

DILIGENCIA

El presente documento ha sido Aprobado.....  
por .....  
en .....

Fdo.: El Secretario

**Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno<sup>4</sup>  
en sesión de 28 de julio de 2021**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1 DEL PERI-13 “CABEZO MUNDAKA”, DEL PGOU DE HUELVA**  
octubre 2020  
Junta de Compensación del PERI-13 del PGOU de Huelva  
Claudio Rodríguez Centeno, Arqto

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1 DEL PERI-13 “CABEZO MUNDAKA”, DEL PGOU DE HUELVA**  
octubre 2020

ÍNDICE

1.- OBJETO.....	3
2.- ENCARGO.....	3
3.- ANTECEDENTES.....	3
4.- MARCO LEGAL VIGENTE.....	5
5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS INNOVACIONES PROPUESTAS.....	7
Anexo. Informe sobre previsiones de programación y gestión. Informe de sostenibilidad económica.....	18

## 1.- OBJETO

Se redacta el presente documento para innovar una serie de determinaciones integradas en el Plan Especial de Reforma Interior PERI-13 "Cabezo Mondaca" a fin de adaptarlas a la normativa en vigor y a los requerimientos del Ayuntamiento de Huelva.

## 2.- ENCARGO

Se redacta la presente Modificación por encargo de la Junta de Compensación del PERI-13 "Cabezo Mundaka" del PGOU de Huelva, con CIF V-21345418 y domicilio en C/ Americo Vespucio 5-4, edif. E, 2ª-2, Isla de la Cartuja, CP 41092 de Sevilla.

El encargo se realiza al arquitecto D. Claudio Rodríguez Centeno, colegiado n.º 156 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva y con residencia profesional en la citada localidad.

## 3.- ANTECEDENTES

La revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva, aprobada definitivamente el 13 de Octubre de 1999 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, publicada en el BOP no 290 de 20 de diciembre de 1999, define el área de actuación "Cabezo Mundaka" como suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior PERI-13, fijando las condiciones de aprovechamiento, edificación y cesión de terrenos a la Administración .

En desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva, y de su posterior modificación puntual no 10 (aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 29 de septiembre de 2005, publicada el BOP no 2 de 9 de febrero de 2006), se redactó el Plan Especial de Reforma Interior PERI-13 "CABEZO MUNDAKA", que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Huelva, de fecha 28 de Octubre de 2011, publicándose dicha aprobación en el BOP no 223 de 23 de noviembre de 2011.

En ejecución del mencionado Plan General de Ordenación Urbanística, y del Plan Especial de Reforma Interior, se redacta a instancia de la Junta de Compensación del PERI-13 "CABEZO MUNDAKA" el oportuno Proyecto de Reparcelación, que se tramita ante el Ayuntamiento de Huelva. En esa tramitación se recibe informe desfavorable por parte de los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 30 de enero de 2018, debido a un mal cómputo de la edificabilidad patrimonializable. Se extraen a continuación las consideraciones más importantes que se plasman en el mencionado informe:

b) La superficie de la Unidad de Ejecución a efectos de reparto es de 28.300 m<sup>2</sup>, tratándose de una unidad de ejecución con aprovechamiento materializable (objetivo y con carácter de máximo) que asciende a 28.000 uas. Ello teniendo en cuenta que el aprovechamiento medio es 0,98939 ua/m<sup>2</sup>s, y que corresponden a la Administración actuante un total de 2.800,00 uas, que lo son en concepto de la cesión gratuita del 10%.

No obstante lo anterior, interesa aclarar que, a la fecha de tramitación del PGOU de 1999, no fueron tenidos en cuenta las fincas de dominio público obtenidas por el Ayuntamiento en virtud cesiones practicadas de forma reglamentaria tras ordenaciones de planeamiento precedentes y proyectos de compensación, por lo que, rige la aplicación del art. 112 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en el sentido de la posibilidad o no de generación de nuevos aprovechamientos sobre los mismos suelos que ya lo generaron en décadas anteriores, y forman parte de la Unidad de Ejecución.

Dese el punto de vista de quien suscribe el presente informe, en virtud del art. 112, queda claro que la generación de nuevos aprovechamientos sobre fincas de dominio público únicamente podría darse en los casos de no obtención de las mismas por cesión gratuita (112.3) y en caso de que las mismas vean reducida su superficie con el nuevo planeamiento (112.4), como forma de compensar a la Administración Actuante por dicha pérdida desde los puntos de vista cualificativo y funcional para el municipio. En ninguno de los dos casos nos encontramos en el presente expediente, como veremos a continuación, por lo que el aprovechamiento global de 28.000 uas propugnado por el PGOU y PERI precedentes tendrá carácter de máximo, y en ningún caso podría ser adjudicado al resto de propietarios de la unidad, que han de ceñirse al aprovechamiento subjetivo definido en la legislación como patrimonializable y que lo es en virtud del 90% del aprovechamiento medio del sector multiplicado por la estricta superficie de aportación individual, sin superarse este derecho particular de cada propietario.

Más adelante, el referido informe ahonda en la cuestión:

k) Del contenido del Proyecto de Reparcelación aportado se deduce que las fincas municipales aportadas al sector – nº 54 y 55-, identificadas con las 838 y 839 de Patrimonio Municipal del Suelo, al ser calificadas como bien de dominio Público en la base de datos del Inventario Municipal por su procedencia de cesión libre y gratuita para el Ayuntamiento por su destino a espacios libres desde el planeamiento histórico precedente<sup>4</sup>, no generan aprovechamientos urbanísticos para el Ayuntamiento en el ámbito del PERI 13.

La interpretación del Proyecto de Reparcelación ha sido la de repercutir aprovechamientos generados por superficies afectas al dominio público municipal –dominio público de espacios libres y dotaciones- entre el resto de propietarios de la Unidad de Ejecución, de tal forma que se cumplan los requisitos de edificabilidad otorgados por el PERI en su cómputo global. Esta interpretación se analiza por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Huelva como incompatible con el artículo 112 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto con los apartados 3 y 4, y por los contenidos básicos del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado y definiciones del *aprovechamiento susceptible de apropiación* en conjunción con el *aprovechamiento subjetivo*, que es máximo para cada propietario (90% del aprovechamiento medio sobre superficie de aportación individual).

Finalmente, se establecen unas claras conclusiones:

En el caso que nos ocupa, al tratarse de unos suelos municipales derivados de la ejecución y reparcelación de un planeamiento histórico (Plan Especial de Reforma Interior del Cabezo de Mondaca, ver gráfico anexo) en virtud del cual ya fueron generadores de aprovechamiento, y por ello fueron considerados en la ordenación pertinente espacios libres, viarios y dotacionales; bienes de dominio público que fueron obtenidos mediante cesión gratuita, por lo que NO corresponde la generación de nuevos aprovechamientos sobre los mismos, y por ende, tampoco su repercusión para con el resto de propietarios de la Unidad de Ejecución<sup>5</sup>.

Por lo tanto se trata de causa de estricta legalidad la que impide la admisión de dicho criterio materializado en el Proyecto de Reparcelación, por lo que debiera ser modificado el mismo con carácter previo a su ratificación por parte del Ayuntamiento, la cual queda condicionada igualmente a la información pública preceptiva del documento tras su aprobación en seno de Junta de Compensación.

En cuanto a la edificabilidad a detracer de la global de la Unidad debido a que las fincas municipales de dominio público no pueden generarlo, desde estos Servicios Técnicos se considera debiera ser plasmada en la reducción del número de plantas en las piezas previstas con X plantas de altura máximas, de tal forma que las vistas desde las cornisas del Cabezo y Miradores que el Proyecto de Urbanización del PERI 13 ha de propugnar, sean beneficiadas, ello en la línea de los objetivos que el Plan General de Ordenación Urbana de Huelva marca para dicho ámbito. Lo cual tendrá que efectuarse complementariamente, con el documento de planeamiento oportuno vía modificación, o en su caso, subsanación.

Las apreciaciones incluidas en el informe técnico municipal no sólo afectan al Proyecto de Reparcelación, sino que también obligan a modificar las determinaciones incluidas en el propio PERI, que es el documento que estamos elaborando.

Junto con las innovaciones emanadas de este informe municipal, por parte de los Servicios Técnicos del referido Consistorio también nos solicitan que se incluya la alineación concreta que ya han estudiado para el edificio de carácter dotacional que se ubicará en los suelos de cesión obligatoria y gratuita para la consecución de estos fines. Esta alineación ha sido facilitada por los citados técnicos municipales y se inserta en la presente Innovación.

#### 4.- MARCO LEGAL VIGENTE

La vigente ley del suelo andaluza, la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), modificada en varias ocasiones, entre ellas, por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo o la Ley 2/2012, así como el Reglamento de Planeamiento, son el referente legal que regula las **modificaciones de las figuras de planeamiento**.

Así, en el citado texto legal (LOUA) se establece que:

**“Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.**

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los [artículos 13.1 b](#) y [14.3](#) con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el [artículo 12 de esta Ley](#). Asimismo se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el [artículo 18.1](#) se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el [artículo 106](#) para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a. De ordenación:

1. La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.

3. Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4. Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5. Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

6. En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a)

b. De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c. De procedimiento:

7. La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el [artículo 31.2 C de esta Ley](#).

8. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A)b), requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a)

9. En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c del [artículo 35](#).

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el [artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local](#), y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá en todo caso proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

**Artículo 37.** Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

**Artículo 38.** Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el [artículo anterior](#) se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquel."

Así pues y entendiendo que las nuevas determinaciones recogidas en el presente documento afectan sólo a las **determinaciones de carácter pormenorizado**, planteamos que la figura que en este caso es de aplicación es la Modificación Puntual del planeamiento de detalle, en este caso del Plan Especial de Reforma Interior n.º 13 del PGOU de Huelva.

## 5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIONES DE LAS INNOVACIONES PROPUESTAS

Las modificaciones introducidas en el PERI, bajo la justificación expuesta en el apartado anterior, se circunscriben a los siguientes aspectos:

- Se modifica la edificabilidad global resultante, que queda en 26.344,20 m<sup>2</sup>, es decir se detraen 1.655,8 m<sup>2</sup>. Este aspecto queda justificado por la necesaria disminución del aprovechamiento global del ámbito, toda vez que no se tuvo en cuenta en su momento que dentro del PERI existen dos parcelas dotacionales, con su destino ya afecto, que como recuerda el artículo 60.b) de la LOUA, que aquí exponemos:

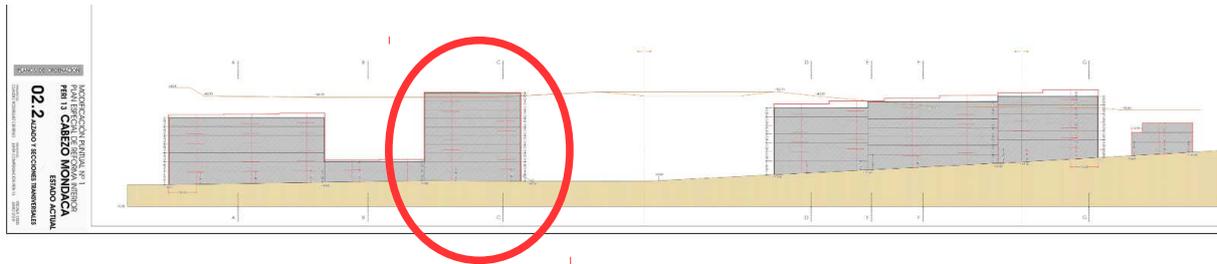
*“b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y **excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.**”*

En este sentido y a los efectos de no incrementar el aprovechamiento medio por encima de lo estipulado en el vigente PGOU para este ámbito de suelo urbano no consolidado, se disminuye la edificabilidad en relación directa a la superficie del ámbito que no tiene atribuido aprovechamiento, esto es, las parcelas con régimen de dominio público existentes.

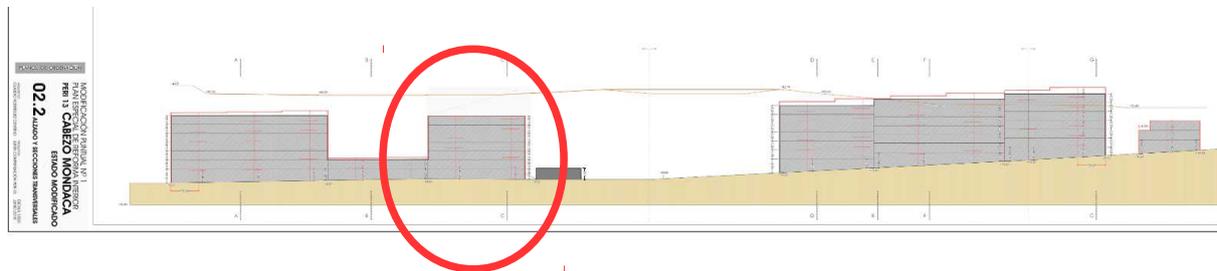
Debemos dejar claro que la disminución de la edificabilidad total del ámbito no afecta a la ordenación pormenorizada del planeamiento general vigente, toda vez que la definida en el citado planeamiento tiene el carácter de máxima. En ese sentido, lo que sí debe tener un valor constante a mantener es el aprovechamiento medio, determinación otorgada por el Plan, ya que es el parámetro que permite la patrimonialización de la edificabilidad a los propietarios, a la vez que fija por tanto la participación de la comunidad en las plusvalías. En ese sentido, cabe decir que este valor se ha mantenido prácticamente inalterado, como se muestra más adelante, y de hecho, si se hubiese conservado la edificabilidad global y disminuido la superficie del ámbito, a efectos del cómputo para el reparto de cargas y beneficios, el valor del aprovechamiento medio habría salido muy por encima del marcado en el planeamiento general, que por supuesto, tiene el carácter de máximo.

- La disminución de la edificabilidad planteada tiene su reflejo material en la disminución del número de plantas de la manzana A.3, que pasa de tener diez alturas a tener siete, reduciendo por tanto su edificabilidad hasta un máximo de 4.554,20 m<sup>2</sup> construibles.

Este hecho mejora la percepción visual de la línea de coronación del cabezo, elemento que se cita en el PGOU como una de las instrucciones para la ordenación del PERI-13 (*Memoria de Ordenación, página 197*). Como puede apreciarse en las imágenes adjuntas, con la disminución de la altura en la manzana A.3 se recupera la visión en la parte alta del cabezo en esa zona (señalado en línea marrón).



Sección longitudinal del ámbito, estado actual



Sección longitudinal del ámbito, estado propuesto



En este sentido, debemos comentar que la parcela para uso dotacional, que es de 1.324,28 m<sup>2</sup>, tendrá un tratamiento de espacio libre, totalmente diáfano, en un 75% de su extensión, esto es, se disfrutarán 993 m<sup>2</sup> más de zonas ajardinadas y sin edificación. Este hecho, unido a la ubicación estratégica de la parcela, esto es, en la esquina central del ámbito, hace que las vistas del cabezo desde los viarios circundantes queden potenciadas, mejorando así la imagen global de la propuesta, como se aprecia en el esquema adjunto (se señala la parcela dotacional en línea morada).



MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
PERI 13 CABEZO MUNDAKA  
ESTADO MODIFICADO  
**06** PLANO DE URBANIZACIÓN

- Por último se concretan hasta el centímetro las parcelas de uso lucrativo que se contemplan en el PERI, una vez formalizado el Proyecto de Reparcelación, para hacerlas coincidir al centímetro con lo señalado en el documento de desarrollo del Plan Especial. Esto se modifica en el artículo 21 de las Ordenanzas del PERI y en el cuadro que aparece en el plano 02.1.

Finalmente, dentro de la justificación de las determinaciones innovadas por el documento y en aras del cumplimiento del artículo 36.2<sup>a</sup>.1<sup>a</sup>, que establece lo siguiente:

*“La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.”*

Debemos dejar claro que la presente modificación, mediante la disminución de altura de la manzana A.3 mejora la percepción visual de la línea de coronación del cabezo, elemento que se cita en el PGOU como una de las instrucciones para la ordenación del PERI-13 (*Memoria de Ordenación, página 197*). En ese sentido entendemos de manera clara y evidente que la innovación mejora el bienestar de la población, al hacer posible para todas las personas la contemplación del perfil natural paisajístico del lugar. En otro orden de cosas, lo señalado en parte del artículo mencionado no es de aplicación, ya que el texto legal pide valorar soluciones de la ordenación estructural y eso no es materia de este documento.

A continuación exponemos los apartados concretos que se van a modificar del PERI para, acto seguido, mostrar ya la modificación propuesta. Para hacer fácil su localización, la modificación introducida se grafía en negrita y cursiva.

### 5.1.- Determinaciones a modificar

En el apartado de la MEMORIA:

#### 4. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y CUMPLIMIENTO DEL PGOU. PARÁMETROS GENERALES

	<b>PGOU VIGENTE</b>	<b>PLAN ESPECIAL</b>
<b>Superficie total</b>	28.300 m <sup>2</sup>	28.300 m <sup>2</sup>
<b>Superficie según usos</b>	Residencial: 4.133 m <sup>2</sup>	Residencial: 4.330 m <sup>2</sup>
	Espacios Libres: 17.923 m <sup>2</sup>	Espacios Libres (incluidas áreas peatonales): 19.255 m <sup>2</sup>
	Dotacional Público: 1.324 m <sup>2</sup>	Dotacional Público: 1.324 m <sup>2</sup>
	Viales: 4.920 m <sup>2</sup>	Viaro: 2.060 m <sup>2</sup> Itinerarios de registro: 1.331 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad total</b>	28.000 m <sup>2</sup> t	28.000 m <sup>2</sup> t
<b>Edificabilidad por usos</b>	Residencial: 28.000 m <sup>2</sup> t	Residencial: 28.000 m <sup>2</sup> t
<b>Aprovechamiento Medio</b>	1,024 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,9893 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento susceptible de apropiación</b>	Aprov. Subjetivo: 90% Am	Aprov. Subjetivo: 90% Am (25.200 m <sup>2</sup> t)
	Cesiones Ayuntamiento: 10% Am urbanizado	Cesiones Ayuntamiento: 10% Am urbanizado (2.800 m <sup>2</sup> t)

(...)

### 6. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO

A continuación se desarrolla el cálculo de los diferentes aprovechamientos:

Superficie Total (S): 28.300 m<sup>2</sup>

Edificabilidades: Residencial (E): 28.000 m<sup>2</sup>t

Coefficiente de ponderación (Cp) = 1,20/1,20

Cálculo del Aprovechamiento Medio:

Am: edificabilidad ponderada/superficie sector= 28.000 x 1 (UA)/28.300 =

$$Am= 0,9893 \text{ UA/m}^2 < 1,024 \text{ UA/m}^2$$

Aprovechamiento objetivo: 28.000 m<sup>2</sup>t

Aprovechamiento subjetivo (90%): 25.200 m<sup>2</sup>t

Cesión 10%: 2.800 m<sup>2</sup>t

(...)

En el apartado de las ORDENANZAS:

(...)

Art. 20. Altura de las edificaciones y número de plantas.

1. El número máximo de plantas de la edificación será el establecido en el Plano de Alineaciones, Rasantes, Unidades Edificatorias y Alturas:

\* En la manzana A: VII, II y X, delimitadas mediante líneas de cambio de altura y correspondientes a las unidades edificatorias 1, 2 y 3 respectivamente.

\* En la manzana B: VII.

\* En la manzana C: II+A (siendo "A": ático retranqueado).

(...)

Art. 21. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre cada manzana será la siguiente:

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
A	1.955 m <sup>2</sup>	13.190 m <sup>2</sup>
B	2.025 m <sup>2</sup>	13.920 m <sup>2</sup>
C	328 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>

(...)

en los PLANOS:

Plano 02.1.- ALINEACIONES, RASANTES, EDIFICABILIDAD

Plano 02.2.- ALZADOS Y SECCIONES TRANSVERSALES

Plano 06.- IMAGEN NO VINCULANTE



**ALINEACIONES Y RASANTES**

- AMBITO PERI 13
- ALINEACIONES EXTERIORES
- LINEA DE EDIFICACION
- ALINEACIONES INTERIORES
- LINEA ENVOLVENTE MAXIMA DE EDIFICACION
- RASANTE PROPIETA

**ALTURAS**

- ATICO REFRANGLADO MINIMO 4 m. DESDE TACADA HACIA ALBERGACIONES EXTERIORES
- Nº PLANTAS SOBRE RASANTE
- LINEA DE CAMBIO DE ALTURA

**UNIDADES EDIFICATORIAS**

MANZANA	UNIDAD EDIFICATORIA	SUPERFICIE		EDIFICABLES	
		PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
A	1	545 m <sup>2</sup>	1955 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>	13190 m <sup>2</sup>
B	2	280 m <sup>2</sup>	1955 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	13190 m <sup>2</sup>
C	3	728 m <sup>2</sup>	1955 m <sup>2</sup>	2112 m <sup>2</sup>	13190 m <sup>2</sup>
	4	2020 m <sup>2</sup>	1955 m <sup>2</sup>	1300 m <sup>2</sup>	13190 m <sup>2</sup>
	5	328 m <sup>2</sup>	1955 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>	13190 m <sup>2</sup>
TOTAL		4098 m <sup>2</sup>	1955 m <sup>2</sup>	3800 m <sup>2</sup>	13190 m <sup>2</sup>

MANZANA

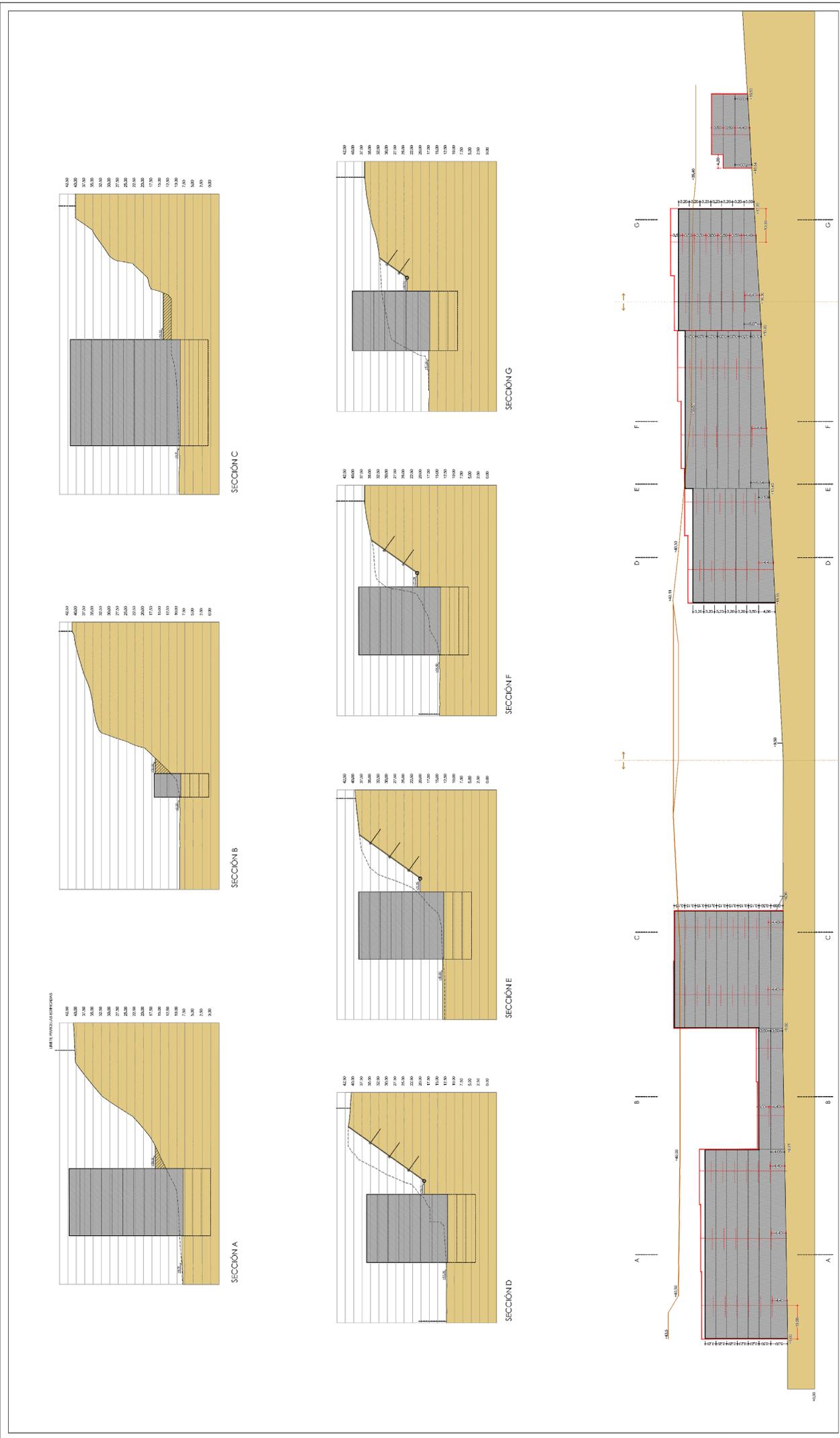
UNIDAD EDIFICADA

PLANOS DE OPERACION

MODIFICACION PUNTUAL Nº 1  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
PERI 13 **CABEZO MUNDA**  
ESTADO ACTUAL

**02.1** ALINEACIONES, RASANTES,  
UNIDADES EDIFICATORIAS Y ALTURAS

PROYECTO: CAJALBO RODRIGUEZ CENTRO  
PROYECTISTA: JUAN COMPENSA PERE-13  
ESCALA: 1:500  
OCTUBRE 2020



- RASANTES Y ALTURAS**
- LINEA ENVOLVENTE MÁXIMA PERI
  - LINEA ENVOLVENTE MÁXIMA POCU
  - ALTURA MÁXIMA DE PLANTAS DEL POCU
  - VOLUMEN EMPICABLE Y DEFINICIÓN DE PLANTAS INDICATIVAS
  - LINEA CORONACIÓN CABEZO
  - RELLENO CABEZO
  - ▲ RASANTE PROPUESTA

**PLANOS DE OPERACIÓN**

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1  
 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
 PERI 13 **CABEZO MUNDAKA**  
 ESTADO ACTUAL

**02.2 ALZADO Y SECCIONES TRANSVERSALES**

PROYECTO: CAJADO RODRIGUEZ CENTRO PROYECTO: JARRA COMPENSACION PERI-13  
 ESCALA: 1:5000 ESCALA: 1:500  
 OCTUBRE 2020



## 5.2.- Determinaciones modificadas

En el apartado de la MEMORIA:

### 4. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y CUMPLIMIENTO DEL PGOU. PARÁMETROS GENERALES

	PGOU VIGENTE	PLAN ESPECIAL
<b>Superficie total</b>	28.300 m <sup>2</sup>	28.300 m <sup>2</sup>
<b>Superficie según usos</b>	Residencial: 4.133 m <sup>2</sup>	Residencial: 4.330 m <sup>2</sup>
	Espacios Libres: 17.923 m <sup>2</sup>	Espacios Libres (incluidas áreas peatonales): 19.255 m <sup>2</sup>
	Dotacional Público: 1.324 m <sup>2</sup>	Dotacional Público: 1.324 m <sup>2</sup>
	Viales: 4.920 m <sup>2</sup>	Viaro: 2.060 m <sup>2</sup> Itinerarios de registro: 1.331 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad total</b>	28.000 m <sup>2</sup> t	<b>26.344 m<sup>2</sup>t</b>
<b>Edificabilidad por usos</b>	Residencial: 28.000 m <sup>2</sup> t	Residencial: <b>26.344,20 m<sup>2</sup>t</b>
<b>Aprovechamiento Medio</b>	1,024 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>0,996364643 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Aprovechamiento susceptible de apropiación</b>	Aprov. Subjetivo: 90% Am	<b>Aprov. Subjetivo: 89,38% Am (23.544,20 m<sup>2</sup>t)</b>
	Cesiones Ayuntamiento: 10% Am urbanizado	<b>Cesiones Ayuntamiento: 10,62% Am urbanizado (2.800 m<sup>2</sup>t)</b>

(...)

## 6. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO

A continuación se desarrolla el cálculo de los diferentes aprovechamientos:

Superficie Total (S): 28.300 m<sup>2</sup>

**Superficie computable para cálculo aprovechamiento: 28.300 m<sup>2</sup> – 1.859,68 m<sup>2</sup> (dot. existente) = 26.440,32 m<sup>2</sup>**

Edificabilidades: Residencial (E): **26.344,20 m<sup>2</sup>t**

Coefficiente de ponderación (Cp) = 1,20/1,20

Cálculo del Aprovechamiento Medio:

Am: edificabilidad ponderada/superficie sector= **26.344,20 x 1 (UA)/26.440,32 =**

**Am= 0,996364643 UA/m<sup>2</sup>s < 1,024 UA/m<sup>2</sup>t**

Aprovechamiento objetivo: **26.344,20 m<sup>2</sup>t**

Aprovechamiento subjetivo (**89,38%**): **23.544,20 m<sup>2</sup>t**

Cesión **10,62%**: **2.800 m<sup>2</sup>t**

(...)

En el apartado de las ORDENANZAS:

(...)

Art. 20. Altura de las edificaciones y número de plantas.

1. El número máximo de plantas de la edificación será el establecido en el Plano de Alineaciones, Rasantes, Unidades Edificatorias y Alturas:

\* En la manzana A: VII, II y **VII**, delimitadas mediante líneas de cambio de altura y correspondientes a las unidades edificatorias 1, 2 y 3 respectivamente.

\* En la manzana B: VII.

\* En la manzana C: II+A (siendo "A": ático retranqueado).

(...)

Art. 21. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre cada manzana será la siguiente:

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
A	<b>1.955,29 m<sup>2</sup></b>	<b>11.534,20 m<sup>2</sup></b>
B	<b>2.025,57 m<sup>2</sup></b>	13.920 m <sup>2</sup>
C	<b>328,06 m<sup>2</sup></b>	890 m <sup>2</sup>

(...)

en los PLANOS:

Plano 02.1.- ALINEACIONES, RASANTES, EDIFICABILIDAD

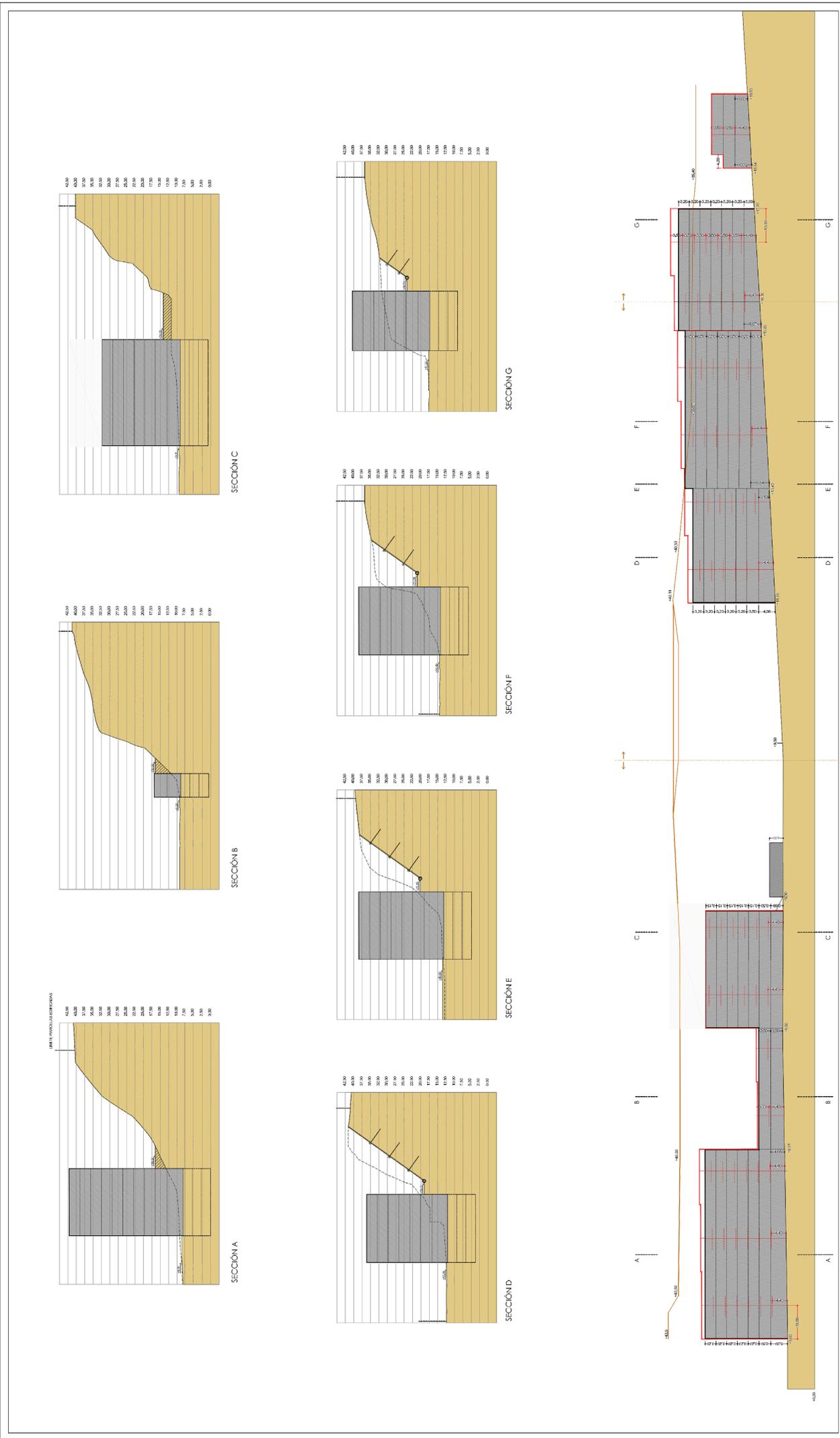
Plano 02.2.- ALZADOS Y SECCIONES TRANSVERSALES

Plano 06.- IMAGEN NO VINCULANTE

En Huelva, octubre de 2020

Fdo.: Claudio Rodríguez Centeno, Arqto.





- RASANTES Y ALTURAS**
- LINEA ENVOLVENTE MÁXIMA PERI
  - LINEA ENVOLVENTE MÁXIMA PGOU
  - ALTURA MÁXIMA DE PLANTAS DEL PGOU
  - VOLUMEN EDIFICABLE Y DEFINICIÓN DE PLANTAS INDICATIVAS
  - LINEA CORONACIÓN CABEZO
  - RELLENO CABEZO
  - RASANTE PROPIETA

**PLANOS DE OPERACIÓN**

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1  
 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
 PERI 13 **CABEZO MUNDAKA**  
 ESTADO MODIFICADO

**02.2 ALZADO Y SECCIONES TRANSVERSALES**

PROYECTO: CAJADO RODRIGUEZ CENTRO PROYECTO: JARRA COMPENSACION PERI-13  
 ESCALA: 1:500  
 DICIEMBRE 2009



**PLANOS DE ORDENACIÓN**  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1  
 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
 PERI 13 **CABEZO MUNDAKA**  
 ESTADO MODIFICADO  
**06** PLANO DE IMAGEN NO VINCULANTE  
PROYECTO: CLAUDIO RODRIGUEZ CENTENO    PROYECTOR: JAVIER COMPENSAZON PERI-13    ESCALA: 1:500  
 OCTUBRE 2020

## **Anexo. Informe sobre previsiones de programación y gestión. Informe de sostenibilidad económica**

De conformidad con lo establecido en el artículo 19.1.3a de la LOUA, en el que se establece que:

*“3.a En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.”*

Establecemos las siguientes determinaciones:

- En cuanto a la programación y gestión, debemos comentar que en el actual Plan General de Ordenación Urbanística se contemplaba esta actuación para el segundo cuatrienio, con lo cual, entendemos que estamos dentro de la planificación temporal de la consolidación del PGOU. Sobre la gestión, es conocida la capacidad y solvencia de esta Junta de Compensación, que ha elaborado ya incluso el Proyecto de Reparcelación, con lo cual estos aspectos quedan más que justificados.

- Sobre el asunto de la sostenibilidad económica, debemos comentar que el objeto fundamental de esta innovación ha sido el de disminuir la edificabilidad global del ámbito, pero no en detrimento del aprovechamiento medio, que se mantiene prácticamente inalterado. Por ello, entendemos que la sostenibilidad económica es la misma que el documento que se innova. Respecto a la incidencia sobre las arcas municipales, entendemos que la innovación es inocua, toda vez que ésta es una actuación de promoción privada.

En Huelva, octubre de 2020

Fdo.: Claudio Rodríguez Centeno, Arqto.

DILIGENCIA

El presente documento ha sido Aprobado.....  
por .....  
en .....

Fdo.: El Secretario



## RESUMEN EJECUTIVO

---

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PERI-13 "CABEZO MUNDAKA", HUELVA  
junio 2018

**RESUMEN EJECUTIVO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PERI-13 "CABEZO MUNDAKA", HUELVA

---

junio 2018

1.- OBJETO	3
2.- ENCARGO	3
3.- ANTECEDENTES	4
4.- DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS	5
PLANO. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS CON ORDENACIÓN ALTERADA	8

## 1.- OBJETO

El presente resumen ejecutivo se redacta en virtud de lo dispuesto en el artículo 19.3 de la LOUA, donde se establece que:

*“3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:*

*a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.”*

Recordemos que el objeto de la Modificación de PERI-13 “Cabezo Mundaka” es innovar una serie de determinaciones de su documento original, a fin de adaptarlas a la normativa en vigor y a los requerimientos del Ayuntamiento de Huelva.

## 2.- ENCARGO

Se redacta la presente Modificación por encargo de la Junta de Compensación del PERI-13 “Cabezo Mundaka” del PGOU de Huelva, con CIF V-21345418 y domicilio en C/ Américo Vespucio 5-4, edif. E, 2ª-2, Isla de la Cartuja, CP 41092 de Sevilla.

El encargo se realiza al arquitecto D. Claudio Rodríguez Centeno, colegiado n.º 156 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva y con residencia profesional en la citada localidad.

### 3.- ANTECEDENTES

La revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva, aprobada definitivamente el 13 de Octubre de 1999 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, publicada en el BOP no 290 de 20 de diciembre de 1999, define el área de actuación “Cabezo Mundaka” como suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior PERI-13.

En desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva, se redactó el Plan Especial de Reforma Interior PERI-13 “CABEZO MUNDAKA”, que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Huelva, de fecha 28 de Octubre de 2011, publicándose dicha aprobación en el BOP no 223 de 23 de noviembre de 2011.

En ejecución del mencionado Plan General de Ordenación Urbanística, y del Plan Especial de Reforma Interior, se redacta a instancia de la Junta de Compensación del PERI-13 “CABEZO MUNDAKA” el oportuno Proyecto de Reparcelación, que se tramita ante el Ayuntamiento de Huelva. En esa tramitación se recibe informe desfavorable por parte de los Servicios Técnicos Municipales, de fecha 30 de enero de 2018, debido a un mal cómputo de la edificabilidad patrimonializable.

Las apreciaciones incluidas en el informe técnico municipal no sólo afectan al Proyecto de Reparcelación, sino que también obligan a modificar las determinaciones incluidas en el propio PERI, que es el documento que estamos elaborando.

Junto con las innovaciones emanadas de este informe municipal, por parte de los Servicios Técnicos del referido Consistorio también nos solicitan que se incluya la alineación concreta que ya han estudiado para el edificio de carácter dotacional que se ubicará en los suelos de cesión obligatoria y gratuita para la consecución de estos fines. Esta alineación ha sido facilitada por los citados técnicos municipales y se inserta en la presente Innovación.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS

Las modificaciones introducidas en el PERI, bajo la justificación expuesta en el apartado anterior, se circunscriben a los siguientes aspectos:

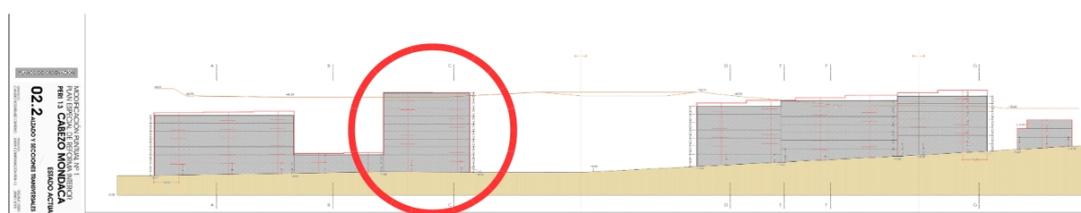
- Se modifica la edificabilidad global resultante, que queda en 26.344,20 m<sup>2</sup>, es decir se detraen 1.655,8 m<sup>2</sup>. Este aspecto queda justificado por la necesaria disminución del aprovechamiento global del ámbito, toda vez que no se tuvo en cuenta en su momento que dentro del PERI existen dos parcelas dotacionales, con su destino ya afecto, que como recuerda el artículo 60.b) de la LOUA, que aquí exponemos:

*“b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y **excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.**”*

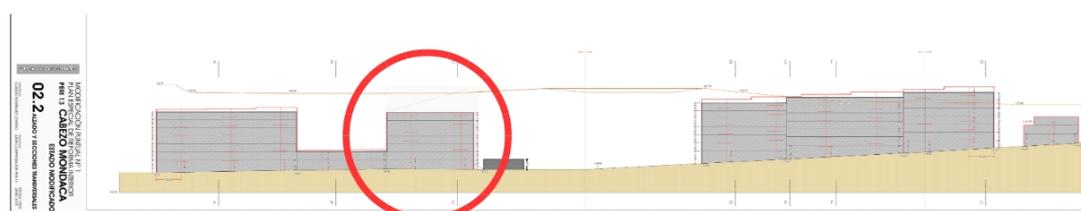
En este sentido y a los efectos de no incrementar el aprovechamiento medio por encima de lo estipulado en el vigente PGOU para este ámbito de suelo urbano no consolidado, se disminuye la edificabilidad en relación directa a la superficie del ámbito que no tiene atribuido aprovechamiento, esto es, las parcelas con régimen de dominio público existentes.

- La disminución de la edificabilidad planteada tiene su reflejo material en la disminución del número de plantas de la manzana A.3, que pasa de tener diez alturas a tener siete, reduciendo por tanto su edificabilidad hasta un máximo de 4.554,20 m<sup>2</sup> construibles.

Este hecho mejora la percepción visual de la línea de coronación del cabezo, elemento que se cita en el PGOU como una de las instrucciones para la ordenación del PERI-13 (*Memoria de Ordenación, página 197*). Como puede apreciarse en las imágenes adjuntas, con la bajada de la altura en la manzana A.3 se recupera la visión en la parte alta del cabezo en esa zona (señalado en línea marrón).



Sección longitudinal del ámbito, estado actual



Sección longitudinal del ámbito, estado propuesto

- Se grafía la alineación del edificio de uso dotacional, a ubicar en la parcela de cesión para equipamientos, denominada “Servicios de Interés Público y Social” en el plano 03 de Ordenación de este documento. La alineación puede apreciarse en el gráfico adjunto y en el plano 02.1 de Ordenación, modificado para incluir esta y otras determinaciones.



En este sentido, debemos comentar que la parcela para uso dotacional, que es de 1.324,28 m<sup>2</sup>, tendrá un tratamiento de espacio libre, totalmente diáfano, en un 75% de su extensión, esto es, se disfrutarán 993 m<sup>2</sup> más de zonas ajardinadas y sin edificación. Este hecho, unido a la ubicación estratégica de la parcela, esto es, en la esquina central del ámbito, hace que las vistas del cabezo desde los viarios circundantes queden potenciadas, mejorando así la imagen global de la propuesta, como se aprecia en el esquema adjunto (se señala la parcela dotacional en línea morada).



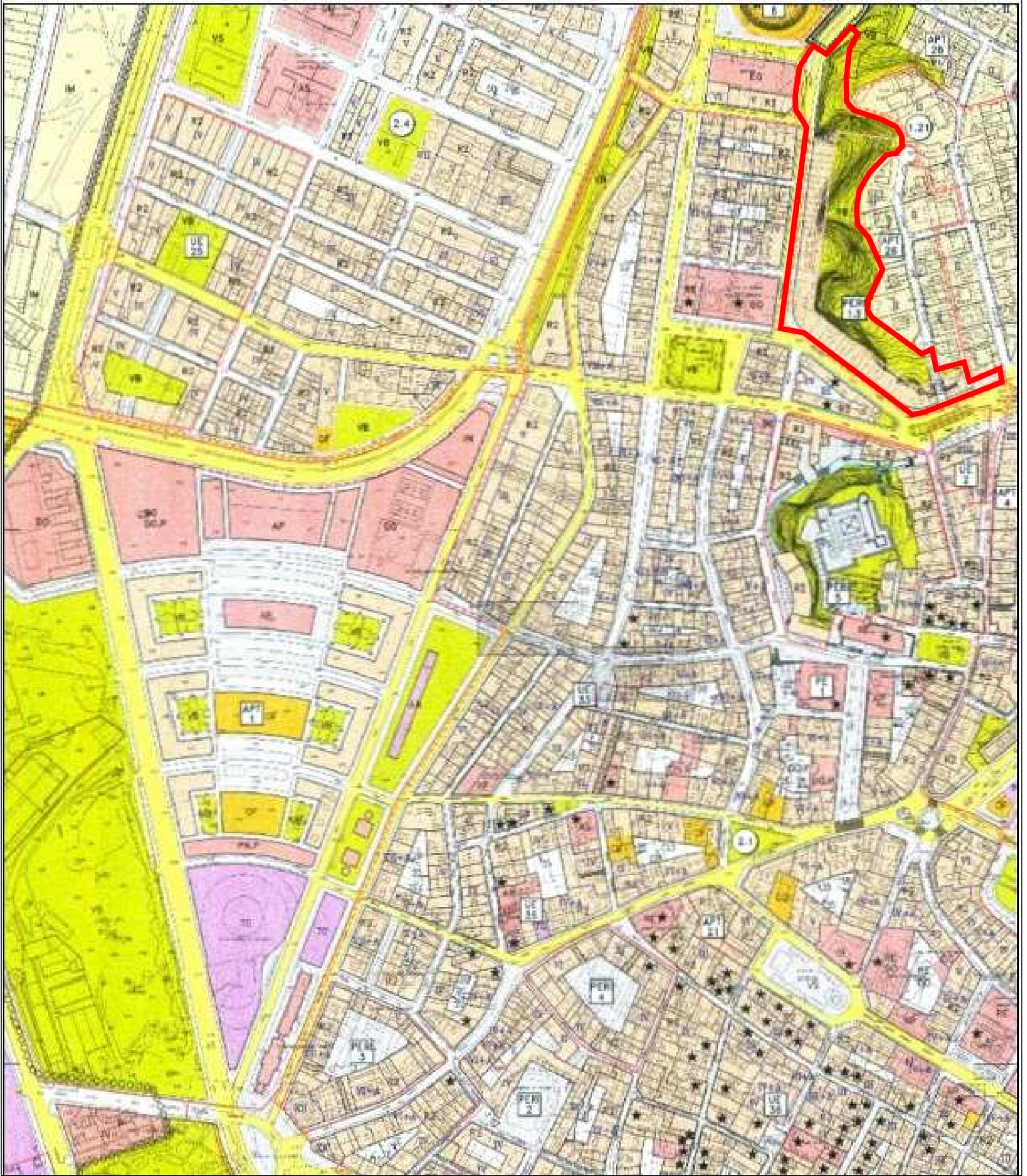
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
PERI 13 **CABEZO MUNDAKA**  
ESTADO MODIFICADO  
**06** PLANO DE IMAGEN NOVIEMBRE

## PLANO. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS CON ORDENACIÓN ALTERADA

A continuación se muestra plano con el señalamiento de los ámbitos con ordenación alterada, significando que sobre ellos recaerá la oportuna suspensión de la ordenación y de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, por una duración de un año, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.2 de la LOUA.

En Huelva, junio de 2018

Fdo.: Claudio Rodríguez Centeno, Arqto.



## RESUMEN EJECUTIVO

**PERI 13**

ÁMBITO CON ORDENACIÓN ALTERADA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
**PERI 13 CABEZO MUNDAKA**

**01**

**DELIMITACIÓN ÁMBITO CON  
ORDENACIÓN ALTERADA**

ARQUITECTO:  
CLAUDIO RODRÍGUEZ CENTENO

PROMOTOR:  
JUNTA COMPENSACIÓN PERI-13

ESCALA S/E  
JUNIO 2018