superficie ocupable y edificabilidad:

En el presente Plan se destina una superficie máxima ocupable por la edificación docente de 6.580,57 m², correspondiéndole una edificabilidad máxima de 14.823,93 m².

Condiciones de la edificación:

- Alineaciones y rasantes: La alineación de los edificios queda sujeta a lo especificado en la cartografía del presente Plan Especial con respecto a los retranqueos y localización de la edificación con respecto a los límites del ámbito. La alineación en el interior de la parcela no presenta limitaciones, salvo una separación mínima de 5 m con respecto al resto de edificios.
- Altura: el número máximo de plantas permitido es 3 (PB+II) igualando las condiciones preexistentes del equipamiento. La altura mínima de planta será de 3,60 m.
- Condiciones estéticas: se permite cualquier composición que se integre en el diseño del conjunto. Revestimientos exteriores que permitan terminaciones en materiales durables en tonos claros, prevaleciendo la existencia de huecos amplios y la permeabilidad visual. Los elementos o instalaciones destinados al aporte energético o autosuficiencia estarán integrados en el propio diseño.

d. Edificaciones y pistas deportivas

Son edificaciones y pistas deportivas aquellas instalaciones que, dentro del uso docente, formen parte del equipamiento o infraestructura propia y necesaria de las enseñanzas que se imparten en el complejo. Se engloban aquí las pistas deportivas y polideportivas, espacios multiactividades, vestuarios, almacenes, salas de entrenamiento personal o específico, piscina y pabellón polideportivo. Estas edificaciones, por su uso docente, podrán incluir en su interior otro tipo de espacios como aulas, despachos o talleres vinculados al uso docente.

Condiciones de la edificación:

- Alineaciones y rasantes: La alineación de los edificios queda sujeta a lo especificado en la cartografía del presente Plan Especial con respecto a los retranqueos y localización de la edificación con respecto a los límites del ámbito. La alineación en el interior de la parcela no presenta limitaciones, salvo una separación mínima de 5 m con respecto al resto de edificios.
- Altura: el número máximo de plantas permitido es 3 (PB+II) igualando las condiciones preexistentes del equipamiento. La altura mínima de planta será la adecuada para el desarrollo correcto del uso interior al que se destine estableciéndose una altura mínima de 3,60 m para usos auxiliares (vestuarios, almacenes, aulas técnicas...) y de 12 m para pabellones deportivos o polideportivos.
- Condiciones estéticas: se permite cualquier composición que se integre en el diseño del conjunto. Revestimientos exteriores que permitan terminaciones en materiales durables en tonos claros, prevaleciendo la existencia de huecos amplios y la permeabilidad visual. Los elementos o instalaciones destinados al aporte energético o autosuficiencia estarán integrados en el propio diseño.

e. Edificación en espacios libres

No se permite edificaciones en los espacios libres determinados por el Plan Especial. Sólo se permite la ocupación de dichos espacios por pistas deportivas sin gradas o cubiertas fijas hasta un máximo del 50 % de la superficie total destinada a espacios libres.

Excepcionalmente se podrán ejecutar instalaciones que por sus características propias o cuestiones de seguridad no puedan incluirse en el resto de edificaciones, por y para lo cual deberá diseñarse y proyectar su implantación para minimizar su impacto.

f. Edificaciones para instalaciones

La edificación para instalaciones queda expresamente prohibida sobre rasante, debiéndose incluir en el resto de edificaciones previstas o permitidas.

g. Alineaciones y rasantes

Son obligatorias en todo el ámbito del Plan Especial salvo en los casos indicados. Los retranqueos a linderos del ámbito y entre edificios serán siempre de obligado cumplimiento, salvo previa justificación y aceptación por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Huelva.

h. Cubiertas

Las cubiertas serán preferiblemente planas y transitables para todos los edificios docentes, mientras que en los edificios o infraestructuras deportivas serán inclinadas y ligeras.

i. Número de plantas

Es el establecido en planos y con las limitaciones recogidas en la presente normativa. Tiene el carácter de altura máxima, permitiéndose en cualquier caso la construcción de volúmenes edificados de menor altura a la especificada.

j. Composición

Se permite la libre composición de la edificación siempre y cuando se potencie la permeabilidad visual y se integren en el diseño de las construcciones todas las instalaciones.

k. Vuelos, balcones y cuerpos volados

Se permiten con libre composición siempre y cuando no incurran en incumplimiento de la ocupación y retranqueo previsto para las edificaciones en el presente Plan Especial, así como otras normativas aplicables (CTE, Decreto accesibilidad...).

l. Mobiliario urbano

Se recomienda el uso de mobiliario fijo o estable para ayudar a la configuración de los itinerarios y espacios de relación exteriores, así como el uso de elementos prefabricados de hormigón o similar para los elementos de pequeña entidad (bancos, papeleras ...) y metálicos y/o madera para elementos más significativos (iluminación, vallado, señalética ...).

m. Edificabilidad

Se establece la siguiente edificabilidad

Uso global: Dotacional Docente Privado	m ² ocupable	m ² /m ²	m ² techo
Docente Privado (uso pomen.)	6.580,57	1,53	10.080,20
Docente Deportivo (uso pomen.)	15.812,43	0,3	4.743,73
Uso Global: Espacio Libre Privado	2.992,65	0	0
Uso Global: Viario	4.262,21	0	0
Total del sector	29.647,86	0,5	14.823,93

PLAN DE ETAPAS

La consolidación y ejecución completa del Plan Especial se prevé en el desarrollo de varias fases dispuestas en una línea temporal de 6 años:

- Fase I: Consolidación de las infraestructuras y edificaciones existentes, así como el desarrollo de zonas docentes deportivas para posibilitar la puesta en funcionamiento del Equipamiento.
- Fase II: Ejecución de nuevas edificaciones para el desarrollo de la oferta educativa prevista, así como consolidación de las nuevas infraestructuras generales del complejo, desarrollo de nuevos espacios docentes deportivos y consolidación del espacio verde.
- Fase III: Consolidación y ejecución completa del ámbito con la formalización del sistema viario definitivo, creación de edificaciones auxiliares de uso docente deportivo y urbanización completa con vinculación a las infraestructuras municipales.

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

1. Consideraciones

La gestión del presente Plan Especial es eminentemente privada. La iniciativa gestiona el desarrollo de un sistema general en suelo privado y de su propiedad.

2. Coste de obtención del terreno

El coste del terreno para el desarrollo del Plan Especial se considera nulo al ser ya propiedad de la iniciativa promotora del mismo, teniendo las edificaciones existentes el mismo tratamiento, sin necesidad de evaluar su valor económico para la compensación.

3. Coste de ejecución material

Se estiman unos costes de construcción, de acuerdo a la imagen urbana no vinculante que se presenta en la cartografía que acompaña esta memoria y en función de los costes unitarios por usos publicados por el COA de Huelva y de los usos y superficies a ejecutar, de ocho millones dieciocho mil doscientos sesenta y ocho euros con cuarenta céntimos de euro (8.018.268,40 €).

Estancia / uso	Superficie	Índ. Corr.	Módulo	Coste
K2. Centros de FP	5.358,45 m ² .	0.4	601,99 €/m ²	1.290.293,32 €
K3. Centros Universitarios	2.750,45 m ² .		655,11 €/m ²	1.801.847,30 €
I11. Gimnasios	208,23 m ² .		601,99 €/m ²	125.352,38 €
I12. Polideportivos	3.331,00 m ² .		708,23 €/m ²	2.359.114,13 €
I5. Graderíos cubiertos	769,50 m ² .		354,11 €/m ²	272.487,64 €
I10. Vestuarios bajo gradas	769,50 m ² .		318,70 €/m ²	245.239,65 €
I2. Pistas de hormigón	3.236,00 m ² .		70,82 €/m ²	229.173,52 €
I3. Pistas pav. especiales	9.429,16 m ² .		106,23 €/m ²	1.001.659,67 €
I9. Vestuarios con duchas	85,42 m ² .	0.4	442,64 €/m ²	15.124,12 €
N9. Urbanización completa	7.154,42 m ² .		88,53 €/m ²	633.380,80 €
O1. Sustitución cubierta	331,42 m ² .		134,56 €/m ²	44.595,87 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL				8.018.268,40 €

4. Otros costes sobre la construcción

a. Costes de construcción

Se establece un beneficio industrial para las empresas constructoras del 6% y unos gastos generales del 14% sobre el presupuesto de ejecución material de las obras para la formalización del Plan Especial.

Coste total de la construcción: 9.621.922,08 €

Concepto		Coste
Coste de construcción (Ejec. Mat.)		8.018.268,40 €
Beneficio industrial	6%	481.096,10 €
Gastos generales	14%	1.122.557,58 €
TOTAL COSTES CONSTRUCCIÓN		9.621.922,08 €

5. Costes técnicos

En este apartado se engloban los costes de los técnicos en relación a los trabajos necesarios de los mismos para poder ejecutar el desarrollo del Plan Especial y las figuras que lo siguen para su desarrollo y consecución.

Se presentan a continuación los costes referenciados a los trabajos y calculados según el actual mercado y atendiendo a la orientación de Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva y los módulos de precio unitario por uso publicados.

Concepto	Coste
Redacción Plan Especial	25.552,98 €
Redacción proyecto urbanización	31.669,04 €
TOTAL COSTES TÉCNICOS	57.222,02 €

6. Costes de gestión

Se estiman los gastos de gestión del Plan especial, incluyendo los documentos necesarios no incluidos en otros epígrafes (Partida alzada).

Concepto	Coste
Costes de gestión	7.115,48 €

7. Impuestos

Las actuaciones a llevar a cabo cuentan con un impuesto actual del 21%, según la normativa vigente.

Concepto	Coste
IVA sobre Costes Construcción	1.945.003,64 €
IVA sobre Costes Técnicos	12.016,62 €
TOTAL IMPUESTOS	1.957.020,26 €

8. Resumen económico


 Firmado digitalmente
 por: RAMOS CABEZA
 DANIEL - 44204500H
 Fecha y hora:
 13.02.2022 23:13:30

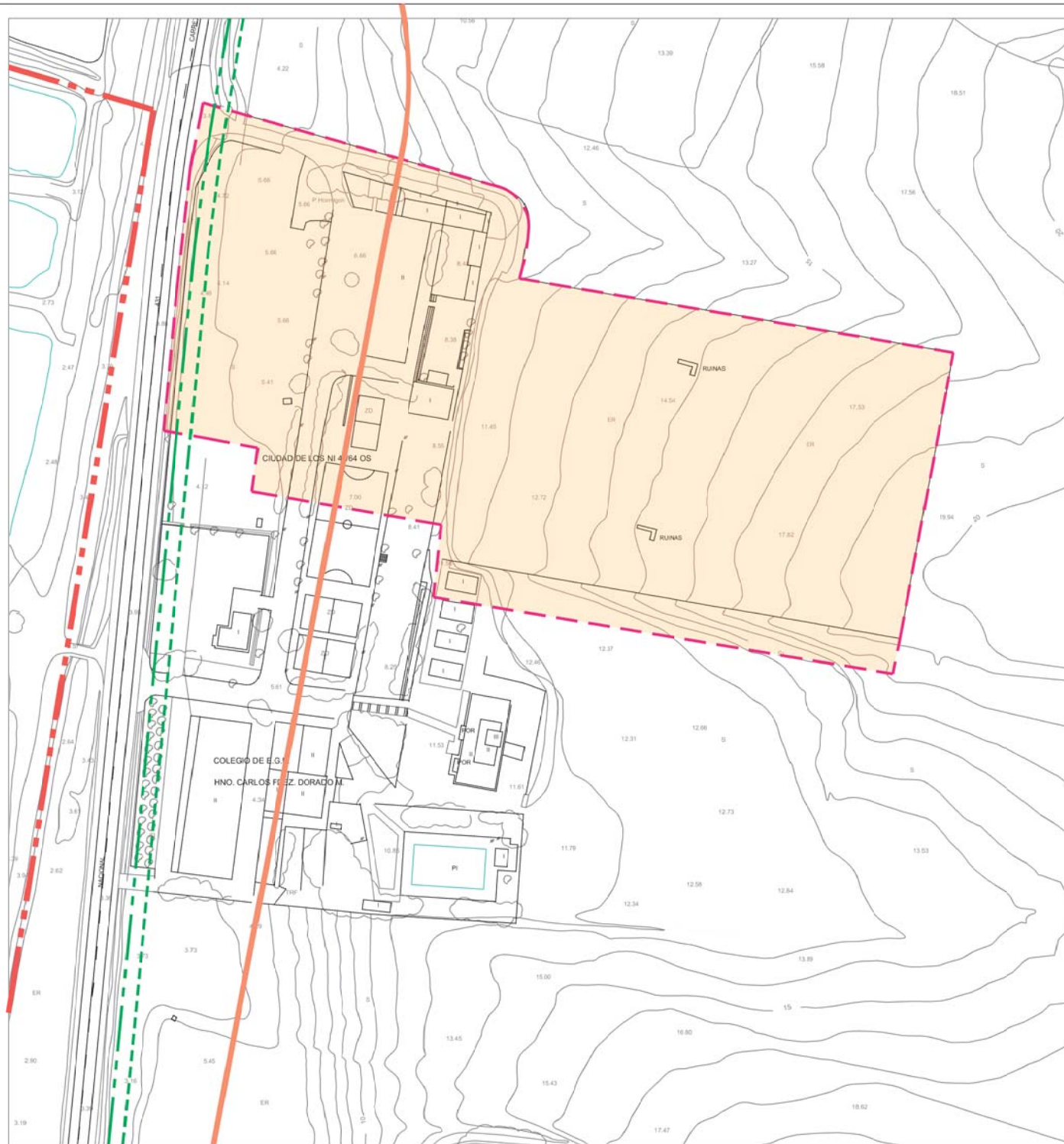
Concepto	Coste
Costes de construcción	9.261.922,08 €
Costes documentos técnicos	57.222,02 €
Costes de Gestión	7.115,48 €
Impuestos	1.957.020,26 €
TOTAL INVERSIÓN	11.283.279,84 €

PLANOS (Cartografía)



**AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO
DE SISTEMA GENERAL PRIVADO EN SUELO NO ADSCRITO
"CIUDAD DE LOS NIÑOS". HUELVA**

TITULO DEL PLANO PLANO DE INFORMACIÓN. SITUACIÓN		Nº PLANO 1.01	
ARQUITECTO Daniel Ramos Cabeza	ESCALA 1 / 5.000 1 / 10.000		FECHA ENERO 2022
INICIATIVA CTD AL-ANDALUS S.L.U.			






	LÍMITE DPMT
	LÍMITE SP DE DPMT (en tramitación)
	LÍMITE DOMINIO PÚBLICO PROTECCIÓN VARIO CONVENCIONAL
	LÍMITE DOMINIO PÚBLICO PROTECCIÓN VARIO GRAN CAPACIDAD
	USO: DOTACIONAL DOCENTE
	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

**AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO
DE SISTEMA GENERAL PRIVADO EN SUELO NO ADSCRITO
"CIUDAD DE LOS NIÑOS". HUELVA**

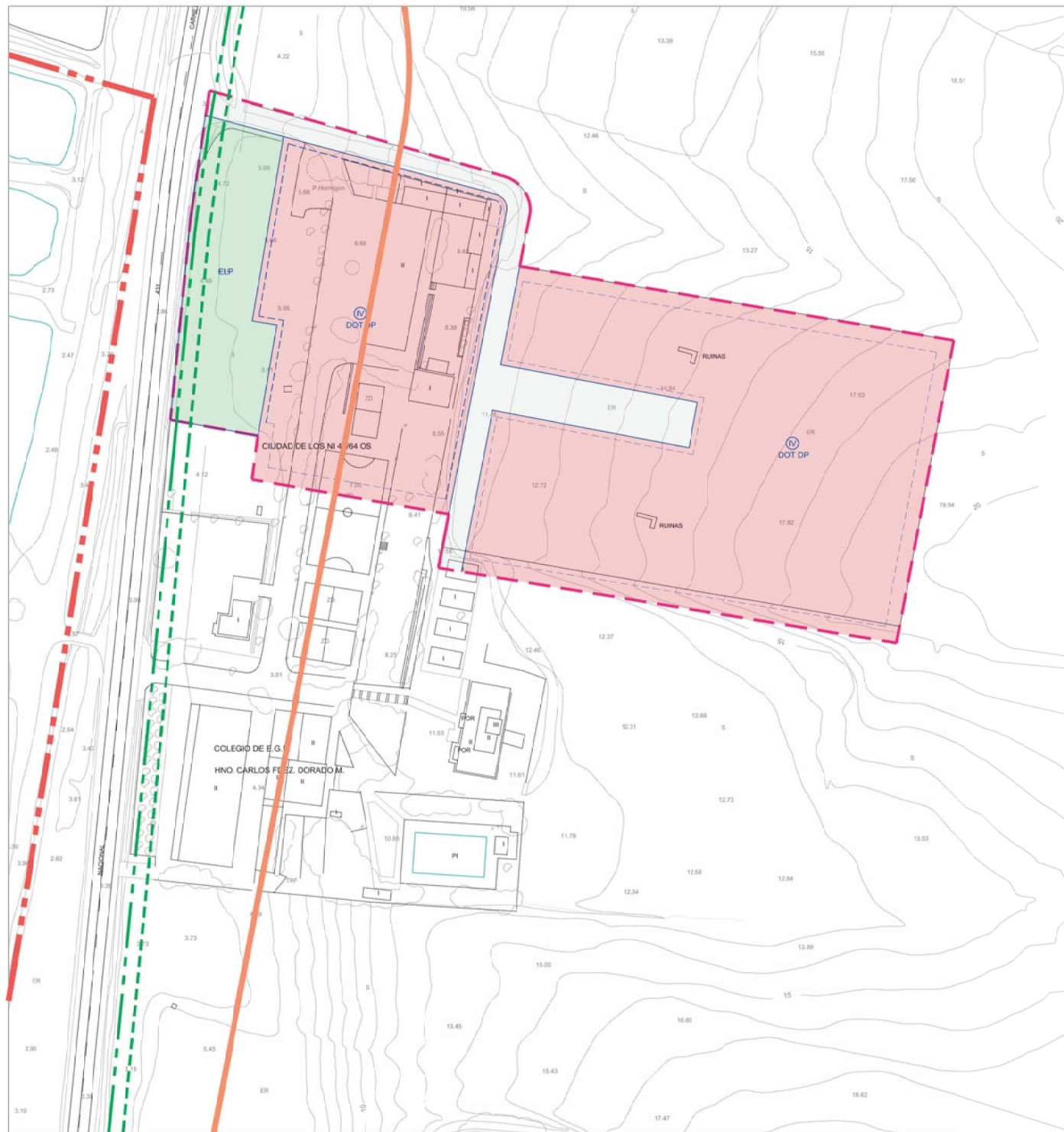
TÍTULO DEL PLANO PLANO DE INFORMACIÓN. ÁMBITO Y SERVIDUMBRES		
ARQUITECTO Daniel Ramos Cabeza	ESCALA 1 / 1000	Nº PLANO 1.03
INICIATIVA CTD AL-ANDALUS S.L.U.	FECHA ENERO 2022	



	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	29.647,58 m ²
	PARCELA A	12.820,28 m ²
	PARCELA B	16.827,58 m ²

**AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO
DE SISTEMA GENERAL PRIVADO EN SUELO NO ADSCRITO
"CIUDAD DE LOS NIÑOS". HUELVA**

TÍTULO DEL PLANO PLANO DE INFORMACIÓN, TOPOGRÁFICO.		
ARQUITECTO Daniel Ramos Cabeza	ESCALA 1 / 500	Nº PLANO 1.04
INICIATIVA CTD AL-ANDALUS S.L.U.	FECHA ENERO 2022	



SUPERFICIES MÁXIMAS OCUPABLES POR USOS

Uso	m ²	%
Uso pormenorizado	6.580,57	22,16
Ocup. máxima edificaciones	15.812,43	53,36
Ocup. pistas deportivas y patios o jardines	4.262,21	14,38
Ocup. Viario y aparcamientos	2.992,65	10,10
Total del sector	29.647,86	100,00

SUPERFICIES DESTINADAS A USOS

Uso	m ²	%
Espacio Libre privado	2.992,65	10,10
Dotacional Docente	22.393,00	75,52
Viario y Aparcamientos	4.262,21	14,38
Total del sector	29.647,86	100,00

- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- ÁREA OCUPABLE POR EL EQUIPAMIENTO
- ÁREA DESTINADA A VIARIO Y APARCAMIENTO
- IV ALTURA MÁXIMA PERMITIDA PARA LA EDIFICACIÓN
- RETRANQUEOS MÍNIMOS EDIFICACIÓN
- DOT DP

- LÍMITE DPMT
- LÍMITE SP DE DPMT (en tramitación)
- LÍMITE DOMINIO PÚBLICO PROTECCIÓN VIARIO CONVENCIONAL
- LÍMITE DOMINIO PÚBLICO PROTECCIÓN VIARIO GRAN CAPACIDAD
- USC: DOTACIONAL DOCENTE
- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

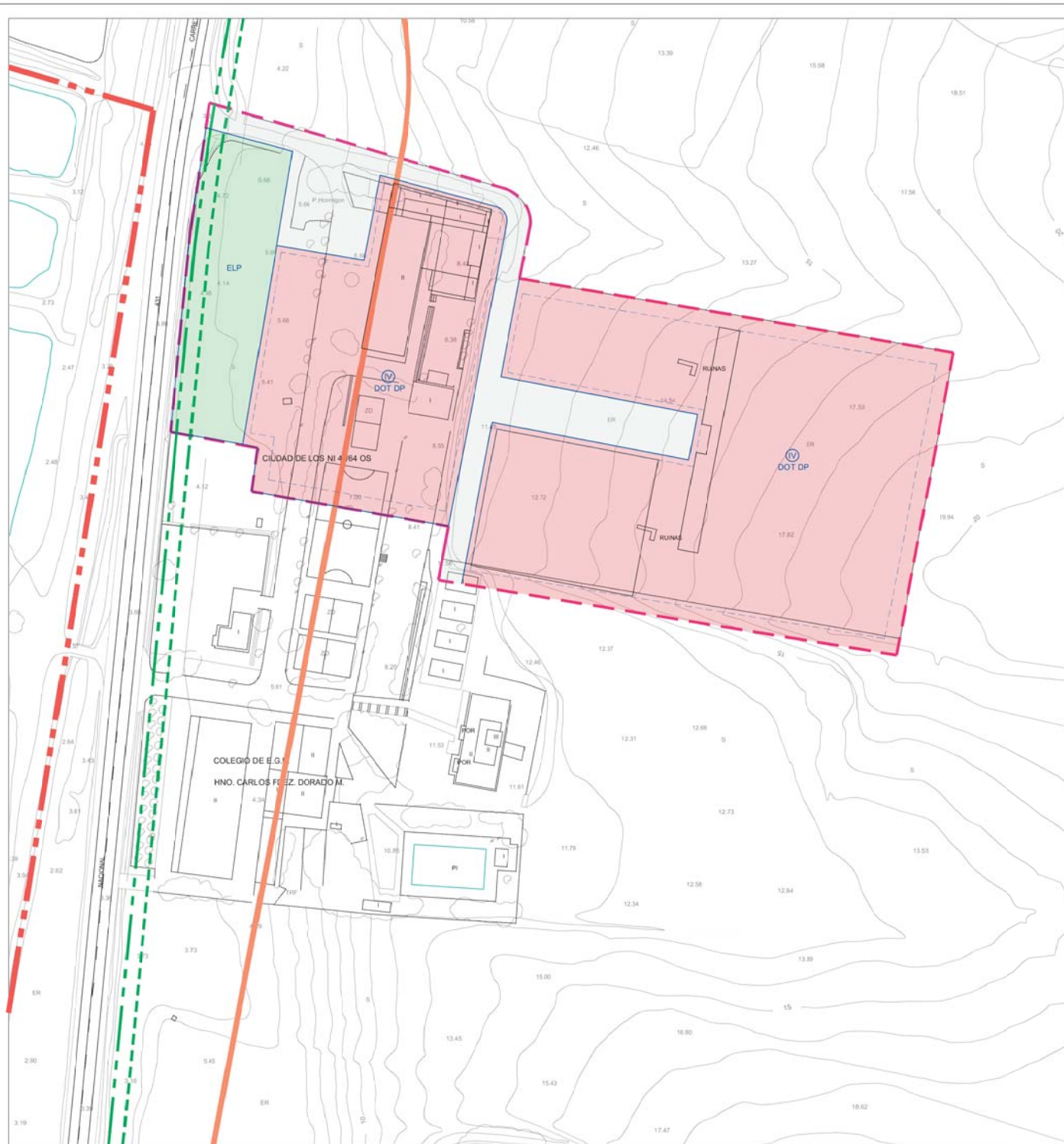
AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DE SISTEMA GENERAL PRIVADO EN SUELO NO ADSCRITO "CIUDAD DE LOS NIÑOS". HUELVA

TÍTULO DEL PLANO PLANO DE ORDENACIÓN. USOS, ALTURAS Y COND. EDIF.		
ARQUITECTO Daniel Ramos Cabeza	ESCALA 1 / 1000	Nº PLANO 01
INICIATIVA CTD AL-ANDALUS S.L.U.	FECHA ENERO 2022	



**AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO
DE SISTEMA GENERAL PRIVADO EN SUELO NO ADSCRITO
"CIUDAD DE LOS NIÑOS". HUELVA**

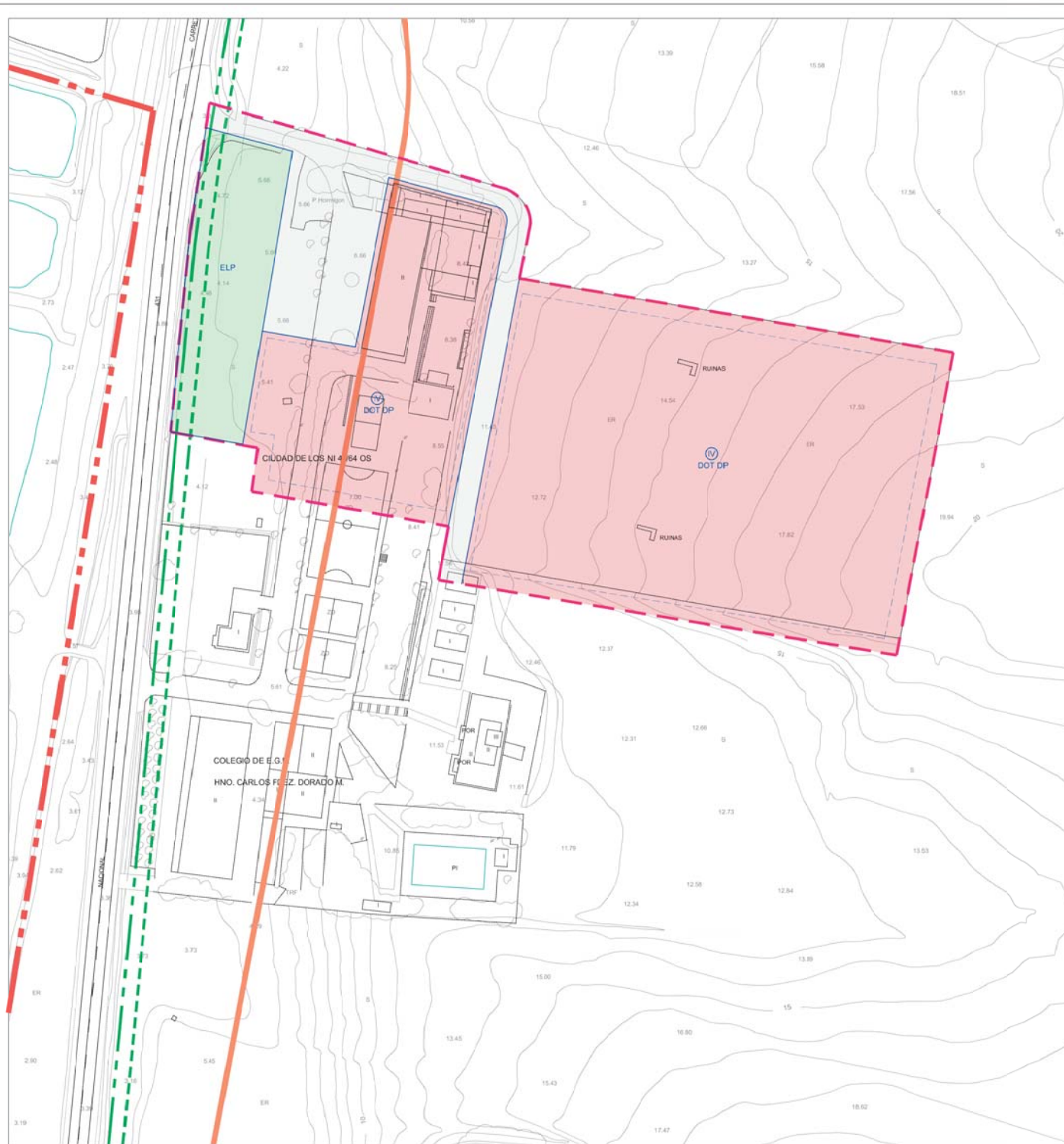
TÍTULO DEL PLANO PLANO DE ORDENACIÓN. IMAGEN NO VINCULANTE		
ARQUITECTO Daniel Ramos Cabeza	ESCALA 1 / 1.500	Nº PLANO 0.02
INICIATIVA CTD AL-ANDALUS S.L.U.	FECHA ENERO 2022	



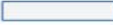











	ESPACIO LIBRE PRIVADO
	ÁREA OCUPABLE POR EL EQUIPAMIENTO
	ÁREA DESTINADA A VIARIO Y APARCAMIENTO
	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA PARA LA EDIFICACIÓN
	RETRANQUEOS MÍNIMOS EDIFICACIÓN
DOT DP	DOTACIONAL DOCENTE PRIVADO

	LÍMITE DPMT
	LÍMITE SP DE DPMT (en tramitación)
	LÍMITE DOMINIO PÚBLICO PROTECCIÓN VIARIO CONVENCIONAL
	LÍMITE DOMINIO PÚBLICO PROTECCIÓN VIARIO GRAN CAPACIDAD
	USO: DOTACIONAL DOCENTE
	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DE SISTEMA GENERAL PRIVADO EN SUELO NO ADSCRITO "CIUDAD DE LOS NIÑOS". HUELVA		
TÍTULO DEL PLANO PLANO DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVA 01		
ARQUITECTO Daniel Ramos Cabeza	ESCALA 1 / 1000	Nº PLANO 0.03
INICIATIVA CTD AL-ANDALUS S.L.U.	FECHA ENERO 2022	



	ESPACIO LIBRE PRIVADO
	ÁREA OCUPABLE POR EL EQUIPAMIENTO
	ÁREA DESTINADA A VIARIO Y APARCAMIENTO
	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA PARA LA EDIFICACIÓN
	RETRANQUEOS MÍNIMOS EDIFICACIÓN
	DOTACIONAL DOCENTE PRIVADO

	LÍMITE DPMT
	LÍMITE SP DE DPMT (en tramitación)
	LÍMITE DOMINIO PÚBLICO PROTECCIÓN VIARIO CONVENCIONAL
	LÍMITE DOMINIO PÚBLICO PROTECCIÓN VIARIO GRAN CAPACIDAD
	USO: DOTACIONAL DOCENTE
	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

**AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO
DE SISTEMA GENERAL PRIVADO EN SUELO NO ADSCRITO
"CIUDAD DE LOS NIÑOS". HUELVA**

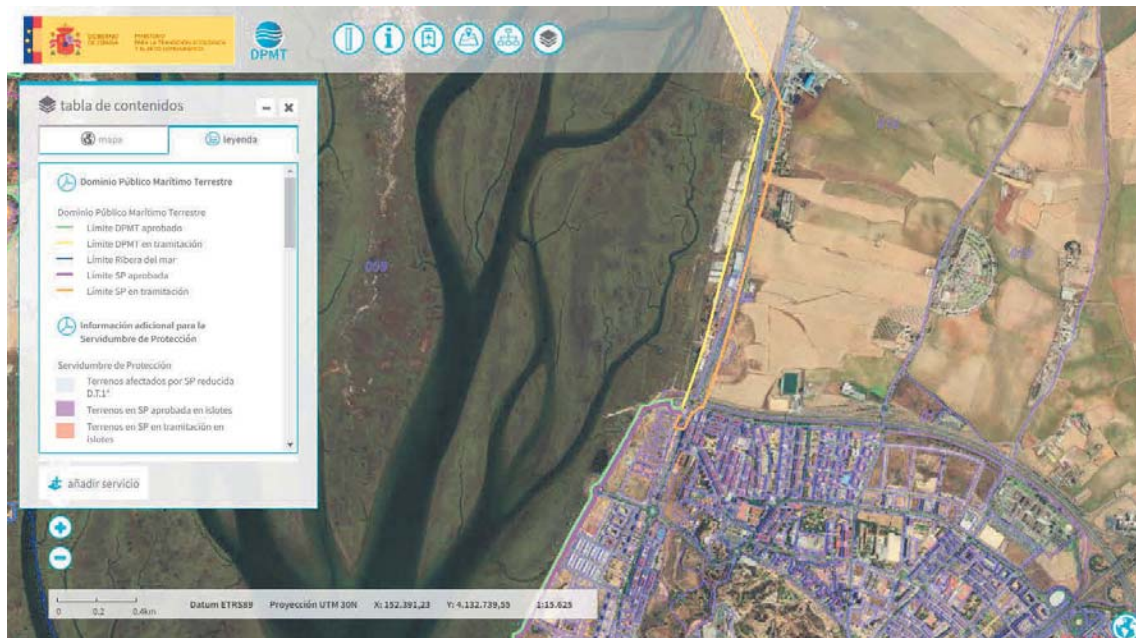
TÍTULO DEL PLANO PLANO DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVA 02		
ARQUITECTO Daniel Ramos Cabeza	ESCALA 1 / 1000	Nº PLANO 0.04
INICIATIVA CTD AL-ANDALUS S.L.U.	FECHA ENERO 2022	

ANEXOS

1. Anexo I. Servidumbres



Captura del visor del Ministerio para la Transición Ecológica y el reto demográfico (<https://siq.mapama.gob.es/dpmt/>). Límites, en tramitación, que afectan al ámbito del Plan Especial.



Captura del visor del Ministerio para la Transición Ecológica y el reto demográfico (<https://siq.mapama.gob.es/dpmt/>). Límites aprobados y en tramitación.

Carreteras

De acuerdo a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en su artículo 12.1 se establece una zona de dominio público adyacente de 8 metros para los viarios de gran capacidad, entendiendo como tal la autovía que comunica el núcleo urbano de Gibraleón con Huelva. Así mismo, establece para vías convencionales una distancia de 3 metros para dicho dominio público, incluyendo las vías de servicio en esta categoría y permitiéndose que ésta última se encuentre dentro de los ocho metros de zona de dominio público de la primera (Artículo 12.2).

Por tanto, el ámbito cuenta con una servidumbre con respecto a la vía de servicio de 3.00 metros medidos de manera perpendicular a su eje y desde el borde exterior de la cuneta.

El viario de acceso a parcelas que comunica con la media parte trasera del ámbito de actuación del Plan Especial, de acuerdo al artículo 8 de la misma ley, no tiene consideración de carretera, por lo cual no acarrea ningún tipo de servidumbre o zona de dominio público más allá que la propia vía.