

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 25 de noviembre de 2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-I "CABEZO DE LA JOYA"

DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL PGOU DE HUELVA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"

Aurelio Cazenave Sánchez
Arquitecto 212 C.O.A.H.

HUELVA, ENERO DE 2.020

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL SEGUNDA

ÍNDICE

A.- MEMORIA

B.- ORDENANZAS REGULADORAS

C.- PLAN DE ETAPAS – ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

D.- ANEXOS

E.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

ÍNDICE MEMORIA

La presente Memoria cuenta con el siguiente desglose de apartados:

- 0.- Promotor – Equipo Redactor
- 1.- Antecedentes
- 2.- Normativa de Aplicación
- 3.- Información Urbanística
- 4.- Estudio, Informe, Evaluación Ambiental
- 5.- Justificación de la Innovación – Modificación
- 6.- Objeto de la Modificación
- 7.- Descripción Detallada de la Modificación
- 8.- Determinaciones y Criterios de la Modificación
- 9.- Cumplimiento de las Condiciones Urbanísticas
- 10.- Tramitación Administrativa de la Modificación

DOCUMENTO A.- MEMORIA

0.- PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

Promueve el presente Documento de Modificación Puntual del Plan Especial de la Unidad de Ejecución n°1 "Cabezo de la Joya" del PGOU de Huelva, la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución n° 1 del Suelo Urbano "La Joya" de Huelva, con CIF G-21387758 y domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de las Monjas n° 5, 1º, 21001 de Huelva.

Redacta el citado documento el arquitecto Aurelio Cazenave Sánchez, arquitecto colegiado n° 212 del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva.

I.- ANTECEDENTES

DE PLANEAMIENTO

El planeamiento general vigente es el PGOU del Huelva, que fue aprobado de forma definitiva por Resolución del Consejero de Obras Públicas del día 13 de Octubre del año 1.999.

El planeamiento de desarrollo en vigor que se modifica es el Plan Especial de la Unidad de Ejecución n°1 "Cabezo de la Joya" del PGOU de Huelva, englobado dentro de los Planes Especiales No Definidos del Planeamiento General.

Este Plan Especial cuenta con Aprobación Definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Huelva de fecha 26 de Febrero del año 2.004, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva n° 91 de 10 de Mayo del año 2.004.

Igualmente, en Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Huelva del día 19 de Mayo del año 2.003 se aprueba de forma definitiva las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación "Cabezo de la Joya" de la Unidad de Ejecución n° 1 del PGOU de Huelva, siendo publicada en el Boletín de la Provincia de Huelva n° 155 del día 7 de Julio del año 2.003.

Por último, el Proyecto de Reparcelación del Plan Especial de Unidad de Ejecución n° 1 "Cabezo de la Joya", con promotor la Junta de Compensación "Cabezo de la Joya", cuenta con Aprobación Definitiva de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Huelva del día 24 de Noviembre del año 2.008, estando publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva n° 10 del día 16 de enero del año 2.009.

DE DESARROLLO

Una vez aprobado todo el planeamiento, se procedió a iniciar la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual y debido tanto al seguimiento arqueológico que habría que realizar en los estudio previos de la urbanización, así como el marco macroeconómico desde el año 2.008 concluyó con la total parada del desarrollo de la Unidad de Ejecución.

En el año 2.014, se procede por la Junta de Compensación a reanudar el desarrollo de la Unidad de Ejecución, si bien, y una vez redactado, pero no tramitado, el Proyecto de Urbanización, se realizó un estudio pormenorizado del mercado inmobiliario actual, lo cual determinó que si bien el Plan Especial estaba totalmente aprobado, listo para su desarrollo de ejecución, los productos inmobiliarios a ofrecer en la actualidad, difieren de los inicialmente planteados, por ello la Junta de Compensación, como propiedad y promotora de la Unidad de Ejecución, decidió realizar una modificación en la ordenación planteada por el documento de Plan Especial con Aprobación Definitiva, esto es, el presente documento.

Ya en el año 2.015, y tras esta decisión, se procedió a mantener conversaciones con el Ayuntamiento de Huelva, tanto con los técnicos implicados en la tramitación del documento como con la Corporación Municipal, así como proceder a la votación de la modificación en la propia Junta de Compensación.

Una vez aprobado en Asamblea de la Junta de Compensación, y tras el visto bueno a redactar la Modificación Puntual por parte de los técnicos municipales, se han ido presentando bocetos de ordenación a los mismos, los cuales desencadenan el presente documento, el cual, cuenta en primera instancia, con el beneplácito de los responsables de tramitación en la Administración Local.

Por lo tanto, se presenta la propuesta de Modificación Puntual del Plan Especial de la Unidad de Ejecución nº1 "Cabezo de la Joya" del Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Huelva.

Igualmente, amén de redactarse esta Modificación Puntual para la reordenación de las parcelas con aprovechamiento lucrativo, será necesario realizar un nuevo Proyecto de Reparcelación y redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización que aúne y recoja la nueva ordenación y los trabajos que necesarios para la total urbanización de los terrenos.

El documento inicial y presentado en el mes de Marzo del año 2.018, en Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Huelva, en sesión extraordinaria del día 3 de Mayo del año 2.018,

acordó la APROBACIÓN INICIAL del documento de Modificación Puntual del Plan Especial de la Unidad de Ejecución UE- I "La Joya" del PGOU de Huelva.

Tras ello y conforme tramitación en base a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se remitió el documento a Informes Sectoriales de los órganos y administraciones competentes.

Más tarde, en el día 3 de Junio del año 2.019 se acuerda por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Huelva, la APROBACIÓN PROVISIONAL del Documento de Modificación Puntual de del Plan Especial de la Unidad de Ejecución UE- I "La Joya" del PGOU de Huelva.

Con fecha 27 de junio de 2019, con Registro nº 18.992, tiene entrada en el Ayuntamiento informe desfavorable sobre la aprobación provisional del PERI, emitido por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

En esencia, se reiteraba la argumentación ya expuesta en la Resolución de 16 de octubre de 2018, por la que se exigía la realización completa de la intervención arqueológica del sector antes de poder emitir su preceptivo informe. De este modo, justificaba el carácter negativo del informe en cuestión.

Con fecha 23 de septiembre de 2019 (Registro electrónico de entrada 201999904628447), se presenta en la Delegación de Cultura el Informe elaborado tras la intervención arqueológica.

Con fecha 28 de septiembre de 2019 tiene lugar reunión en la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía entre sus responsables y representantes de la Junta de Compensación del sector.

En dicha reunión se indican por los responsables de la Administración directrices de ordenación urbanística tendentes a asegurar una mejor integración en el entorno del yacimiento arqueológico, sugiriendo ciertos ajustes en el documento de reformado de PERI que fue objeto de aprobación provisional por el Ayuntamiento. Acogiendo dichas indicaciones y sugerencias de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía en materia de ordenación, la junta de compensación

elabora un nuevo documento de planeamiento, el cual contrasta con los servicios técnicos municipales y el cual finalmente aprueba el Consejo Rector de la junta de compensación en sesión celebrada el 18 de octubre de 2019 y el cual se acompaña al presente escrito en versión digital.

Por lo tanto, y en base a lo delimitado con anterioridad, se realiza un Texto Refundido del documento de Aprobación Provisional, subsanando los requerimientos de solicitados, conformando un nuevo documento completo para APROBACIÓN PROVISIONAL SEGUNDA.

Con fecha 18 de diciembre de 2019 se notifica a la junta de compensación Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, relativa a la Memoria Preliminar de la intervención arqueológica. En la misma se resuelve la adopción de ciertas medidas de protección del enclave arqueológico, las cuales se vienen ya adoptando.

Con fecha 8 de enero de 2020 se celebra reunión en la sede de la Delegación Territorial de , Cultura y Patrimonio Histórico, a la que asisten responsables municipales y representantes de la junta de compensación. En dicha reunión se propone por parte de los técnicos de la Delegación un último ajuste en la ordenación urbanística, consistente en aumentar aún más la separación entre los edificios centrales, a fin de obtener una mayor visibilidad del cabezo desde la calle San Sebastián.

Tras redactarse dicha nueva ordenación y contrastarse la misma con los servicios técnicos municipales, se procedió a su presentación por Registro General del Ayuntamiento el 10 de enero de 2020, con número general 835 y se celebró consejo rector de la junta de compensación el día 17 de enero de 2020 al objeto de ratificar el documento, adoptándose el correspondiente acuerdo por unanimidad.

En definitiva, el documento de modificación puntual del PERI presentado por Registro el día 10 de enero ha sido objeto de muchísimo análisis y debate y entendemos que finalmente se propone una ordenación urbanística de una zona sin lugar a dudas muy singular dentro de la ciudad. Queremos destacar de dicha ordenación:

1º.- Se consolida el objetivo primordial que se perseguía con la nueva ordenación, esto es, la supresión de edificación en la calle Fray Junípero Serra, así como en el interior del ámbito. Y así, prácticamente se duplica la superficie destinada a espacios libres y zona verde.

Se garantiza de este modo la protección del patrimonio histórico, puesto que la intervención llevada a cabo evidencia que todos los restos arqueológicos se encuentran en la zona verde y podrán de este modo estudiarse en profundidad y de manera prolongada en el tiempo, sin verse alterado este proceso por ninguna actividad edificatoria.

2º.- Se han realizado los ajustes establecidos en su día por la Delegación de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en su informe sectorial, el cual tuvo entrada en Registro del Ayuntamiento el día 18 de agosto de 2018, con número 24.347.

3º.- Se han acogido las sugerencias y propuestas emanadas de la Consejería de Cultura en materia de tratamiento paisajístico, aumentando la distancia entre los edificios centrales, a fin de obtener una mayor visibilidad del cabezo desde la calle San Sebastián.

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

En cuanto a la normativa jurídico urbanística de aplicación para el presente documento se relaciona a continuación de forma resumida y ordenada cronológicamente en el tiempo:

NORMATIVA ESTATAL

- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1.954.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976, en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento, (BOE de 15 y 16 de septiembre), en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística, (BOE de 31 de enero y 1 de febrero de 1.979), en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
- Real Decreto 2187/1.978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística, (BOE de 31 de enero y 1 de febrero de 1.979), en lo que no se oponga a la legislación posterior en la materia.
- Ley 16/1.985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Texto articulado afectado por la Ley 53/2002, Ley de acompañamiento a los Presupuestos Generales del Estado para el 2003 (BOE núm.313 de 31 de diciembre de 2002).
- Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE de 31 de diciembre).
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (B.O.E. núm. 102 de fecha 29 de abril de 2006).
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. (B.O.E. núm. 15 de fecha 22 de junio de 2008)

NORMATIVA AUTONÓMICA

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (BOJA de 31 de Diciembre de 2.002).
- Ley 7/2007 de 9 de julio, de gestión integrada de calidad ambiental.

NORMATIVA LOCAL

El anteriormente referido Plan General de Ordenación Urbana de Huelva así como lo que le afecte del Plan Especial de la U.E.-I aprobado.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Sobre las parcelas que se proponen modificar o innovar, le son de aplicación la normativa urbanística propia del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, y las de aplicación del propio Plan Especial vigente.

4.- ESTUDIO, INFORME O EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El carácter de la innovación propuesta no requiere la redacción de documento alguno de Evaluación de Impacto Ambiental, ya que no concurre ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 36.I.c puesto que la modificación del planeamiento no afecta al suelo no urbanizable, de acuerdo al punto 12.3 del anexo I a la Ley 7/2007 de 9 de julio, de gestión integrada de calidad ambiental, en relación con la L.O.U.A.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN

DE BASE JURÍDICA

La presente innovación del Plan Especial se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 36 de la L.O.U.A., en virtud del cual:

“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.”

Dado el carácter de la innovación y conforme al referido artículo, el documento que se presenta es una MODIFICACIÓN y no revisión.

En cuanto al procedimiento:

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. Como se detallará con posterioridad de forma más concreta, la modificación del Plan Especial introducida a través del presente documento afecta, únicamente, a la ordenación de las parcelas con uso lucrativo del Plan Especial vigente, no alterando en ningún caso los usos, ni la edificabilidad y el aprovechamiento total del sector, realizando una nueva zonificación, la cual se justificará más adelante.

Por lo tanto, y debido a que se respeta al 100% los límites del ámbito del Plan Especial Aprobado, no existe modificación alguna en cuanto a fincas afectadas por la ordenación en el documento que se presenta como Modificación Puntual del Plan Especial de la Unidad de Ejecución nº1 "Cabezo de la Joya" del Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Huelva.

No obstante, referir una apreciación al respecto de la parcela NO INCLUIDA en la presente Modificación Puntual ni en el PERI aprobado, con Referencia Catastral 2361614PB8226S0001LR, que es lindero con el ámbito y que tiene actualmente acceso por el mismo, por lo que la nueva ordenación respeta el referido acceso, no minusvalorando o cerrando el acceso libre del mismo.

Igualmente, el presente documento, refleja la realidad actual física existente, de forma que realizado levantamiento topográfico, la superficie está minorada respecto a la delimitación del ámbito, en una superficie nimia respecto al total del sector, 41,25 m² (aproximadamente 0,16% del total), por lo que no se considera un aspecto de suficiente relevancia como para realizar una justificación respecto de las propiedades o certificaciones catastrales.

No obstante, se adjunta dentro de la presente memoria, relación de parcelas y propietarios según proyecto de reparcelación vigente, con las superficies.

6.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual tiene por objetivo realizar una nueva ordenación de las parcelas con aprovechamientos lucrativos, alterando las características de la ordenación realizada en el documento aprobado con dos premisas fundamentales, por un lado, que la nueva ordenación se adapte a las necesidades y sobre todo a la viabilidad económica del ámbito en cuanto a su oferta de productos inmobiliarios, y por otro, que se permeabilice la ordenación de forma que la Necrópolis sea parte de la ciudad hacia la Avda. Adoratrices y calle San Sebastián, de forma que se conecte y se abra a esta fachada lo máximo posible.

En la propuesta de ordenación aprobada, se realiza una ordenación asentada en torno al espacio central donde se ubica la Necrópolis, existiendo un vial de acceso a las edificaciones interiores hasta una plaza con varias plantas de aparcamiento, y desde ella un vial peatonal que concluye en la continuación de la calle Nuestra Señora del Rocío hasta la calle Fray Junípero Serra.

Colindantes y perimetrales tanto al ámbito como a estos viales, se van ubicando parcelas residenciales de las tipologías incluidas, esto es, Unifamiliares en Hilera y Adosadas, Plurifamiliares Libres en Bloque y Plurifamiliares Protegidas en Bloque, con una proporción de 61 viviendas unifamiliares y 228 viviendas en tipología plurifamiliar (72 protegidas y 156 libres).

Además, el planteamiento de ordenación de usos residenciales aprobado, vuelca todo lo plurifamiliar hacia la calle San Sebastián y Avenida Adoratrices, y las unifamiliares hacia Fray Junípero Serra y a viales interiores circundantes a la Necrópolis, si bien, las ubicadas en las traseras de las viviendas con fachada a Fray Juan Pérez son necesarias para cerrar ese borde urbano degradado, las restantes, cuentan con mucho menos valor inmobiliario, dada la enorme diferencia, desde el punto de vista inmobiliario, de tener fachada a las vías principales y céntricas del núcleo urbano (Adoratrices y San Sebastián) que a viales interiores y Fray Junípero Serra.

Es por ello, que analizado tanto por el que suscribe, como por la promotora del documento, así como por los técnicos municipales del Ayuntamiento de Huelva, se llega a la conclusión de realizar una reordenación de las parcelas con aprovechamiento lucrativo con tres razones fundamentales:

1.- Redistribuir las unidades de vivienda por tipología edificatoria, de forma que se aumentan las viviendas plurifamiliares, un producto con más demanda en el núcleo urbano de Huelva, y sobre todo donde se ubica el ámbito muy cercano al Centro Histórico, en detrimento de las unifamiliares, quedando en una proporción de 270 unidades plurifamiliares (72 protegidas y 203 libres) y viviendas unifamiliares en 14 unidades, las necesarias en función de lo existente en cuanto a dimensiones de parcela y aprovechamiento en el entorno, para cerrar las traseras de la calle Fray Juan Pérez, dejando siempre acceso a la parcela referida con anterioridad que no está incluida dentro del sector pero sí cuenta con acceso desde el mismo.

2.- Consecuencia de lo anterior, se minimiza el número de parcela edificatorias, con lo cual, se eliminan viales de acceso rodado obligados interiores innecesarios y sobre todo se vuelca todo lo plurifamiliar en bloque hacia los viales más comerciales y de demanda inmobiliaria. Estas parcelas, se proyectan de forma que sean esbeltas en altura y menores en ocupación para que la transición desde la fachada principal hacia la Necrópolis de la Joya sea lo más amplia posible, que además se conectarán con rampas y escaleras a través de las zonas verdes de cabezos existentes entre parcelas plurifamiliares a esta fachada.

3.- Y producto de las primeras razones, se consigue un aumento muy importante del Espacio Circundante a la Necrópolis, quedando la Necrópolis exactamente igual que el documento vigente, aumentando la superficie circundante en 4.293,82 m² de superficie, con lo que no sólo se amplía tanto la zona perimetral a la arqueológica a estudiar y posteriormente interpretar en la urbanización y posterior ejecución, sino también la dotación del Espacio Libre para los ciudadanos.

Por lo tanto, el presente documento TIENE COMO OBJETIVOS:

- a.- Reordenar las parcelas de uso lucrativo, tanto en ubicación como en tamaño.
- b.- Modificar el trazado de los viales interiores.
- c.- Modificar el reparto de Aprovechamientos.
- d.- Modificar las alineaciones de la Edificación.

Igualmente, el presente documento **NO TIENE COMO OBJETIVOS Y NO MINIMIZA:**

- a.- Las dimensiones, superficies y parcelas destinadas a Espacios Libres de Uso y Dominio Público, sino todo lo contrario.
- b.- Las dimensiones, superficies y parcelas destinadas a Usos Dotacionales.
- c.- Igualmente no aumenta los coeficientes de aprovechamiento, el aprovechamiento total, la edificabilidad, la densidad de vivienda ni la altura máxima total de la edificación.

En los siguientes apartados se justifica que la modificación propuesta tiene carácter puntual y no representa un replanteamiento global y sustantivo del Plan Especial en vigor. Además este procedimiento de modificación se ajusta a las reglas establecidas en el artículo 36 de la L.O.U.A.

Aunque se describirá con posterioridad más detalladamente, como resumen de objetivos de la Modificación Puntual, se reseña nuevamente que, **EN NINGUNO DE LOS CASOS**, la reordenación propuesta en la presente Modificación Puntual resta superficie y condiciones de aprovechamiento y/o minusvalora el uso a las parcelas dotacionales o incrementa el aprovechamiento o los coeficientes de aprovechamientos urbanísticos máximos del sector.

Igualmente, **EN NINGUNO DE LOS CASOS**, se propone una alteración del Uso Urbanístico de los suelos, así como modifica o minusvalora las condiciones de los terrenos colindantes, sino todo lo contrario.

Cada uno de los usos actualmente delimitados y reordenados en la propuesta del presente documento se desarrollan en parcelas independientes, recogidas en los planos de ordenación e información contenidos en la Modificación Puntual, estando cada una de ellas bajo la normativa que en el presente documento se delimita y que de manera general y pormenorizada se encuentra descrita en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial vigente y de las que se adjuntas al presente documento y en las Ordenanzas de Aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva.

Añadir que, aunque se justificará y describirá posteriormente, tanto en superficies como en usos de las parcelas, no hay ninguna modificación reseñable que impida o haga extremadamente complicado el objetivo de este documento.

El presente documento se realiza acorde a las determinaciones de la LOUA y del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva.

7.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

7.1.- MEDIO FÍSICO

7.1.1.- LOCALIZACIÓN, ESTADO ACTUAL Y LINDEROS

El área objeto del presente documento se encuentra descrito tanto en su localización, topografía y linderos en la planimetría adjunta al presente, donde se detallan en los planos de información, toda la ordenación y estado actual del sector, así como en la planimetría y memoria del Documento de Plan Especial con Aprobación Definitiva.

La ordenación propuesta en el presente documento no altera ninguno de los parámetros anteriormente mencionados y la clasificación de los terrenos como Suelo Urbano No Consolidado.

Se localiza en el Término Municipal de Huelva, en el núcleo urbano principal, en el perímetro del Centro Histórico, como se refleja en el plano de situación adjunto.

7.1.2.- SUPERFICIES Y LINDEROS

Tal y como se ha descrito con anterioridad, la superficie del área objeto de actuación de esta Modificación Puntual, es decir, el ámbito reconocido en la delimitación realizada del Sector de la Unidad de Ejecución nº 1 del PGOU de Huelva, "Cabezo de la Joya" está cuantificada en el PERI Aprobado con una superficie de 25.939 m², si bien el levantamiento altimétrico arroja una superficie exacta de 25.897,75 m², tal y como se describe en el Plan Especial aprobado, en el Proyecto de Reparcelación aprobado y en el Proyecto de Urbanización redactado y no tramitado.

Esta diferencia es totalmente asumida por el propio documento, ya que son aproximadamente 40 m² que no representan más que el 0,16% del total del sector, insignificante como resulta obvio.

Tanto la topografía actual, linderos, así como las rasantes existentes, están descritas claramente en los planos de información.

7.1.3.- CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS

Se encuentran descritas en los planos de información.

7.2.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Tal y como se aprecia en la documentación gráfica, Planos de Información, Vista Aérea, actualmente, aparte de los servicios de infraestructuras de urbanización ya en el perímetro y los viales urbanizados, existen viviendas en la Avda Adoratrices dentro del sector, otra en la calle Fray Juan Pérez y dos interiores, una más central y otra la incluida tras la modificación presente, a la cual **se le dota de acceso pero no se le incluye dentro del Sector**, identificada en el Servicio de Catastro como:

Referencia Catastral 2361614PB8226S0001LR

Calle Fray Juan Pérez nº 18, 21004 de Huelva.

7.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La propiedad de los terrenos corresponde a la Junta de Compensación promotora del presente documento.

7.4.- NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA

Partiendo de la base de la NO Alteración y/o Modificación de las Parcelas de Espacios Libres de Uso y Dominio Público, ni de las Parcelas Dotacionales, así como de los viales perimetrales y exteriores, se conforma la nueva ordenación propuesta.

Toda la ordenación se realiza entorno al Espacio Libre Central de la Necrópolis de la Joya, de forma que se destinan las parcelas lucrativas de dos franjas claras:

1.- La banda perimetral al sur y al este, desde la calle Fray Juan Pérez hasta el Centro de Salud (dotacional existente), zona claramente de mayor valor urbanístico dada la fachada a viales principales de conexión y comercialmente muy válidos, donde se ubican todos los usos de Vivienda Plurifamiliar y posibilidad de usos compatibles terciarios comerciales.

2.- Y por otro lado, la banda oeste del sector, limítrofe con las traseras de las viviendas existentes en calle Fray Juan Pérez y Calle Nuestra Señora del Rocío, de forma que se ubican tres parcelas residenciales unifamiliares, tapando todas las traseras y conformando y terminando el borde urbano degradado actualmente por la vista de esas traseras.

Por lo tanto, todas las parcelas con aprovechamiento, quedan ubicadas en estas dos franjas, de forma que la ocupación de parcelas en el sector, se minimiza, posibilitando la ampliación del resto de las zonas, fundamentalmente destinadas a usos públicos, que son otras superficies que aquellas destinadas al ámbito delimitado por la Necrópolis, las zonas verdes a fachada principal que se amplían, siendo fundamentales en la conexión entre la Necrópolis y la ciudad por la zona sur y sureste.

En cuanto a los viales, amén de los existentes circundantes al sector en Fray Junípero Serra, Avda Adoratrices y Calle San Sebastián, y el existente en la trasera al Centro de Salud, los cuales se conforman y ubican tal y como están, se crea el vial de conexión de tráfico rodado entre la calle Nuestra Señora del Rocío y Fray Junípero Serra, previsto en el PERI aprobado, así como la conexión de la calle Fray Juan Pérez con el vial interior circundante a la Necrópolis de la Joya.

Con ello, se consigue cerrar totalmente tanto el perímetro exterior del sector, consolidado en la mayor parte, como el anillo interior que rodea a la Necrópolis, el cual se plantea tanto peatonal como de tráfico rodado, pero de forma más orgánica ya que se adapta a la topografía actual y a la delimitación del ámbito de la Necrópolis de la Joya.

Los dos anillos de viales, el consolidado exterior y el nuevo vial interior, están conectados peatonalmente y en tráfico rodado tanto en la calle Fray Juan Pérez, como en la calle Nuestra Señora del Rocío, así como en la calle Fray Junípero Serra. Además existe la conexión peatonal existente del Centro de Salud con la Avda. Adoratrices. y se crearán, a través de las zonas verdes hacia la fachada principal, conexiones peatonales, escaleras y rampas hacia el vial interior y con ello se consigue unos de los objetivos perseguidos que no es otro que ampliar el acceso desde la zona sur del sector hacia la ciudad y permeabilizar su visión desde esta zona principal.

Todo el tratamiento de las zonas verdes intermedias entre las edificaciones perimetrales hacia la fachada de Avda. Adoratrices y calle San Sebastián, que sirven en todos los casos para una mayor permeabilidad y conexión con esta vía principal, serán objeto de estudio exhaustivo tanto desde el proyecto de urbanización, como de la intervención arqueológica. Este exhaustivo análisis abarcará no sólo los potenciales datos arqueológicos que se pudieran derivar de su ubicación en el entorno de la Necrópolis, sino también de la total eliminación de riesgos potenciales de erosión de las tierras, de forma que se aportan someramente, más descritas en documentos posteriores de construcción (Proyecto de Urbanización), el sistema de contención, adecuación de pendientes, accesibilidad y regeneración paisajística de estos sistemas de zonas verdes.

Todo ello con un justificado cumplimiento de toda la normativa de accesibilidad y conforme las estipulaciones contenidas en los informes de los técnicos municipales del Ayuntamiento de Huelva.

Reseñar, que el referido vial interior, hacia su parte exterior, colindante con las parcelas edificatorias tendrá el tratamiento de acera peatonal, tras lo cual se ubica la banda de tráfico rodado y la zona de vial en contacto con la necrópolis se plantea como una banda ajardinada, de transición con los terrenos que serán objeto de estudio, análisis e intervención del Proyecto Arqueológico de la Necrópolis y su interpretación, que será finalmente el que dicte de manera definitiva el vial en todas sus características, dimensiones y trazado.

Por último, a modo de resumen de comparación con el documento de Aprobación Definitiva vigente, se enumeran las principales modificaciones, más detalladas en posterior apartado:

A.- Eliminación de parcelas unifamiliares en perímetro de Fray Junípero Serra y Centro de Salud, superficie de ocupación residencial que pasa a formar parte de la Necrópolis.

B.- Eliminación de viales de acceso a las parcelas unifamiliares eliminadas cuya superficie también se incorpora a la Necrópolis, igualmente con la plaza planteada en el suroeste del documento aprobado, la cual se incorpora en su mayoría a la Necrópolis, estando una zona muy pequeña incorporada a la Parcela 3.6, siendo de escasa relevancia, por lo que se considera muy

justificada su ubicación, no suponiendo ni considerándose en todos los casos modificación de zonificación.

C.- Reordenación de parcelas en la banda sur del sector, hacia Avda. Adoratrices y calle San Sebastián, en una banda unitaria en planta baja y más compactada en plantas superiores, de forma que la ocupación total de superficie parcelada de usos lucrativos se minimiza, ampliando las zonas de Espacios Libres y la permeabilidad de la fachada hacia la Necrópolis.

D.- Creación de parcelas Bajo Rasante en todas las parcelas con aprovechamiento lucrativo, con hasta tres plantas en el caso de tipología plurifamiliar, cumpliendo sobradamente la nueva Ordenanza Municipal al respecto. Reseñar que al igual que en toda la intervención sobre el sector y dada la importancia arqueológica del mismo, toda la intervención bajo rasante será incluida dentro del análisis de intervención arqueológica, aunque los estudios ya realizados desde el originario, constatan que las afecciones si existen estarán en capa superficial no más allá de los 2,00 metros más superficiales, siempre todo ello y la atribución del aprovechamiento urbanístico vinculado al residencial en plantas superiores, estará en concordancia con el art. 49.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En apartados posteriores se describen exhaustivamente las nuevas parcelas resultantes, y la comparación con la ordenación vigente del Plan Especial con Aprobación Definitiva y vigente en la fecha actual, justificando además con ello, la NO minoración/alteración de los usos de Espacios Libres y de Dotaciones, que son ampliados en el primer caso, así como la no minoración de la superficie destinada a Plazas de Aparcamiento, cumpliendo sobradamente no sólo lo requerido por la LOUA, sino también por el PGOU de Huelva.

8.- DETERMINACIONES Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN

8.1.- DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PGOU DE HUELVA

El presente documento cumple y está en concordancia con todo el articulado referente a las Innovaciones y Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva.

Los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento para las parcelas resultantes, descritas en los Planos de Ordenación del presente documento, cumplen con lo delimitado en el PGOU de Huelva respecto a la normativa urbanística y sus parámetros para los usos que se implantan y ubican, que son los mismos que los delimitados en el Plan Especial vigente ya que no se cambia e introduce ningún uso lucrativo nuevo.

Con todo ello se da por descrito el cumplimiento que de la Normativa Urbanística vigente en la localidad de Huelva deriva al uso y desarrollo de las parcelas objeto del presente documento. Con esto, se considera justificado el cumplimiento de la ordenación propuesta respecto de la normativa urbanística municipal, al amparo del PGOU de Huelva, y del Plan Especial con Aprobación Definitiva vigente.

8.2.- DETERMINACIONES DERIVADAS DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE

Respecto a lo contenido en la L.O.U.A. para las modificaciones de instrumentos de planeamiento, se recaba lo delimitado en su Art. 36 y sus apartados. Reseñar que el presente documento y la propuesta del mismo, en ningún caso supone una alteración integral o sustancial de lo delimitado tanto en el PGOU de Huelva como en el Plan Especial vigente y aprobado que se modifica, por lo que queda justificado el porqué de una Modificación Puntual y no una Revisión de Planeamiento, Art. 36 y 37 de la L.O.U.A., ya que este instrumento deriva fundamentalmente en ordenaciones y planeamientos generales.

Del mismo modo, el Art. 36.2.2ª) describe que:

“Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía”

Analizando el documento presentado y la planimetría adjunta, se llega a la conclusión que la propuesta presentada, NO altera o modifica ni la zonificación ni los usos urbanísticos de parques, jardines y dotaciones o equipamientos, por ello no será necesario ni preceptivo el informe de Consejo Consultivo de Andalucía para materializar la reordenación.

Además, en virtud de lo establecido en el anteriormente citado artículo 10.2.A.a) de la LOUA, que establece:

“2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

A) Preceptivas:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.”

Por lo que la modificación que ahora se plantea, es también de carácter detallado para zonas de suelo urbano.

8.3.- INFORME DE CARÁCTER URBANÍSTICO DEL ÁREA GENERAL DE DESARROLLO URBANO, FOMENTO Y OBRA PÚBLICA DE LA DELEGACIÓN EN HUELVA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.

Una vez acordado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Huelva, la APROBACIÓN INICIAL de la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución n.º I "Cabezo de la Joya" del PGOU de Huelva, por la Administración Local se remitió el documento aprobado a Informe Previo de Carácter Urbanístico del Servicio de Ordenación del Territorio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

En el mismo se detallan aspectos sobre el documento diferenciados en tres paquetes fundamentales:

a.- En cuanto al **Expediente Administrativo**, tramitado por el Ayuntamiento de Huelva, el cual no debe ser objeto del presente documento, ya que la Administración deberá subsanar las tramitaciones conforme LOUA.

b.- En cuanto al **Documento Sustantivo y su Contenido**, cuyos requerimientos serán objeto de puntualización y justificación en el presente documento.

c.- En cuanto a los **Informes Sectoriales**, debiéndose recabarse los correspondientes por la Administración Local, en este caso, el Ayuntamiento de Huelva.

Es objeto del presente apartado del documento que conforma la Modificación Puntual del Plan Especial UE-I "Cabezo de la Joya" subsanar y modificar justificadamente los extremos incluidos en cuanto al Documento Sustantivo y su Contenido incluidos en el referido Informe Previo de Carácter Urbanístico, los cuales se exponen a continuación.

Descripción de aspectos incluidos en el Informe recibido:

1.- "No se incluye el Estudio Económico Financiero EEF....."

Dentro del apartado del documento presentado y con Aprobación Inicial, denominado DOCUMENTO C "PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO", se detalla no sólo el presupuesto ESTIMADO de las Obras de Urbanización, ya que en todo caso el presupuesto dependerá de los condicionantes de la Autorización de Intervención Arqueológica de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Consejería de Cultura sino también las etapas a ejecutar, además de un expreso compromiso de realizar las obras y calidades de las mismas acordes a los presupuestos estimados del Ayuntamiento de Huelva para intervenciones singulares en Espacios Públicos valorado en 90€/m². Por lo que se considera que está más que justificado este extremo del informe.

2.- “Se deberá aportar Anexo de Cumplimiento de las especificaciones de las normas de accesibilidad....”

La accesibilidad, aunque se deberá presentar de forma obligatorio en el Proyecto de Urbanización, documento que describe el mobiliario urbano, los detalles constructivos de rampas, escaleras, acerados, etc..) se presenta en Anexo adjunto en las determinaciones de cumplimiento que en este estado de tramitación, Documento de Planeamiento, pueden delimitarse, ya que no es objeto de un documento de planeamiento la ubicación y sistematización de los sistemas constructivos o equipamiento urbano.

3.- “Aunque la Modificación del PERI, supone una mejora sobre el yacimiento arqueológico, éstas se deben incluir en apartado específico.....”

Dada la importancia de la Necrópolis de la Joya, y en virtud de que cualquier intervención sobre los terrenos ha de ser Autorizada por la Comisión Provincial de Patrimonio de la Delegación en Huelva de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, es obvio que de por sí, existe como pieza fundamental de todo el documento y de la ordenación e intervención futura sobre los terrenos, extensa separata sobre Estudio, Análisis, Conclusiones y Propuestas de Intervención sobre el yacimiento arqueológico y sobre las afecciones de las futuras obras de urbanización, todo ello suscrito por técnico competente para ello, titulado en arqueología.

4.- “Se deberá reajustar los cálculos asignados a las diferentes tipologías al objeto de no superar la edificabilidad máxima.....”

En apartados posteriores, se describe amplia y pormenorizadamente las modificaciones realizadas en el presente documento, que cumplen igualmente todos los parámetros urbanísticos de la Ficha Urbanística, incluida por ende la edificabilidad máxima.

5.- “Se deberá establecer el coeficiente de ponderación del uso comercial.....”

Se ha modificado la delimitación de usos característicos del Documento de Aprobación Inicial, de forma que el Uso Comercial se propone como uso compatible del Residencial en planta baja y primera de las Tipologías Residenciales, por lo que ni se altera pues los usos característicos ni de debe establecer coeficiente de ponderación, resultando pues los mismos establecidos en el Plan Especial vigente con Aprobación Definitiva.

6.- “Se completará el Art. 6.2 de las Normas Urbanísticas con los subcapítulos destinados.....”

En las posteriores y adjuntas Ordenanzas Regulatoras se incluyen los capítulos de regulación de los usos conforme el informe recibido.

7.- “Los espacios libres entre bloques, deberán amparados por un análisis exhaustivo de los componentes topográficos, pendientes y riesgos derivados de la erosión.....”

En cuanto a este aspecto de los taludes existentes en las zonas verdes básico sitas entre las edificaciones plurifamiliares, reseñar que todas y cada una de ellas serán objeto no sólo de soluciones constructivas de contención y reducción de los riesgos de erosión, sino que están incluidas, como el resto del sector, en el estudio, análisis, diagnóstico y propuesta de intervención redactada por arqueólogo para ello y que servirá de base para la Autorización de Intervención sobre los terrenos de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Además, las soluciones propuestas y descritas con anterioridad, no son más que las ejecutadas en el entorno muy cercano de los terrenos objeto del presente documento, justamente enfrente a ellos al otro lado de la calle San Sebastián.

Por último, y en referencia al estado actual de los referidos taludes, no son más consecuencia de los derribos realizados en los últimos años, de las viviendas a Avda. de las Adoratrices y Calle San Sebastián, que no eran sino las contenciones del propio cabezo. Ahora que no existen, obviamente se están produciendo erosiones por la propia idiosincrasia de que las tierras tienden a encontrar su ángulo de equilibrio, el cual en todos los casos invadiría los viales públicos, por lo que la ordenación propuesta, la intervención arqueológica y las obras de urbanización tenderán a anular en todos los casos estos riesgos detallados.

8.4.- CIFRAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Como se ha referido anteriormente, la propuesta surge de la necesidad de reordenar todas las parcelas con uso lucrativo y se aproveche más el Espacio Libre Central, con las connotaciones culturales con las que cuenta. Describimos las cifras de ordenación vigente aprobada, y las de la propuesta de ordenación presentada que se modifica respecto al documento de Aprobación Inicial,

cumpliendo en todos los casos lo delimitado en el Informe Previo Urbanístico de la Delegación en Huelva de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

A.- ESTADO ACTUAL SEGÚN PLAN ESPECIAL APROBADO Y VIGENTE

I.- SUPERFICIES

USO RESIDENCIAL		10.071,45 m ²
Unifamiliar	5.382,82 m ²	
Plurifamiliar	4.688,93 m ²	
USO COMERCIAL		290,00 m ²
USO ESPACIOS LIBRES		6.907,35 m ²
Necrópolis	5.614,58 m ²	
Cabezo Perfil Natural	1.292,77 m ²	
USO DOTACIONAL		1.303,51 m ²
USO VIARIO		7.366,39 m ²
TOTAL SECTOR		25.939,00 m²

2.- EDIFICABILIDAD

USO RESIDENCIAL		28.814,54 m ² t
Unifamiliar	8.350,00 m ² t	
Plurifamiliar Libre	14.791,54 m ² t	
Plurifamiliar Protegido	5.673,00 m ² t	
USO COMERCIAL		2.280,87 m ² t
TOTAL SECTOR		31.095,41 m²t

3.- APROVECHAMIENTO

Coeficientes

1,00 Plurifamiliar Libre y Comercial

0,833 Plurifamiliar Protegido

1,167 Unifamiliar

USO RESIDENCIAL		29.260,71 uas
Unifamiliar	9.743,56 uas	
Plurifamiliar Libre	14.791,54 uas	
Plurifamiliar Protegido	4.725,61 uas	
USO COMERCIAL		2.280,87 uas
TOTAL SECTOR		31.541,58 uas
TOTAL MÁXIMO SECTOR PGOU	superficie x 1,21599	
TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO		31.541,58 uas

4.- NÚMERO DE VIVIENDAS

USO RESIDENCIAL		289 unidades
Unifamiliar	61 unidades	
Plurifamiliar Libre	156 unidades	
Plurifamiliar Protegido	72 unidades	

5.- PLAZAS DE APARCAMIENTO

Total propuestas por PERI VIGENTE 526 unidades

B.- ESTADO PROPUESTO TRAS MODIFICACIÓN PUNTUAL

I.- SUPERFICIES

USO RESIDENCIAL		4.740,00 m ²
	Unifamiliar	1.725,00 m ²
	Plurifamiliar	3.015,00 m ²
USO COMERCIAL	No ocupa superficie, ya que sólo se puede desarrollar de forma compatible con los usos residenciales plurifamiliares	
USO ESPACIOS LIBRES		12.654,92 m ²
	Necrópolis	5.614,58 m ²
	Espacio Libre I.2	4.237,70 m ²
	Zonas Verdes Manzana 3	2.601,90 m ²
	Zonas Verdes Manzana 5	200,74 m ²
USO DOTACIONAL		1.532,90 m ²
USO VIARIO		6.969,93 m ²
	Viales Existentes	3.751,20 m ²
	Nuevo Vial Interior	3.218,73 m ²
	TOTAL SECTOR	25.897,75 m²

2.- EDIFICABILIDAD

USO RESIDENCIAL		29.365,00 m ² t
	Unifamiliar	2.265,00 m ² t
	Plurifamiliar Libre	19.900,00 m ² t
	Plurifamiliar Protegido	7.200,00 m ² t
USO COMERCIAL (máxima compatible con residencial)		2.390,00 m ² t
	TOTAL SECTOR	31.755,00 m²t

3.- APROVECHAMIENTO

Coeficientes

1,00 Plurifamiliar Libre y Comercial Compatible

0,833 Plurifamiliar Protegido

1,167 Unifamiliar

USO RESIDENCIAL	25.897,60 uas
Unifamiliar	2.643,26 uas
Plurifamiliar Libre	19.900,00 uas
Plurifamiliar Protegido	5.997,60 uas
USO COMERCIAL (máxima compatible con residencial)	2.390,00 uas
TOTAL SECTOR	30.930,86 uas
TOTAL MÁXIMO SECTOR PGOU superficie x 1,21599	
TOTAL APROVECHAMIENTO MÁXIMO	31.491,41 uas

4.- NÚMERO DE VIVIENDAS

USO RESIDENCIAL	289 unidades
Unifamiliar	14 unidades
Plurifamiliar Libre	203 unidades
Plurifamiliar Protegido	72 unidades

5.- PLAZAS DE APARCAMIENTO

Total propuestas por la Modificación 540 unidades

Con los cuadros de ordenación descritos anteriormente se arrojan las siguientes conclusiones:

1.- Tras la ordenación propuesta, resultan unas superficies no idénticas, sino incluso superiores en cuanto a los Usos de Espacios Libres, siendo muy similar aunque mayor para Dotaciones, ya que se propone la posibilidad a estudiar por la Administración de la creación de una edificación singular y dotacional de apoyo, acceso o interpretación de la Necrópolis de la Joya.

2.- No se incrementan en ningún caso las edificabilidades MÁXIMAS del Plan Especial ni las unidades de aprovechamiento, siempre sin minorar las dotaciones y espacios libres, así como cumpliendo el ratio de plazas de aparcamiento conforme normativa vigente, el cual también se aumenta.

3.- Por último, en la nueva modificación propuesta no existe un cambio de usos global, ni en el pormenorizado, de los incluidos en el vigente PGOU de Huelva.

Con esto, queda totalmente justificado el objeto principal de la presente Modificación Puntual, así como la total posibilidad y viabilidad urbanística, en cuanto a normativa y delimitaciones legales, que de ellas se desprende.

8.5.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO - PLAN DE ETAPAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 19.1.3 de la L.O.U.A., en función de la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento, los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio. Esta Modificación Puntual, por la materia de que es objeto, no requiere una evaluación específica en el estudio económico-financiero.

Si será necesario, y tras la aprobación del presente documento y el posterior de la reparcelación, realizar un detallado estudio de la urbanización a ejecutar, para realizar y cuantificar la inversión económica que aún debe hacer el promotor del presente documento, para finalizar las infraestructuras de urbanización necesarias para el correcto funcionamiento de la misma, siempre en base y como resultado de los estudios de intervención arqueológica que se están tramitando para obtener la Autorización en la Comisión Provincial de Patrimonio de la Consejería de Cultura

de la Junta de Andalucía.

No obstante, y dada la relevancia de la Necrópolis de la Joya, la programación de las etapas de urbanización, estará restringida y programada por los estudio de intervención arqueológica y la posterior aprobación de la Delegación de Cultura en Huelva de la Junta de Andalucía, en el correspondiente Proyecto de Urbanización se cristalizará la programación de etapas de urbanización, intervención arqueológica y el estudio económico financiero de forma que se establezcan claramente las urbanizaciones inmediatas, necesarias y conforme normativa vigente de la misma, siempre consensuada con el Ayuntamiento de Huelva de forma que se puedan simultanear la urbanización de los terrenos con la edificación de parcelas, siempre de forma que tanto los nuevos viales como la zona de dotaciones y espacios libres quede completamente ejecutada, amén de las preceptivas autorizaciones de intervención en la Necrópolis que irán en plazo correspondientes de los informes de la Delegación en Huelva de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

De la misma forma, los costes estimados de urbanización se realizarán acordes a la realidad a urbanizar, con una partida ex profeso y exclusiva para la intervención arqueológica, tanto para honorarios de estudios e informes propios de arqueólogos, como para la intervención singular a realizar en la misma, tanto de acondicionamiento de los terrenos como de posibles y autorizadas restauraciones., así como todo ello acorde a los precios de mercado, de forma que se asegure la completa, total y adecuada urbanización de los terrenos, siempre aportando los avales necesarios conforme LOUA. Por último, se estará igualmente en consonancia con las apreciaciones y/o informes de la Arqueóloga Municipal del Ayuntamiento de Huelva.

9.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

El presente documento se ajusta, como se ha descrito anteriormente, a las directrices y determinaciones del PGOU de Huelva y al Plan Especial vigente, así como a lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial que a continuación se detalla.

1. Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Así como sus posteriores modificaciones.
2. Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 159/1978, de 23 de junio).
3. Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto).
4. Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto).
5. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

9.1.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Serán aquellas que según el uso global y pormenorizado de cada parcela resultante, se delimitan en las ordenanzas reguladoras de la presente Modificación Puntual del Plan Especial que se adjuntan en apartado posterior y las Ordenanzas de Aplicación para cada uso del PGOU de Huelva.

9.2.- RASANTES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

La nueva delimitación y modificación puntual planteada no altera ni introduce ninguna modificación sustancial en las rasantes establecidas por el Plan Especial con Aprobación Definitiva en los ámbitos afectados por la nueva ordenación y en los Servicios de Infraestructuras Básicas de Urbanización establecidos y existentes, que serán completados conforme se delimite en el posterior Proyecto de Urbanización de la Modificación Puntual.

9.3.- DOCUMENTOS DE QUE CONSTA EL PRESENTE DOCUMENTO

Se contiene en el presente documento los siguientes puntos:

A.- MEMORIA

- 0.- Promotor – Equipo Redactor
- 1.- Antecedentes
- 2.- Normativa de Aplicación
- 3.- Información Urbanística
- 4.- Estudio, Informe, Evaluación Ambiental
- 5.- Justificación de la Innovación – Modificación
- 6.- Objeto de la Modificación
- 7.- Descripción Detallada de la Modificación
- 8.- Determinaciones y Criterios de la Modificación
- 9.- Cumplimiento de las Condiciones Urbanísticas
- 10.- Tramitación Administrativa de la Modificación

B.- ORDENANZAS REGULADORAS

C.- PLAN DE ETAPAS – ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

D.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

E.- ANEXOS

10.- TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento, constitutivo de una Modificación Puntual del Plan Especial de la Unidad de ejecución nº I del PGOU de Huelva, deberá someterse a la tramitación administrativa oportuna para modificaciones que afectan a determinaciones correspondientes a la ordenación detallada, hasta la obtención de su aprobación definitiva, conforme los Art. 31, 32 y 33 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Huelva, Enero de 2.020

El Promotor:

El Arquitecto:

Junta de Compensación "La Joya"

Aurelio Cazenave Sánchez

REPARTO DE USOS MODIFICACIÓN PERI "LA JOYA"

USO	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE SECTOR
RESIDENCIAL		
PARCELA 3.2	600,00	2,32
PARCELA 3.4	780,00	3,01
PARCELA 3.6	780,00	3,01
PARCELA 3.8	855,00	3,30
PARCELA 3.9	385,00	1,49
PARCELA 4.1	830,00	3,20
PARCELA 4.2	510,00	1,97
TOTAL RESIDENCIAL	4.740,00	18,30
DOTACIONAL		
PARCELA 2.1	1.532,90	5,92
TOTAL DOTACIONAL	1.532,90	5,92
ESPACIOS LIBRES		
PARCELA 1.1 ÁREA VERDE ARQUEOLÓGICA	5.614,58	21,68
PARCELA 1.2	4.237,70	16,36
PARCELA 3.3	312,90	1,21
PARCELA 3.5	1.564,60	6,04
PARCELA 3.7	724,40	2,80
PARCELA 5.1	200,74	0,78
TOTAL ESPACIOS LIBRES	12.654,92	48,86
VIALES		
NUEVO VIAL INTERIOR	3.218,73	12,43
VIALES EXISTENTES	3.751,20	14,48
TOTAL VIALES	6.969,93	26,91
TOTAL SECTOR	25.897,75	100,00

* Los usos Compatibles Terciario en PB del Residencial Plurifamiliar y los Aparcamientos Bajo Rasantes no computan en ocupación de suelo

REPARTO DE USOS POR MANZANA

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m²)
MANZANA 1		
	PARCELA 1.1 NECRÓPOLIS	5.614,58
	PARCELA 1.1	4.237,70
	TOTAL	9.852,28
MANZANA 2		
	DOTACIONAL	1.532,90
	TOTAL	1.532,90
MANZANA 3		
	RESIDENCIAL	3.400,00
	ESPACIOS LIBRES	2.601,90
	TOTAL	6.001,90
MANZANA 4		
	RESIDENCIAL	1.340,00
	TOTAL	1.340,00
MANZANA 5		
	ESPACIOS LIBRES	200,74
	TOTAL	200,74
	TOTAL PARCELADO	18.927,82
	TOTAL VIALES	6.969,93
	TOTAL SECTOR	25.897,75

REPARTO DE SUPERFICIES POR MANZANA

MANZANA	SUPERFICIE (m²)
MANZANA 1	9.852,28
MANZANA 2	1.532,90
MANZANA 3	6.001,90
MANZANA 4	1.340,00
MANZANA 5	200,74
TOTAL PARCELADO EN MANZANA	18.927,82
TOTAL VIALES	6.969,93
TOTAL SECTOR	25.897,75

REPARTO DE SUPERFICIES POR PARCELA

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)
MANZANA 1		
PARCELA 1.1 NECRÓPOLIS		5.614,58
PARCELA 1.2		4.237,70
TOTAL		9.852,28
MANZANA 2		
PARCELA 2.1		1.532,90
TOTAL		1.532,90
MANZANA 3		
PARCELA 3.2		600,00
PARCELA 3.3		312,90
PARCELA 3.4		780,00
PARCELA 3.5		1.564,60
PARCELA 3.6		780,00
PARCELA 3.7		724,40
PARCELA 3.8		855,00
PARCELA 3.9		385,00
TOTAL		6.001,90
MANZANA 4		
PARCELA 4.1		830,00
PARCELA 4.2		510,00
TOTAL		1.340,00
MANZANA 5		
PARCELA 5.1		200,74
TOTAL		200,74
TOTAL PARCELADO		18.927,82
TOTAL VIALES		6.969,93
TOTAL SECTOR		25.897,75

**REPARTO DE SUPERFICIES POR PARCELAS
BAJO RASANTE**

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)
MANZANA 3		
PARCELA BAJO RASANTE 3.1		900,00
PARCELA BAJO RASANTE 3.2		3.500,00
PARCELA BAJO RASANTE 3.3		1.625,00
PARCELA BAJO RASANTE 4.1		1.450,00
TOTAL BAJO RASANTE		7.475,00
<p>*NOTA: Esta Superficie no computa a efectos de Edificabilidad y Aprovechamiento</p>		

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS DE PARCELAS LUCRATIVAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PERI "LA JOYA"

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ² s)	NÚMERO PLANTAS SOBRE RASANTE	NÚMERO PLANTAS BAJO RASANTE	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COMPATIBLE (m ² t)	UNIDADES APROVECHAMIENTO (U.A.)
3.2	Residencial Plurifamiliar Protegido	600,00	BAJA + XIII + ÁTICO	III	72	7.200,00	450,00	6.447,60
3.4	Residencial Plurifamiliar Libre	780,00	BAJA + X + ÁTICO	III	60	5.800,00	650,00	6.450,00
3.6	Residencial Plurifamiliar Libre	780,00	BAJA + X + ÁTICO	III	60	5.800,00	650,00	6.450,00
3.8	Residencial Plurifamiliar Libre	855,00	BAJA +X+ÁTICO	III	83	8.300,00	640,00	8.940,00
3.9	Residencial Unifamiliar Adosado	385,00	BAJA + I	-	3	480,00	-	560,16
4.1	Residencial Unifamiliar Adosado	830,00	BAJA + I	-	7	1.135,00	-	1.324,55
4.2	Residencial Unifamiliar Adosado	510,00	BAJA + I	-	4	650,00	-	758,55
TOTAL	TOTAL	4.740,00			289	29.365,00	2.390,00	30.930,86
APROVECHAMIENTO TIPO U.E 1,21599 M²/M²				SUPERFICIE SECTOR 25.897,75 m²		APROVECHAMIENTO MÁXIMO		31.491,41
NOTA: LOS COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO SON 1,00 PLURIFAMILIAR Y TERCIARIO COMPATIBLE, 1,167 UNIFAMILIAR Y 0,833 PLURIFAMILIAR PROTEGIDO SEGÚN PERI APROBADO								

DOCUMENTO B.- ORDENANZAS REGULADORAS

0.- ANTECEDENTES Y VIGENCIA

Tal y como se describe en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan Especial de la Unidad de Ejecución n° 1 del PGOU de Huelva, las Ordenanzas de Aplicación serán aquellas que se recogen en las Normas Urbanísticas del PGOU de Huelva para los usos incluidos y a desarrollar en el Plan Especial y su Modificación Puntual, los cuales se extraen del documento con Aprobación Definitiva, Página 15 del mismo y se describen a continuación literalmente:

5.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

El Plan General en vigor determina para este ámbito una Unidad de Ejecución, cuyas condiciones se regulan dentro del artículo 372, cuyas determinaciones son las que se contempla en la delimitación exacta de la Unidad de Ejecución de la Joya, cuyo contenido definitivo es el que se contempla en el presente documento:

Artículo 372.- UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 1.- CABEZO DE LA JOYA

1.-OBJETIVOS

*Ordenar el espacio vacío situado entre Fray Juan Pérez, Fray Junípero Serra, Avenida de las Adoratrices y calle San Sebastián.
Preservar los terrenos arqueológicos de la necrópolis de la Joya, englobándolos dentro de un espacio libre de Uso Local.
Establecer un sistema viario que posibilite la ordenación del territorio por medio de edificaciones unifamiliares adosadas, de idénticas características a las existentes en el área.
Definir para el frente de la Unidad de Ejecución con la Avenida de San Sebastián, un área destinada a Residencial Colectiva.
Obtener un espacio dotacional destinado a Uso Sanitario.*

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Se plantea una apertura viaria prolongación de la calle Nuestra Sra. del Rocío, así como otra perpendicular a la calle Fray Juan Pérez; este viario se adecua a la morfología de las Unidad de Ejecución, realizando una nueva apertura a la calle Fray Junípero Serra.

3.- SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 25.939 m²

4.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD 1,215 m²/m²

5.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

Para los propietarios, el 90% del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento tipo.

Para el Ayuntamiento, el 10% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

6.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

7.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Las correspondientes a los USOS:

R1.- VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. UNIFAMILIAR, ALINEADA A VIAL

R2.- VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR. ALINEADA A VIAL

R4.- VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL. ALINEADA A VIAL.

EQUIPAMIENTO

VERDE BÁSICO

No obstante, y aún siendo estas condiciones las generales de aplicación, dadas las circunstancias del sector, su singularidad por la ubicación dentro de él de la Necrópolis, por la propia ordenación condicionada por ello, y en aras a conseguir el objetivo de una imagen acorde a los nuevos tiempos, no sólo de las propias edificaciones a fachada principal, sino también a las conexiones a ejecutar entre las calles principales y el vial interior del sector, que faciliten el total y fácil acceso a la zona arqueológica, se delimitan ordenanzas pormenorizadas para cada uso a desarrollar en el sector que se reordena.

I.- ORDENANZAS PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1. Finalidad de las Ordenanzas

Estas ordenanzas desarrollan y concretan las disposiciones legales vigentes que afectan al desarrollo del *Plan Especial y su Modificación Puntual*, así como las condiciones técnicas de la edificación y uso del suelo para cada zona de ordenación pormenorizada establecida en el mismo.

Serán de aplicación exclusiva para las zonas de los usos ordenados, siendo también de aplicación las generales contenidas en el PGOU de Huelva.

Art. 1.2. Ámbito de aplicación

El presente *Plan Especial y su Modificación Puntual* no altera el ámbito delimitado a tal efecto por el *Plan General de Ordenación Urbana de Huelva* y recogido en los planos de ordenación correspondientes para el sector U.E.-I "Cabezo de La Joya". Comprende una superficie total de 25.897,75 m².

Art. 1.3. Otras normas de aplicación

En aquellos aspectos no regulados en el presente *Plan Especial y su Modificación Puntual* será de aplicación la Normativa Urbanística del PGOU de Huelva.

CAPÍTULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Art. 2.1. Instrumentos de Ordenación. Estudios de Detalle

a) Aplicación.

Se podrán redactar a instancias de la propiedad, de la Administración, o del propio *Plan Especial y su Modificación Puntual* sobre las zonas definidas en el mismo, según lo dispuesto en los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

b) Obligatoriedad.

No procede la redacción de un Estudio de Detalle en el caso que se desarrolle en cada Parcela un Proyecto Unitario de Edificación completo.

c) Contenido.

El contenido de los Estudios de Detalle se ceñirá a lo establecido por la LOUA en su art.15. Se permitirán trasvases y transferencias en el número de viviendas y aprovechamientos entre Tipologías similares, siempre que no se incremente el total de viviendas y aprovechamiento por tipología.

Art. 2.2. Instrumentos de Gestión

1. Delimitación de Unidades de Ejecución.

Los terrenos incluidos en el presente *Plan Especial y su Modificación Puntual*, a los efectos de gestión urbanística, constituyen una única Unidad de Ejecución.

2. Sistema de Actuación.

Dada la singularidad de la Modificación Puntual, se fija como Sistema de Actuación el de Reparcelación a través de la Junta de Compensación, que será obligatoria una vez se proceda a la Aprobación Definitiva del presente documento, para adjudicar las nuevas parcelas resultantes, lucrativas, de espacios libres, dotaciones y viales conforme normativa vigente LOUA.

3. Proyecto de Reparcelación.

Se redactará en cuanto a contenido, plazos, efectos, etc. de conformidad con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 2.3. Instrumentos de Ejecución

1. *Proyecto de Urbanización.* Se elaborará para la ejecución del planeamiento, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, desarrollando las determinaciones establecidas en este *Plan Especial y su Modificación*, en lo que a obras de urbanización se refiere, incluyendo:

- Las conexiones con las redes Infraestructurales que se acuerden con las compañías suministradoras.
- Ajarquinamiento de los parques y estancias previstos por este *Plan Especial y su Modificación Puntual*.
- Faseado de la Ejecución de las obras que coordine los intereses de los propietarios, del Ayuntamiento y de las compañías suministradoras, así como de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía en cuanto a la Necrópolis de la Joya, a través de los propios en la promoción.

2. *Proyectos de Parcelación.* Se podrán redactar sobre cada una de las manzanas establecidas en el presente *Plan Especial y su Modificación Puntual* con objeto de asignar de la forma mejor posible los derechos patrimoniales de los particulares y Ayuntamiento ó, simplemente para separar las distintas tipologías o regímenes asignados de cada uso en cada parcela en concreción de este *Plan Especial y su Modificación Puntual* o de la/s figura/s de planeamiento de desarrollo que se determinen o propongan a trámite.

3. *Proyectos de Edificación.* Se redactarán y tramitarán los proyectos de obras de edificaciones e instalaciones, definitivas y provisionales, movimientos de tierra, ajarquinamiento, etc., previstos que fuesen necesarios en cumplimiento de las determinaciones del PGOU de Huelva.

CAPÍTULO III RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL PLAN ESPECIAL

Art. 3.1. Delimitación del contenido normal de la propiedad

1. Con arreglo a lo dispuesto en el Título II de la LOUA, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determine el presente *Plan Especial y su Modificación Puntual*.
2. Las determinaciones del Planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo, no confiere a sus titulares derecho alguno a indemnización sino únicamente el exigir, con arreglo a la *Ley del Suelo y al Plan Especial y su Modificación Puntual*, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.
3. La aprobación definitiva del presente *Plan Especial y su Modificación Puntual* es requisito necesario para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico.

Art. 3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidas en la LOUA.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

- a) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y aprovechamiento, según se detalla en el siguiente artículo, en favor del Municipio que gravan a la *Unidad de Ejecución*.
- b) La ejecución conforme al *Plan Especial y su Modificación Puntual* de las obras de urbanización correspondientes a la *Unidad de Ejecución*.
- c) La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas de su calificación urbanística.
- d) Así como a cualquier otra disposición legalmente vigente.

Art. 3.3. Cesiones

1. Los propietarios de la *Unidad de Ejecución* deberán ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento:

- Suelos destinados a los bienes de dominio y uso públicos de:

Viario públicos y todos sus elementos.

Espacios libres de Uso y Domino Público.

- Suelos de naturaleza patrimonial:

Equipamientos y Dotaciones.

- El aprovechamiento lucrativo correspondiente, como bien patrimonial.

2. La transmisión al Ayuntamiento de Huelva de la titularidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará por subrogación real con la aprobación de *Proyecto de Compensación*.

Art. 3.4. Delimitación de aprovechamiento urbanístico

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Ordenanzas según la regulación correspondiente a la zona de calificación urbanística en que se localice.

CAPÍTULO IV NORMAS GENERALES DE USO

Art. 4.1. Aplicación

La normativa de usos establecida en el presente capítulo será de aplicación a las distintas zonas de ordenación que se diferencian en el ámbito del *Plan Especial y su Modificación Puntual*.

En lo no previsto en el presente capítulo será aplicable lo contenido en el Artículo 372 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Huelva y en las consecuencias que deriven de la aplicación de las mismas.

Art. 4.2. Tipos de usos

Los usos regulados en el presente *Plan Especial y su Modificación Puntual* y permitidos en su ámbito territorial, con las limitaciones que se establezcan en cada Ordenanza de zona, y conformes a la clasificación establecida por el PGOU de Huelva, en el Artículo 372 de las Normas Urbanísticas, son los siguientes:

a) *Privados*.

1. Residencial

- Unifamiliar Régimen Libre
- Plurifamiliar Régimen Libre
- Plurifamiliar Régimen Protegido

2. Otros y Compatibles

- Comercial
- Oficinas
- Dotaciones socioculturales
- Dotaciones recreativas
- Dotaciones administrativas

3. Aparcamiento, Garaje y/o Almacén

b) *Públicos.*

1. Espacios libres de dominio y uso público

- Jardines
- Áreas peatonales

2. Equipamientos y Dotaciones

- Sanitario
- Asistencial
- Sociocultural y recreativo

3. Viales y aparcamientos públicos

CAPÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS

Art. 5.1. Aplicación

1. Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán a los suelos calificados como sistemas en el ámbito del presente *Plan Especial y su Modificación Puntual*.

2. Los sistemas en el ámbito del *Plan Especial y su Modificación Puntual* están constituidos por:

- El viario y estacionamientos de vehículos.
- Los espacios libres de dominio y uso público.
- Equipamientos y Dotaciones.
- La Necrópolis de La Joya.

Se encuentran grafiados en el plano de *Usos Globales* del *Plan Especial y su Modificación Puntual*.

Art. 5.2. Condiciones del Sistema Viario

1. Delimitación

Queda definido el sistema viario según se establece las Normas Urbanísticas del PGOU de Huelva, y así delimitado por los *Planos de Usos Globales, Alineaciones y Rasantes* del *Plan Especial y su Modificación Puntual*.

2. Condiciones de uso y diseño

a) La funcionalidad de las vías se adaptará al diseño previsto para las mismas por el *Plan Especial y su Modificación Puntual* que deberá ser desarrollado por el posterior *Proyecto de Urbanización*.

b) Usos exclusivos: viario y estacionamiento de vehículos.

Art. 5.3. Condiciones de los espacios libres de dominio y uso público

1. Delimitación

Queda definido el sistema de espacios libres según se establece en las Normas Urbanísticas del PGOU de Huelva, y así delimitado por el *Plano de Usos Globales del Plan Especial y su Modificación Puntual*.

2. Condiciones de uso

- a) Usos dominantes: parques urbanos, paseos, plazas, jardines, áreas de juego y sendas peatonales.
- b) Usos compatibles: los establecidos en las Normas Urbanísticas del PGOU de Huelva.
- c) Usos autorizados: Viales o Zonas de Acceso a plantas bajo rasante de las parcelas edificatorias.
- d) Otras Condiciones: La Parcela de Espacios Libres 1.2 por su situación perimetral a la Necrópolis de la Joya, estará sometida a las mismas normas de protección del patrimonio arqueológico que le sean aplicables al área delimitada como "Zona Necrópolis de la Joya."

Art. 5.4. Condiciones del uso Equipamientos y Dotaciones

1. Delimitación

Quedan definidas las zonas de Equipamientos y Dotaciones según se establece en las Normas Urbanísticas del PGOU de Huelva, y así delimitado por el *Plano de Usos Globales del Plan Especial y su Modificación Puntual*.

2. Condiciones diseño

Las condiciones de altura, ocupación y edificabilidad serán las necesarias para el desarrollo del programa de la actividad a implantar, siempre en el caso de la ocupación edificatoria de la zona dotacional de apoyo, complemento y/o interpretación de la Necrópolis de la Joya.

3. Condiciones de uso

- a) Usos dominantes: sanitario, asistencial y sociocultural y recreativo según se establece en las presente Ordenanzas Reguladoras.
- b) Usos complementarios: los establecidos por las Normas Urbanísticas del PGOU de Huelva.

4. Modificaciones

Se admite la posibilidad de que el Ayuntamiento de Huelva conforme a la normativa aplicable afecte uno o varios de los usos dotacionales previstos, la totalidad o parte de las superficies dotacionales

contempladas en el presente *Plan Especial y su Modificación Puntual*. Esta posibilidad podrá realizarse con la tramitación de un Estudio de Detalle, sin necesidad de innovar el presente *Plan Especial y su Modificación Puntual*.

Art. 5.5. Condiciones del uso de Zona Necrópolis de la Joya

1. Delimitación

Queda definida la zona de la Necrópolis de "La Joya" según se establece en el Catálogo de Espacios Arqueológicos del Plan General de Ordenación de Huelva como AR/0002 Cabezo de La Joya con directa aplicación de la legislación autonómica en materia de patrimonio arqueológico.

Y así se encuentra delimitado por el *Plano de Usos Globales del Plan Especial y su Modificación Puntual*, tal y como se describe en el Art. 372 (reseñado con anterioridad) del PGOU de Huelva.

2. Condiciones diseño

Todo lo relativo a estas condiciones, en principio de libre asignación dada la singularidad de la zona, será objeto de preceptivo y vinculante informe y consenso con los servicios técnicos del Ayuntamiento de Huelva y por ende del apartado anterior, de la Delegación en Huelva de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

3. Condiciones de uso

- a) Usos dominantes: Sistema de Espacios Libres
- b) Usos complementarios: Dotacional Cultural al servicio de la Necrópolis de la Joya
- c) Usos Prohibidos: Todos los demás

4. Modificaciones

Se admite la posibilidad de que el Ayuntamiento de Huelva, en virtud de las delimitaciones de los Estudios, Análisis y Propuestas de Intervención autorizadas por la Delegación en Huelva de la consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, y conforme a la normativa aplicable afecte, modifique o pueda modificar la totalidad o parte de las superficies destinadas a la Necrópolis de la Joya contempladas en el presente *Plan Especial y su Modificación Puntual*. Esta posibilidad podrá realizarse con la simple autorización por ello de la referida Delegación Autonómica, sin necesidad de innovar el presente *Plan Especial y su Modificación Puntual*.

CAPITULO 6 Normas Generales de Edificación

Art. 6.1. Aplicación

La normativa de edificación establecida en el presente Capítulo será de aplicación con carácter general a las distintas zonas de ordenación que se diferencien en el ámbito del *Plan Especial y su Modificación Puntual*.

Art. 6.2. Condiciones Generales de la Edificación

1. La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en el Artículo 372 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, en los términos que resulten de los mismos así como de las ordenanzas de zona que establezca el presente *Plan Especial y su Modificación Puntual*.

2. Estas condiciones generales de edificación del PGMO de Huelva, se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- R1.- VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. UNIFAMILIAR,
- R2.- VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR.
- R4.- VIVIENDA DE PROTEGIDA.

Si bien a continuación se delimitan Condiciones Particulares de las zonas referidas con anterioridad.

CAPITULO 7 Condiciones particulares de zona

CONDICIONES GENERALES A TODAS LAS ZONAS

Art. 7.1.- Condiciones Generales para los Espacios Libres hacia Avda de San Sebastián y Avda de las Adoratrices

Los espacios libres intersticiales entre las parcelas edificatorias de las referidas Avenidas contarán con un tratamiento, en cuanto a su diseño y ejecución de toda su superficie de suelo no ocupada por una edificación, que tiene que estar definido, bien en el Proyecto de Urbanización, en caso de Viarios y Espacios Libres de dominio y uso público, y/o bien en los Proyectos unitarios de las zonas a las que se refiere, si bien en todos los casos, preservarán las condiciones delimitadas en las intervenciones arqueológicas conforme Autorización de Intervención de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, extremando igualmente las contenciones de los taludes y la no erosión del mismo con desprendimientos.

Art. 7.2.- Criterios Compositivos Generales

El concepto de imagen urbana de la ubicación del sector, esta totalmente ligado a los parámetros de singularidad y especial calidad del espacio público, y de la edificación – y espacios libres – de titularidad privada, de forma que la importancia fundamental del mismo centrada en la Necrópolis de la Joya hace necesario un tratamiento unitario de los conjuntos edificatorios con mayor prestancia hacia las Avenidas de San Sebastián y de las Adoratrices teniendo como premisa fundamental hacer visible tan notable Espacio Arqueológico desde el flujo principal del sector.

Esto conlleva que tanto las edificaciones como los espacios libres entre ellas se dispongan y resuelvan cualitativa y cuantitativamente con calidad, no sólo arquitectónica, sino también el conjunto completo de la trama urbana, desde la facilidad de acceso hasta la transparencia y mimetización entre el frente de fachada y el entorno arqueológico.

Por ello, se persigue la obtención de una imagen urbana armónica con tan singular espacio, generando conjuntos unitarios de visual relevante y reconocible a las distintas escalas, de relación entre viales, edificios, cabezos, manzanas y Necrópolis de la Joya.

Se busca la obtención de una imagen arquitectónica actual que aporte y sume a los valores urbanos y arquitectónicos de la ciudad de Huelva y más en este caso con la suma del valor arqueológico. En este caso resulta especialmente importante este objetivo, por lo que se necesita cohesionar la singularidad funcional y arquitectónica de la Necrópolis de la Joya y los espacios públicos que se proyectan dentro del ámbito, con la arquitectura residencial o doméstica, por su predominio cuantitativo en el conjunto.

A este respecto, los principales criterios compositivos considerados en este Plan Especial para su desarrollo son los siguientes:

A.- Formación de conjuntos unitarios a escala de manzana, mediante la obligatoriedad de redacción, presentación ante el Ayuntamiento de Huelva y aprobación si procede, previo a cualquier tipo de ejecución de obra, de un Proyecto Básico Arquitectónico unitario para cada Unidad de Actuación, entendiéndose como unidades de actuación las dos zonas residenciales existentes en la ordenación:

Zona 1.- Residencial Plurifamiliar en Límite Sur-Sureste con Vial Avda San Sebastián y Avda. Adoratrices

Zona 2.- Residencial Unifamiliar Adosado en límite oeste con vial Interior perimetral a la Necrópolis de la Joya.

B.- Perseguir la máxima expansión y amplitud visual y transparencia en todo el entorno del Sistema General de la Necrópolis de la Joya, con las siguientes disposiciones:

1.- Retranqueo mínimo obligatorio de las Parcelas Edificatorias frente a la Necrópolis, Parcelas 3.4 y 3.6, de 10 metros frontal en todas las plantas excepto las ocupadas en el frente unitario del talud de cabezo existente, aumentando así por un lado el ancho entre fachadas y la visual hacia la Necrópolis, y por otro lado dotando de más esbeltez a las plantas superiores reforzando la imagen de hitos arquitectónicos que sobresalen del frente común de la fachada principal.

2.- Creación de Galerías en planta baja de al menos 5,00 metros de ancho, preferentemente acristaladas y/o con elementos vegetales, que permiten la

percepción de los espacios libres intersticiales de mayor amplitud, mezclándose el límite entre espacio libre y edificación.

C.- Definir una configuración clara del espacio público, compatibilizándola con la búsqueda de la máxima diversidad formal y volumétrica de la edificación, con la configuración de aspectos obligatorios como la generación de una única fachada unitaria, tanto de edificación como de espacios libres, protegida con los soportales y galerías obligatorias de uso público del anterior apartado.

D.- Consolidar en el frente unitario de fachada hacia las Avds. de San Sebastián y Adoratrices, una fuerte presencia de vegetación, tanto en el espacio público como en la edificación.

Art. 7.3.- Criterios Generales de Estética a contener en los Proyectos Básico Unitarios

Las condiciones Estéticas, de Composición, Huecos, Materiales y demás elementos sobre la estética general y de las condiciones generales del presente Capítulo, de obligatoria inclusión en los Proyectos Básicos Unitarios para el tratamiento homogéneo de las unidades de actuación, serán libres, pero acordes a las generales recogidas en las Ordenanzas del PGOU de Huelva y a su vez serán justificadas compositivamente previa autorización de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Huelva.

En el caso de materiales de fachadas, serán nobles, admitiéndose fachadas ventiladas con materiales pétreos, cerámicos o metálicos y vidrios, todo ello en composición armónica, mejorando la esbeltez de las edificaciones y permitiendo la mayor transparencia entre la Avda. de las Adoratrices y la Necrópolis de la Joya interior a las parcelas residenciales, de forma que se potencia la transición entre la cota de Avda. de las Adoratrices y Avda de San Sebastián y la cota del vial interior y perimetral a la Necrópolis de la Joya.

La conexión entre ambos espacios es primordial en el diseño del conjunto edificatorio y urbanizador, por lo que se soluciona las zonas intersticiales entre edificio plurifamiliares con parcela de espacios libres, con la obligatoriedad de mimetizar los taludes hoy existentes con otros nuevos con soluciones constructivas adecuadas que facilitan y priman el acceso desde el acerado de los viales principales hacia el cabezo de la Joya y su Necrópolis.

Además, las plantas bajas y primeras de los conjuntos edificatorios, franja edificatoria que alberga la transición entre las cotas superiores del vial perimetral a la Necrópolis e inferiores del acerado de los viales principales, en base al tratamiento proyectado unitario de este talud hacia la Avda. de las Adoratrices, será en todo el frente de fachada, con materiales conjuntos, de forma que tanto las fachadas de planta baja, primera planta y segunda en su caso, junto con los taludes naturales de las zonas verdes entre edificios, se proyectarán conjuntamente con materiales apropiados y similares en el entorno, zonas arboladas, ajardinadas y tratamientos de piedra o similar para los accesos e incluso elementos vegetales en la composición de fachada edificatoria.

En el caso de los vuelos, tendrán una longitud máxima de 1,80 metros, no pudiendo ser lineales y continuos en todo el frente de fachada, y siempre en correlación con los párrafos anteriores de composiciones estéticas, a su vez y en cuanto a su consideración como vuelo de la edificación, no computarán en la edificabilidad de la parcela.

SUBCAPITULO 7.1. Ordenanzas de Zona Vivienda Unifamiliar Régimen Libre

Art. 7.1.1. Delimitación

Regula la construcción de edificaciones destinadas a Uso Residencial Unifamiliar en Régimen Libre, que tal y como se delimita en la planimetría del *Plan Especial y su Modificación Puntual* son las Parcelas P_3.9 de la Manzana 3, P_4.1 y P_4.2 de la Manzana 4.

Servirán de referencia las condiciones generales delimitadas en la Sección 1ª, 2ª y 3ª del Capítulo de las Ordenanzas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva.

Art. 7.1.2. Condiciones de Parcela

a) Superficie

La delimitada en la planimetría del Plan Especial y su Modificación Puntual.

Siendo posible la redacción de un Estudio de Detalle por Parcela para modificar la Parcelación del Plan Especial y su Modificación Puntual, siempre dentro de las condiciones generales para el uso, no pudiendo incrementar el número máximo de viviendas ni su aprovechamiento.

b) Fachada Mínima

-Frente mínimo de fachada principal: 5 m.

c) Retranqueo a lindero:

- Se permite un retranqueo máximo en fachada de 5,00 metros.

Art. 7.1.3. Condiciones de Edificación

a) *Alineaciones*: edificación libre u ordenada según alineaciones viarias, en este último caso siempre cumpliendo el retranqueo máximo en fachada.

b) *Ocupación sobre rasante*: se podrá ocupar hasta el 80% de la superficie neta de parcela.

c) *Ocupación bajo rasante*: se admitirá la construcción de hasta una planta de sótano que ocupen hasta totalidad de la superficie neta de parcela, con destino a aparcamientos o a uso de almacén vinculado al uso vivienda de instalaciones de servicio a éstas.

d) *Nº máximo de plantas:* Baja+ I planta.

e) *Altura máxima:* 8 m.

f) *Construcciones por encima de la altura reguladora:* se permitirán construcciones por encima de la altura máxima según se regula en las Ordenanzas del Uso dentro del PGOU de Huelva.

g) *Edificabilidad máxima:* la edificabilidad máxima de cada parcela será la resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad total asignada a cada parcela de ordenación según se especifica en el *Plano de Usos Pormenorizados*.

Parcela P_3.9	480,00 m ² t
Parcela P_4.1	1.135,00 m ² t
Parcela P_4.2	650,00 m ² t

h) Se podrá realizar para el desarrollo conjunto de las parcelas un Estudio de Detalle, o un Proyecto de Edificación unitario según fuera necesario.

Art. 7.1.4. Condiciones de Uso

a) *Uso dominante:*

Conforme Sección 1ª, 2ª y 3ª del Capítulo II de las Ordenanzas del PGOU de Huelva.

b) *Usos complementarios:*

Conforme Sección 1ª, 2ª y 3ª del Capítulo II de las Ordenanzas del PGOU de Huelva.

c) *Usos prohibidos:*

Conforme Sección 1ª, 2ª y 3ª del Capítulo II de las Ordenanzas del PGOU de Huelva.

d) *Dotación de Aparcamientos*

Conforme Ordenanza para ello contenida y vigente en el PGOU de Huelva.

Art. 7.1.5. Condiciones Estéticas del Uso

Las condiciones Estéticas, de Composición, Huecos, Materiales, Vuelos y demás elementos serán las generales recogidas en las Ordenanzas del PGOU de Huelva y las contempladas en las Condiciones Generales de Zona de Capítulo 7 del presente documento.

SUBCAPITULO 7.2. Ordenanzas de Zona Vivienda Plurifamiliar Régimen Libre

Art. 7.2.1. Delimitación

Regula la construcción de edificaciones destinadas a Uso Residencial Plurifamiliar en Régimen Libre, que tal y como se delimita en la planimetría del *Plan Especial y su Modificación Puntual* son las Parcelas P_3.4, P_3.6 y P_3.8 de la Manzana 3.

Servirán de referencia las condiciones generales delimitadas en la Sección 1ª, 2ª y 4ª del Capítulo de las Ordenanzas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva.

Art. 7.2.2. Condiciones de Parcela

a) Parcelación y Superficie

La delimitada en la planimetría del Plan Especial y su Modificación Puntual.

Siendo posible la redacción de un Estudio de Detalle por Parcela para modificar las condiciones de Parcelación del Plan Especial y su Modificación Puntual, siempre dentro de las condiciones generales para el uso, no pudiendo incrementar el número máximo de viviendas total del Plan Especial ni su aprovechamiento total para este uso.

Se podrá realizar un proyecto faseado, siempre y cuando las condiciones de la unidad compositiva se asegure para la totalidad de la parcela.

b) Retranqueo a lindero:

- En planta baja alineada al límite de la parcela excepto en la zona obligatoria de 5,00 metros de hacia la fachada principal.
- En planta primera alineada al límite de parcela, pudiendo retranquearse hasta 10 metros en los laterales no adosados a medianeras, siempre justificada la solución compositivamente por apertura de vistas hacia la Necrópolis de la Joya.
- En el resto de plantas:

1.- Parcela P_3.4 y P_3.6 retranqueo mínimo de 10,00 metros al límite de la parcela en fachada principal. Hacia la zona arqueológica será libre.

2.- Parcela P_3.8 será libre siendo obligatoria la alineación en fachada por la calle Fray Juan Pérez.

- En planta ático, alineación conforme planimetría de ordenación, pudiendo ubicarse de forma libre dentro de los límites marcados en la planimetría.

Art. 7.2.3. Condiciones de Edificación

a) *Alineaciones*: edificación libre u ordenada según alineaciones viarias, en este último caso siempre cumpliendo el retranqueo en fachada del apartado anterior.

b) *Ocupación sobre rasante*: se podrá ocupar hasta el 100% de la superficie neta de parcela, cumpliendo las condiciones de retranqueo y alineaciones anteriores.

c) *Ocupación bajo rasante*: se admitirá la construcción de hasta tres plantas de sótano que ocupen hasta totalidad de la superficie neta de descrita en la planimetría de ordenación, con destino a aparcamientos o a uso de almacén vinculado al uso vivienda de instalaciones de servicio a éstas.

Los accesos a los mismos, y conforme a lo determinado en el Art. 5.3 del presente documento se podrán ubicar dentro de las parcelas aledañas de Viales y Espacios Libres siempre que la puerta de acceso a la misma esté dentro o en el límite de la parcela grafiada en la planimetría del Plan Especial y su Modificación Puntual.

d) *Nº máximo de plantas*: Conforme Planimetría de Ordenación

Parcela P_3.4, P_3.6 y P_3.8 Baja + X plantas + Ático

e) *Altura máxima*:

Parcela P_3.4, P_3.6 y P_3.8 45 metros

f) *Altura de Planta*:

Serán las delimitadas como máximas y mínimas en las Ordenanzas del PGOU de Huelva, siendo obligatoria una altura mínima de planta baja de 5,00 metros.

f) *Construcciones por encima de la altura reguladora*: Se podrán realizar sobreáticos en las parcelas, y además se permitirán construcciones por encima de la altura máxima según se regula en las Ordenanzas del Uso dentro del PGOU de Huelva.

g) *Edificabilidad máxima*: la edificabilidad máxima de cada parcela será la resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad total asignada a cada parcela de ordenación según se especifica en el *Plano de Usos Pormenorizados*.

Parcela P_3.4	6.450,00 m ² t
Parcela P_3.6	6.450,00 m ² t
Parcela P_3.8	8.940,00 m ² t

En los casos que en la planta baja, primera y segunda de la edificación, se destinaran espacios con uso diferente al residencial y se ubicaran en la zona de medianeras o hacia los taludes de la fachada a la Necrópolis de la Joya, espacios sin vistas ni ventilación natural, estos computarán al 50% de la edificabilidad.

Se permitirán entreplantas en la Planta Baja de las edificaciones, con las condiciones de altura mínima del PGOU de Huelva, que no computarán a efectos de edificabilidad.

h) Se podrá realizar para el desarrollo conjunto de las parcelas un Estudio de Detalle, o un Proyecto de Edificación unitario según fuera necesario.

Art. 7.2.4. Condiciones de Uso

a) *Uso dominante*:

Conforme Sección 1ª, 2ª y 4ª del Capítulo II de las Ordenanzas del PGOU de Huelva.

b) *Usos complementarios*:

Conforme Sección 1ª, 2ª y 4ª del Capítulo II de las Ordenanzas del PGOU de Huelva.

c) *Usos prohibidos*:

Conforme Sección 1ª, 2ª y 4ª del Capítulo II de las Ordenanzas del PGOU de Huelva.

d) *Dotación de Aparcamientos*

Conforme Ordenanza para ello contenida y vigente en el PGOU de Huelva.

Art. 7.2.5. Condiciones Estéticas del Uso

Las condiciones Estéticas, de Composición, Huecos, Materiales, Vuelos y demás elementos serán las generales recogidas en las Ordenanzas del PGOU de Huelva y las contempladas en las Condiciones Generales de Zona de Capítulo 7 del presente documento.

SUBCAPITULO 7.3. Ordenanzas de Zona Vivienda Plurifamiliar Régimen Protegido

Art. 7.3.1. Delimitación

Regula la construcción de edificaciones destinadas a Uso Residencial Plurifamiliar Protegido en cualquiera de sus Regímenes, que tal y como se delimita en la planimetría del *Plan Especial* y su *Modificación Puntual* es la Parcela P_3.2 de la Manzana 3.

Servirán de referencia las condiciones generales delimitadas en la Sección 1ª, 2ª y 5ª del Capítulo de las Ordenanzas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva.

Art. 7.3.2. Condiciones de Parcela

a) Parcelación y Superficie

La delimitada en la planimetría del Plan Especial y su Modificación Puntual.

Siendo posible la redacción de un Estudio de Detalle por Parcela para modificar las condiciones de Parcelación del Plan Especial y su Modificación Puntual, siempre dentro de las condiciones generales para el uso, no pudiendo incrementar el número máximo de viviendas total del Plan Especial ni su aprovechamiento total para este uso.

Se podrá realizar un proyecto faseado, siempre y cuando las condiciones de la unidad compositiva se asegure para la totalidad de la parcela.

b) Retranqueo a lindero:

- En planta baja alineada al límite de la parcela excepto en la zona obligatoria de 5,00 metros de hacia la fachada principal.
- En la planta primera alineada al límite de parcela, pudiendo retranquearse hasta 10 metros en los laterales no adosados a medianeras, siempre justificada la solución compositivamente por apertura de vistas hacia la Necrópolis de la Joya.
- En el resto de plantas, libre en todas sus fachadas con un retranqueo máximo de 10,00 metros al límite de la parcela en fachada principal, y 4,00 metros al límite de la parcela en los laterales.
- En planta ático, alineación conforme planimetría de ordenación, pudiendo ubicarse de forma libre dentro de los límites marcados en la planimetría.

Art. 7.3.3. Condiciones de Edificación

a) *Alineaciones*: edificación libre u ordenada según alineaciones viarias, en este último caso siempre cumpliendo el retranqueo en fachada del apartado anterior.

b) *Ocupación sobre rasante*: se podrá ocupar hasta el 100% de la superficie neta de parcela, cumpliendo las condiciones de retranqueo y alineaciones anteriores.

c) *Ocupación bajo rasante*: se admitirá la construcción de hasta tres plantas de sótano que ocupen hasta totalidad de la superficie neta de descrita en la planimetría de ordenación, con destino a aparcamientos o a uso de almacén vinculado al uso vivienda de instalaciones de servicio a éstas.

Los accesos a los mismos, y conforme a lo determinado en el Art. 5.3 del presente documento se podrán ubicar dentro de las parcelas aledañas de Viales y Espacios Libres siempre que la puerta de acceso a la misma esté dentro o en el límite de la parcela grafiada en la planimetría del Plan Especial y su Modificación Puntual.

d) *Nº máximo de plantas*: Conforme Planimetría de Ordenación

Parcela P_3.2	Baja + XIII plantas + Ático
---------------	-----------------------------

e) *Altura máxima*:

Parcela P_3.2	55 metros
---------------	-----------

f) *Altura de Planta*:

Serán las delimitadas como máximas y mínimas en las Ordenanzas del PGOU de Huelva, siendo obligatoria una altura mínima de planta baja de 5,00 metros.

f) *Construcciones por encima de la altura reguladora*: Se podrán realizar sobreáticos en las parcelas, y además se permitirán construcciones por encima de la altura máxima según se regula en las Ordenanzas del Uso dentro del PGOU de Huelva.

g) *Edificabilidad máxima*: la edificabilidad máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad total asignada a cada parcela de ordenación según se especifica en el *Plano de Usos Pormenorizados*.

Parcela P_3.2	7.650,00 m ² t
---------------	---------------------------

En los casos que en la planta baja, primera y segunda de la edificación, se destinaran espacios con uso diferente al residencial y se ubicaran en la zona de medianeras o hacia los taludes de la fachada

a la Necrópolis de la Joya, espacios sin vistas ni ventilación natural, estos computarán al 50% de la edificabilidad.

Se permitirán entreplantas en la Planta Baja de las edificaciones, con las condiciones de altura mínima del PGOU de Huelva, que no computarán a efectos de edificabilidad.

h) Se podrá realizar para el desarrollo conjunto de las parcelas un Estudio de Detalle, o un Proyecto de Edificación unitario según fuera necesario.

Art. 7.2.4. Condiciones de Uso

a) *Uso dominante:*

Conforme Sección 1ª, 2ª y 5ª del Capítulo II de las Ordenanzas del PGOU de Huelva.

b) *Usos complementarios:*

Conforme Sección 1ª, 2ª y 5ª del Capítulo II de las Ordenanzas del PGOU de Huelva.

c) *Usos prohibidos:*

Conforme Sección 1ª, 2ª y 5ª del Capítulo II de las Ordenanzas del PGOU de Huelva.

d) *Dotación de Aparcamientos*

Conforme Ordenanza para ello contenida y vigente en el PGOU de Huelva.

Art. 7.2.5. Condiciones Estéticas del Uso

Las condiciones Estéticas, de Composición, Huecos, Materiales, Vuelos y demás elementos serán las generales recogidas en las Ordenanzas del PGOU de Huelva y las contempladas en las Condiciones Generales de Zona de Capítulo 7 del presente documento.

CAPITULO 8 Ordenanzas Arqueológicas

Art. 8.1.- Antecedentes.

Regula este Capítulo, las condiciones de protección de la Zona Arqueológica y por su relación, toda la protección que de ello se deriven conforme normativa vigente.

Contenidas y contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, las cuales serán en todo caso de obligado cumplimiento por planeamiento superior al presente, se describen a continuación como determinaciones al respecto de la protección arqueológica del patrimonio que en este sector se ubica.

Art. 8.2.- Ordenanza Arqueológica.

- a) En relación al patrimonio arqueológico, el régimen de protección aplicable a los diferentes yacimientos, es diverso en función de si el yacimiento está adscrito a alguna figura de protección de las definidas en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en concreto si está declarado BIC, con categoría de Zona Arqueológica, o de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, si está inscrito como BIC, con categoría de Zona Arqueológica, o con carácter de catalogación general en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, o bien forma parte del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz.
- b) En todo caso le es de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, que obligatoriamente deberá ser notificada de forma inmediata a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, competente en materia de patrimonio histórico, o al Ayuntamiento de Huelva, quien dará traslado a dicha Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en el plazo de veinticuatro horas.
- c) La Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía o, en caso de necesidad, el representante máximo del Ayuntamiento de Huelva o en quien delegue, notificará a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en el plazo de veinticuatro horas, pudiendo ordenar la

interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses, en el caso de hallazgos descritos en apartado anterior.

- d) Cualquier actividad o actuación que implique movimientos de tierra o afección de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación del Yacimiento Arqueológico de la Necrópolis de la Joya, deberá llevar aparejada una actividad arqueológica preventiva, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, actividad que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos y aprovechamientos quedará condicionada a los resultados de estas actividades arqueológicas preventivas.

En Huelva, Enero de 2.020

El Promotor:

El Arquitecto:

Junta de Compensación "La Joya"

Aurelio Cazenave Sánchez

DOCUMENTO C.- PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

0.- ANTECEDENTES

Tal y como se ha descrito en el punto 8.5 de la Memoria General del presente documento, y de conformidad con lo establecido en el artículo 19.1.3 de la L.O.U.A., en función de la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento, los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio. Esta Modificación Puntual, por la materia de que es objeto, no requiere una evaluación específica en el estudio económico-financiero.

Sin embargo y tras consensuadas reuniones con la administración local del Ayuntamiento de Huelva, y sus Servicios Técnicos, y dada también la singularidad de la existencia de la Necrópolis de la Joya y su relevancia, en este documento, se incluirán aspectos obligatorios y de cumplimiento *sine qua non* para la Aprobación del posterior Proyecto de Urbanización.

I.- PLAN DE ETAPAS

La programación de las etapas de urbanización, estará restringida y programada por los estudio de intervención arqueológica y la posterior aprobación de la Delegación de Cultura en Huelva de la Junta de Andalucía, no obstante en el correspondiente Proyecto de Urbanización se cristalizará la programación de etapas de urbanización, intervención arqueológica y el estudio económico financiero de forma que se establezcan claramente las urbanizaciones inmediatas, necesarias y conforme normativa vigente de la misma, siempre consensuada con el Ayuntamiento de Huelva de forma que se puedan simultanear la urbanización de los terrenos con la edificación de parcelas, siempre de forma que tanto los nuevos viales como la zona de dotaciones y espacios libres quede completamente ejecutada, amén de las preceptivas autorizaciones de intervención en la Necrópolis que irán en plazo correspondientes de los informes de la Delegación en Huelva de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Por lo tanto, se obliga desde este documento, a que la urbanización de los viales y Espacios Libres habrá de estar ejecutada siempre previo a finalización de los proyectos de edificación, los cuales se podrán solapar con la propia urbanización, salvaguardando los intereses comunitarios de obtener los referidos espacios públicos y viales previo a la finalización de los trabajos de edificación.

Igualmente, en el Proyecto de Urbanización, se contemplará un estudio arqueológico de intervención, con partida presupuestaria suficiente para tramitar ante la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía, la aprobación de la intervención que se delimite en el Proyecto de Intervención Arqueológica, el cual se iniciará una vez estos trámites estén conclusos y que en su caso, también podrán ser solapados con el resto de las obras, NO SIENDO OBLIGATORIO su finalización para las condiciones impuestas en el párrafo anterior, puesto que se considera que el resto de obras, siempre con la protección obligada, no producen daños colaterales al Conjunto Arqueológico, dada la ampliación del ámbito del mismo producto de la ordenación propuesta.

Por lo tanto, en el Proyecto de Urbanización se delimitarán para ello y previo a las obras de urbanización, de forma clara, las fases de urbanización, distinguiendo la delimitación exacta de la zona afectada por la intervención e interpretación de la Necrópolis y otras zonas de interés arqueológico, incorporando sus contenidos a lo largo de la tramitación, delimitando pues,

adecuadamente dos fases en función de la posibilidad de inmediatez de ejecución por conclusión de los trabajos de arqueología.

Por lo tanto, se distingue previo a las obras y en el Proyecto de Urbanización, lo afectado por el conjunto arqueológico y la urbanización inmediata y de obligada ejecución antes de la finalización de los proyectos solapables de edificación.

Siempre, en todos los casos, se atenderá, al informe ya emitido y redactado por la Arqueóloga Municipal y que este documento, EN TODO LO DESCRITO lo abarca como de obligado cumplimiento y vinculante para la urbanización.

Para ello y en consecuencia del mismo, se determina el presente y previo Plan de Etapas para el deber de Urbanización, a incluir de forma obligada en el posterior Proyecto de Urbanización. Se establecen varias etapas para la ejecución de las obras de urbanización correspondientes al conjunto total del ámbito, siendo ellas detalladas a continuación, y debido a la singularidad del sector, por la existencia de yacimientos arqueológicos de especial relevancia ya conocidos, estarán ellas a expensas de las investigaciones y aprobaciones por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Iª Etapa previa a las obras de Urbanización

Ejecución de una Intervención Arqueológica que documente inicialmente la distribución espacial, cuantificación y naturaleza de los restos arqueológicos existentes en la superficie del PERI, de manera que sea posible la realización de un Diagnóstico, patrimonial y propuesta de tratamiento de los restos documentados, con un total de CUATRO (4) MESES desde la Autorización pertinente por la Consejería de Cultura y previa presentación del correspondiente Proyecto de intervención arqueológica tras la Aprobación de la Modificación del Plan Especial que nos ocupa. Esta intervención incluirá al menos una limpieza arqueológica de la superficie del PERI, una prospección geofísica y una caracterización tipo-cronológica de los elementos que se detecten mediante sondeos puntuales sobre los mismos. Se documentará su distribución espacial y se realizará una valoración patrimonial de los elementos a fin de realizar la propuesta de tratamiento de los mismos y poder realizar la planificación del diseño y desarrollo de los espacios urbanos sobre esta información.

2ª Etapa previa a las obras de Urbanización

Definición de espacios con cautelas arqueológicas tras el diagnóstico inicial, propuesta de establecimiento de cautelas sobre estos elementos en un plazo de UN (1) MES desde la finalización de la actuación arqueológica previa y pronunciamiento por parte de la administración competente tras la presentación del informe inicial y aprobación por la Comisión Provincial de Patrimonio de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. El Proyecto de Urbanización incorporará las condiciones anteriores en sus contenidos a lo largo de su tramitación y se delimitarán adecuadamente las fases necesarias en función de la posibilidad de inmediatez de ejecución por conclusión de los trabajos de arqueología.

3ª Etapa de Urbanización (PRIMERA FASE)

Inicio de la ejecución de la Urbanización PRIMERA FASE, siempre bajo el régimen de seguimiento de la intervención arqueológica, consistentes en los viales interiores y perimetrales a la Necrópolis, así como cuantos espacios libres puedan ser ya urbanizados conforme al Proyecto de Urbanización tramitado, siendo posible la simultaneidad con el tratamiento de contención y taludes de las edificaciones con fachada hacia la Avda. de las Adoratrices y San Sebastián. Incluida en esta fase las Intervenciones arqueológicas a realizar conforme al Diagnóstico patrimonial efectuado y las cautelas arqueológicas dictaminadas por la administración competente sobre ese diagnóstico, bajo Dirección Facultativa de Arqueólogo autorizado por la Consejería de Cultura previa presentación del correspondiente Proyecto de Intervención en el área del PERI. Todo ello con un plazo de DOCE (12) MESES desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

4ª Etapa de Urbanización (SEGUNDA FASE)

Ejecución de las obras de urbanización definida como FASE 2 en el Proyecto de Urbanización tramitado (por necesidad de estudios arqueológicos adicionales que impidieran su realización en la Primera Fase), entre los cuales se encuentre la Avda. de las Adoratrices y San Sebastián y los espacios libres de ella, la cual será simultánea a las ejecución de las edificaciones a esta fachada de los bloques plurifamiliares, por razones obvias de excavaciones bajo rasante y tratamiento de galería porticada; se podrá simultanear en esta fase las intervenciones arqueológicas que fuesen dictaminadas de manera expresa por la administración competente tras los resultados de las actuaciones de primera fase. Todo ello en un plazo de CUARENTA Y OCHO (48) MESES, siempre condicionado a los plazos de concesión de la Licencia Municipal de Obras por parte del Ayuntamiento de Huelva, permitiendo en todo caso la conexión entre la urbanización y acerado existente con los nuevos acerados y espacios libres a ejecutar.

2.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Igualmente, y en el posterior Proyecto de Urbanización, se delimitarán los costes estimados de urbanización, que se realizarán acordes a la realidad a urbanizar, con una partida *ex profeso* y exclusiva para la intervención arqueológica, tanto para honorarios de estudios e informes propios de arqueólogos, como para la intervención singular a realizar en la misma, tanto de acondicionamiento de los terrenos como de posibles y autorizadas restauraciones., así como todo ello acorde a los precios de mercado, de forma que se asegure la completa, total y adecuada urbanización de los terrenos, siempre aportando los avales necesarios conforme LOUA.

Al igual que en anterior punto, se estará igualmente en consonancia con las apreciaciones y/o informes de la Arqueóloga Municipal del Ayuntamiento de Huelva.

Los referidos costes de urbanización se incrementarán en el caso de los espacios libres, para realizarlos y ejecutarlos totalmente equipados, estimándose una repercusión de coste por metro cuadrado aproximado de 90 €/m², siendo obligatorio el depósito de avales y garantías de simultaneidad de las obras de edificación y urbanización conforme Art. 55 de LOUA.

3.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD

De conformidad con lo establecido en el artículo 19.1.3 de la L.O.U.A., en función de la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento, los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

En el presente caso, estamos ante una intervención privada que no obstante presenta una singularidad importante, al albergar en el interior del sector un espacio público ciertamente cualificado, como es el cabezo de La Joya, cuyos valores arqueológicos y paisajísticos constituyen elementos vertebradores y cuya puesta en valor y pervivencia futura en óptimas condiciones va a requerir la corresponsabilidad de agentes privados y públicos.

Además, el art. 22.4 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de desarrollo y posterior urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibirá los terrenos destinados a dotaciones, locales (vialidad, zonas verdes, equipamiento, etc...) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La

transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de Reparcelación, recibiendo además el Ayuntamiento la cesión del 10% de edificabilidad libre de cargas o su compensación económica equivalente.

El especial carácter de los espacios libres que el Ayuntamiento ha de recibir, de una importante dimensión y que por otra parte albergan los restos arqueológicos de la necrópolis de La Joya, recomienda la previsión de ciertos costes de mantenimiento de tal espacio público.

De otra parte, del resultado del estudio económico, se concluye que la actuación es viable y previsiblemente generará un rendimiento empresarial suficiente para su efectiva terminación.

3.1.- ESTIMACIÓN DE INVERSIÓN MUNICIPAL

Como se ha señalado con anterioridad, todo el desarrollo de planeamiento se realizará, una vez se cuente con la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual, mediante el posterior Proyecto de Reparcelación y la ejecución de las obras de urbanización.

El sistema de actuación, delimitado en el Plan Especial con Aprobación Definitiva, y reflejado en el Art. 372 de la Ficha Urbanística del sector del PGOU de Huelva es el de Compensación, por el cual resulta que por el que los propietarios del Sector asumen la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios así como la cesión de los terrenos destinados al dominio público (dotaciones locales), y la cesión del 10% del aprovechamiento por Cesión Obligatoria y Gratuita.

Por tanto no corresponde al Ayuntamiento de Huelva, gasto alguno en cuanto a la urbanización del sector, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización.

3.2.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS A IMPLANTAR

Las infraestructuras a implantar, de los cuales será responsable último de su mantenimiento y buen estado el Ayuntamiento de Huelva, una vez se produzca la recepción de la urbanización son:

- Espacios Libres con zonas ajardinadas, taludes de contención así como todo el arbolado y las redes de riego.
- Viales Públicos con las infraestructuras de suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica en Media y Baja Tensión, suministro de gas, alumbrado público, red de telecomunicaciones, red de saneamiento pluvial y residual, así como pavimentación de Acerados, calzadas, mobiliario urbano y señalización.
- Posibles equipamientos instalados para la visita e interpretación del yacimiento arqueológico, de acuerdo con las directrices aprobadas por las diversas Administraciones competentes en materia de Cultura.

3.3.- VALORACIÓN DE LOS SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Atendiendo a las infraestructuras y servicios resultantes como consecuencia de la actuación, procede valorar su impacto sobre la Hacienda del Ayuntamiento de Huelva.

Siguiendo las previsiones del Plan Parcial ya Aprobado y del Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Urbanización previo que se realizó en el año 2.016, se describía el siguiente desglose:

01	ARQUEOLOGIA Y ADECUACIÓN DE NECRÓPOLIS.....	180.000,00	11,75
02	DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS	39.661,02	2,59
03	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO.....	84.528,51	5,52
04	SANEAMIENTO.....	175.335,39	11,45
05	ABASTECIMIENTO	114.542,24	7,48
06	CIMENTACIONES Y ESTRUCTURAS.....	100.690,02	6,58
07	FIRMES Y PAVIMENTOS.....	254.963,69	16,65
08	JARDINERIA Y TRATAMIENTO DE TALUDES.....	15.160,00	0,99
09	MOBILIARIO URBANO.....	37.210,92	2,43
10	ELECTRICIDAD.....	367.055,84	23,97
11	TELECOMUNICACIONES	89.428,71	5,84
12	GASES Y LICUADOS	27.869,91	1,82
13	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	26.491,72	1,73
14	SEGURIDAD Y SALUD	18.375,76	1,20

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL

1.531.313,50

No obstante, y como se ha referido con anterioridad, el promotor del presente documento, se compromete en el posterior Proyecto de Urbanización, y previa a su Aprobación Definitiva, a incluir las partidas reflejadas en el Informe de la Arqueóloga Municipal y de la Arquitecto Municipal en cuanto a la valoración de los trabajos de Arqueología y de los costes del metro cuadrado de Espacios Libres, tal y como se ha reflejado en punto anterior (aprox 90€/m²).

Consideramos que todas estas cifras serán afinadas con total detalle en el posterior Proyecto de Urbanización, de forma que se detallará por partida y precio en el Estado de Mediciones y Presupuesto del mismo, en el cual se reflejarán TODAS Y CADA UNA de las apreciaciones de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Huelva al respecto.

De los costes anteriores, al Ayuntamiento de Huelva no se le imputa ningún gasto.

3.4.- PREVISIÓN DE INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

Los ingresos de la administración local, esto es el Ayuntamiento de Huelva por la tramitación y desarrollo de planeamiento de la Unidad de Ejecución nº1 "Cabezo de la Joya" del PGOU de Huelva, además de obtener un nuevo sector urbanizado a coste cero, el cual repercute en la utilización de nuevos espacios libres, viales y sobre todo la Necrópolis de la Joya, vienen determinados por:

3.4.1.- OBTENCIÓN DEL 10% APROVECHAMIENTO

Por consecuencia del desarrollo, el Ayuntamiento de Huelva se provee del 10% del Aprovechamiento Lucrativo del sector, esto es según lo propuesto en el presente documento de 3.149,09 unidades de aprovechamiento, las cuales y en función de los posteriores parámetros del Proyecto de Reparcelación, cristalizarán en Parcelas Edificatorias (adjudicación a favor del Ayuntamiento de Huelva y obtención de suelo urbano consolidado, solares que incrementan el Patrimonio Municipal del Suelo) o en acuerdos monetarios de adjudicación a la Junta de Compensación o propietario interesado para traspasar unidades de aprovechamiento, las cuales

serán valoradas por coste de euros por unidad de aprovechamiento en el Proyecto de Reparcelación.

3.4.2.- INGRESOS DERIVADOS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Por otro lado, la Administración Local, generará ingresos de la siguiente naturaleza:

1.- Ingresos por Impuesto de Construcción, Instalaciones y Obras (ICIO) y Tasas Administrativas de las posteriores Licencias de Obras de las Edificaciones propuestas, que estarán valoradas según Ordenanza Municipal vigente en el 6% del PEM de las edificaciones, este ingreso será parcial y continuo hasta el final de las edificaciones a ejecutar.

2.- Ingresos por obtención de Licencia de Uso/Utilización de las anteriores Licencias de Obras.

3.- Ingresos por Impuestos de Bienes Inmuebles (IBI), correspondientes a la Ordenanza referida para ello, en función de la Ponencia del Valor Catastral, una vez se cuente con Licencia de Uso/Utilización y se den de alta las obras de nueva planta.

4.- Tasas por prestación de Servicios Públicos, impuesto generados por limpieza de basuras, saneamiento y alcantarillado.

5.- Ingresos por el Impuesto de Actividades Económicas generadas por el Desarrollo del Planeamiento.

3.5.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Atendiendo lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación, de desarrollo de planeamiento y urbanización del Sector de la Unidad de Ejecución n° I "Cabezo de la Joya" del PGOU de Huelva, en la Hacienda Pública municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que contemplar ninguna inversión por la Administración Local de Entidad, y los ingresos directos, indirectos y periódicos descritos con anterioridad superan ampliamente las inversiones proyectadas.

Sí sería conveniente hacer previsión del coste derivado del adecuado mantenimiento del espacio público, cuya estimación efectiva podrá llevarse a cabo tras la preceptiva intervención arqueológica y definición de las características de la urbanización.

En Huelva, Enero de 2.020

El Promotor:

El Arquitecto:

Junta de Compensación "La Joya"

Aurelio Cazenave Sánchez

DOCUMENTO CI.- ANEXO AL PLAN DE ETAPAS

0.- OBJETO DEL ANEXO

Dentro del Plan de Etapas incluido en el Documento C de Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero, se delimitan 4 Etapas, siendo las dos últimas las de intervención de obras de urbanización.

En la 4ª Etapa se describe tanto el plazo como la posibilidad de simultanear las obras de urbanización con las de edificación, no obstante independientemente de ello, se establecen otros dos plazos, que son los siguientes:

A.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CESION.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación de la presente Modificación Puntual del PERI de la UE-I Cabezo de la Joya, producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita especificados en el Plan Especial. Este proyecto o proyectos deberán ser presentados en el plazo máximo de un año a contar desde la Aprobación Definitiva de este Plan Especial.

B.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICACION.

Se establece en cuatro años el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas con aprovechamiento lucrativo, a contar desde el momento que se adquiriera el derecho al aprovechamiento urbanístico, todo ello en consonancia con el Plan de Etapas incluido en el documento.

Cumpliendo lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los artículos referidos a viviendas protegidas, y lo dispuesto en la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, en aquellos artículos que modifica a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se cumplirán lo dispuesto en el siguiente párrafo.

En el caso de Viviendas Protegidas, se fija un plazo de inicio de las obras de edificación de VEINTICUATRO (24) MESES a partir de la recepción de las obras de urbanización y de CUATRO (4) AÑOS para la terminación de las obras de forma completa.

Reseñar que estos plazos se delimitan de forma estimada puesto que los aprovechamientos lucrativos destinados a Vivienda Protegida, en este caso en la Parcela 3.2 para un total de 72 Vivienda Protegidas, serán adjudicados a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, propietario en suficiente porcentaje para la total adjudicación de esta parcela, y que será la que emprenda los trámites para la ejecución de las edificaciones destinada a Vivienda Protegida.

En Huelva, Enero de 2.020

El Promotor:

El Arquitecto:

Junta de Compensación "La Joya"

Aurelio Cazenave Sánchez

DOCUMENTO E.- PLANOS

La presente Modificación Puntual del Plan Especial de la Unidad de Ejecución n° I “Cabezo de la Joya” del Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Huelva adjunta en la documentación gráfica los siguientes Planos:

PLANOS DE INFORMACIÓN

INF 00.- Plano de Situación

INF 01.- Plano de Estado Actual – Topográfico – Foto Aérea

PLANOS DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA VIGENTE

INF 03.- Plano de Infraestructuras Existentes

ORD 01.- Plano de Parcelario

ORD 06.- Plano de Usos Detallados

ORD 07.- Plano de Usos Pormenorizados

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORD 00.- Plano de Delimitación de Ámbito

ORD 01.- Plano de Manzanas Resultantes de Nueva Ordenación

ORD 02.- Plano de Parcelas Resultantes de Nueva Ordenación

ORD 03.- Plano de Usos Globales de Parcelas Resultantes de Nueva Ordenación

ORD 04.- Plano de Usos Pormenorizados Bajo Rasante

ORD 05.- Plano de Usos Pormenorizados Planta Baja

ORD 06.- Plano de Usos Pormenorizados Planta Primera

ORD 07.- Plano de Usos Pormenorizados Plantas Superiores

ORD 08.- Plano de Alineaciones de Parcelas Bajo Rasante

ORD 09.- Plano de Alineaciones de Parcelas Planta Baja

ORD 10.- Plano de Alineaciones de Parcelas Plantas Superiores

ORD 11.- Plano de Alineaciones y Rasantes de Viales

En Huelva, Enero de 2020

El Promotor:

El Arquitecto:

Junta de Compensación "La Joya"

Aurelio Cazenave Sánchez

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN ESPECIAL

ACTUACIÓN

MD PERI UE-01 "CABEZO DE LA JOYA" DEL PGOUA DE HUELVA

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

LOCALIZACIÓN

SECTOR "CABEZO DE LA JOYA" UE-I DEL PGOUA DE HUELVA

TITULARIDAD

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-I "LA JOYA"

PERSONA/S PROMOTORA/S

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE-I "LA JOYA"

PROYECTISTA/S

AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- Ficha III. Edificaciones de viviendas
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- Tabla 8. Centros de enseñanza
- Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- Tabla 13. Garajes y aparcamientos

OBSERVACIONES

EL PRESENTE DOCUMENTO SE REDACTA SÓLO A NIVELES PREVIOS DE URBANIZACIÓN Y ACCESOS POR VIABILIDAD URBANÍSTICA, PUESTO QUE SERÁ EN EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN DONDE SE JUSTIFICARÁ EL TOTAL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES DEL PRESENTE DECRETO EN TODA SU EXTENSIÓN

FECHA Y FIRMA

En.HUELVA., MES DE ENERO DEL AÑO 2.020

Fdo.: AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: BALDOSA HIDRÁULICA DE HORMIGÓN

Color: A DECIDIR

Resbaladidad:

Pavimentos de rampas

Material: BALDOSA HIDRÁULICA DE HORMIGÓN TEXTURIZADA

Color: A DECIDIR

Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras

Material: BALDOSA HIDRÁULICA DE HORMIGÓN

Color: A DECIDIR

Resbaladidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		<input type="checkbox"/> 1,80 m (1)	<input type="checkbox"/> 1,50 m		Mínimo 1,80 m
Pendiente longitudinal		<input type="checkbox"/> 6,00 %	---		Máxima 6,00 %
Pendiente transversal		<input type="checkbox"/> 2,00 %	<input type="checkbox"/> 2,00 %		Máxima 1,0%
Altura libre		<input type="checkbox"/> 2,20 m	<input type="checkbox"/> 2,20 m		Cumple
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	<input type="checkbox"/> 0,12 m		0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 0,01 m	---		Cumplirá P_Urbanización
	<input type="checkbox"/> En calzadas	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 0,025 m	---		Cumplirá P_Urbanización
Iluminación homogénea		<input type="checkbox"/> 20 luxes	---		Cumplirá P_Urbanización
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho <input type="checkbox"/> 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud <input type="checkbox"/> 2,0 m	<input type="checkbox"/> 10,00 %	<input type="checkbox"/> 8,00 %		Cumplirá P_Urbanización
	<input type="checkbox"/> Longitud <input type="checkbox"/> 2,5 m	<input type="checkbox"/> 8,00 %	<input type="checkbox"/> 6,00 %		Cumplirá P_Urbanización
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		<input type="checkbox"/> 2,00 %	<input type="checkbox"/> 2,00 %		Cumplirá P_Urbanización
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		<input type="checkbox"/> 1,80 m	<input type="checkbox"/> 1,80 m		Cumplirá P_Urbanización
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado		Cumplirá P_Urbanización
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		Cumplirá P_Urbanización
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	<input type="checkbox"/> 8,00 %		Máximo 8,00%
Pendiente longitudinal en tramos <input type="checkbox"/> 3,00 m		---	<input type="checkbox"/> 6,00 %		Máximo 8,00%
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	<input type="checkbox"/> 2,00 %		Máxima 8,00%
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		<input type="checkbox"/> Vado de peatones	<input type="checkbox"/> Vado de peatones		Cumplirá P_Urbanización
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% <input type="checkbox"/> P > 8%. Ampliación paso peatones		<input type="checkbox"/> 0,90 m	---		Cumplirá P_Urbanización
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	Cumplirá P_Urbanización
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	Cumplirá P_Urbanización
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	Cumplirá P_Urbanización
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	Cumplirá P_Urbanización
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		<input type="checkbox"/> Paso peatones	<input type="checkbox"/> 1,80 m		No existen
Fondo		<input type="checkbox"/> 1,50 m	<input type="checkbox"/> 1,20 m		No existen
Espacio libre		---	---		No existen
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	No existen
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	No existen
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	No existen
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	No existen

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		<input type="checkbox"/> 1,80 m	<input type="checkbox"/> 1,60 m		No existen
Altura libre		<input type="checkbox"/> 2,20 m	<input type="checkbox"/> 2,20 m		No existen
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		<input type="checkbox"/> 6,00 %	<input type="checkbox"/> 8,00 %		No existen
Pendiente transversal del itinerario peatonal		<input type="checkbox"/> 2,00 %	<input type="checkbox"/> 2,00 %		No existen
Iluminación permanente y uniforme		<input type="checkbox"/> 20 lux	---		No existen
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		No existen
	Longitud	---	= 0,60 m		No existen
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	<input type="checkbox"/> 0,90 m <input type="checkbox"/> 1,10 m (1)	<input type="checkbox"/> 0,90 m <input type="checkbox"/> 1,10 m (1)		No existen
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	No existen
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	No existen
Separación entre pasamanos y paramentos			<input type="checkbox"/> 0,04 m	<input type="checkbox"/> 0,04 m	No existen
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m	---	No existen
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		<input type="checkbox"/> 1,80 m	<input type="checkbox"/> 1,60 m		No existen
Altura libre en pasos subterráneos		<input type="checkbox"/> 2,20 m	<input type="checkbox"/> 2,20 m		No existen
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		<input type="checkbox"/> 6,00 %	<input type="checkbox"/> 8,00 %		No existen
Pendiente transversal del itinerario peatonal		<input type="checkbox"/> 2,00 %	<input type="checkbox"/> 2,00 %		No existen
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		<input type="checkbox"/> 20 lux	<input type="checkbox"/> 200 lux		No existen
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		No existen
	Longitud	---	= 0,60 m		No existen
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R <input type="checkbox"/> 50 m		Conforme P_Urbanización
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 <input type="checkbox"/> N <input type="checkbox"/> 12	N <input type="checkbox"/> 10		Conforme P_Urbanización
Peldaños	Huella	<input type="checkbox"/> 0,30 m	<input type="checkbox"/> 0,30 m		Conforme P_Urbanización
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	<input type="checkbox"/> 0,16 m	<input type="checkbox"/> 0,16 m		Conforme P_Urbanización
	Relación huella / contrahuella	0,54 <input type="checkbox"/> 2C+H <input type="checkbox"/> 0,70	---		Conforme P_Urbanización
	Ángulo huella / contrahuella	75° <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 90°	---		Conforme P_Urbanización
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		Conforme P_Urbanización
Ancho libre		<input type="checkbox"/> 1,20 m	<input type="checkbox"/> 1,20 m		Conforme P_Urbanización
Ancho mesetas		<input type="checkbox"/> Ancho escalera	<input type="checkbox"/> Ancho escalera		Conforme P_Urbanización
Fondo mesetas		<input type="checkbox"/> 1,20 m	<input type="checkbox"/> 1,20 m		Conforme P_Urbanización
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	<input type="checkbox"/> 1,50 m		Conforme P_Urbanización
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	<input type="checkbox"/> 1,20 m		Conforme P_Urbanización
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		Conforme P_Urbanización
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		Conforme P_Urbanización
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	<input type="checkbox"/> 0,90 m <input type="checkbox"/> 1,10 m (1)	<input type="checkbox"/> 0,90 m <input type="checkbox"/> 1,10 m (1)		Conforme P_Urbanización
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	Conforme P_Urbanización
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	Conforme P_Urbanización
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		□ 0,30 m	---	Conforme P_Urbanización
En escaleras de ancho □ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		Conforme P_Urbanización
Altura libre de obstáculos		---	□ 2,20 m		Conforme P_Urbanización
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		Conforme P_Urbanización
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	□ 50,00 m	□ 50,00 m		Conforme P_Urbanización
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	Conforme P_Urbanización
		Espacio libre	□□□ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo	---	Enrasadas		Conforme P_Urbanización
	Orificios en áreas de uso peatonal	□□□ 0,01 m	---		Conforme P_Urbanización
	Orificios en calzadas	□□□ 0,025 m	---		Conforme P_Urbanización
	Distancia a paso de peatones	□□□ 0,50 m	---		Conforme P_Urbanización

OBSERVACIONES

AL SER UN DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO, A DESARROLLAR CON POSTERIORIDAD EN EL CORRESPONDIENTE, NECESARIO Y OBLIGATORIO PROYECTO DE URBANIZACIÓN, SE JUSTIFICA LA NORMATIVA EN CUANTO A LAS COMUNICACIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR AL SECTOR Y EXTERIOR.

EL RESTO DE LOS PARÁMETROS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO SERÁN OBJETO DE TOTAL CUMPLIMIENTO UNA VEZ SE DESARROLLEN LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN LA MISMA EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEFINITIVO PROYECTADO Y SUS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

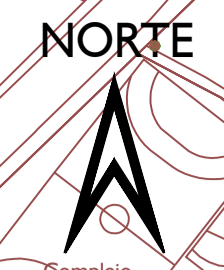
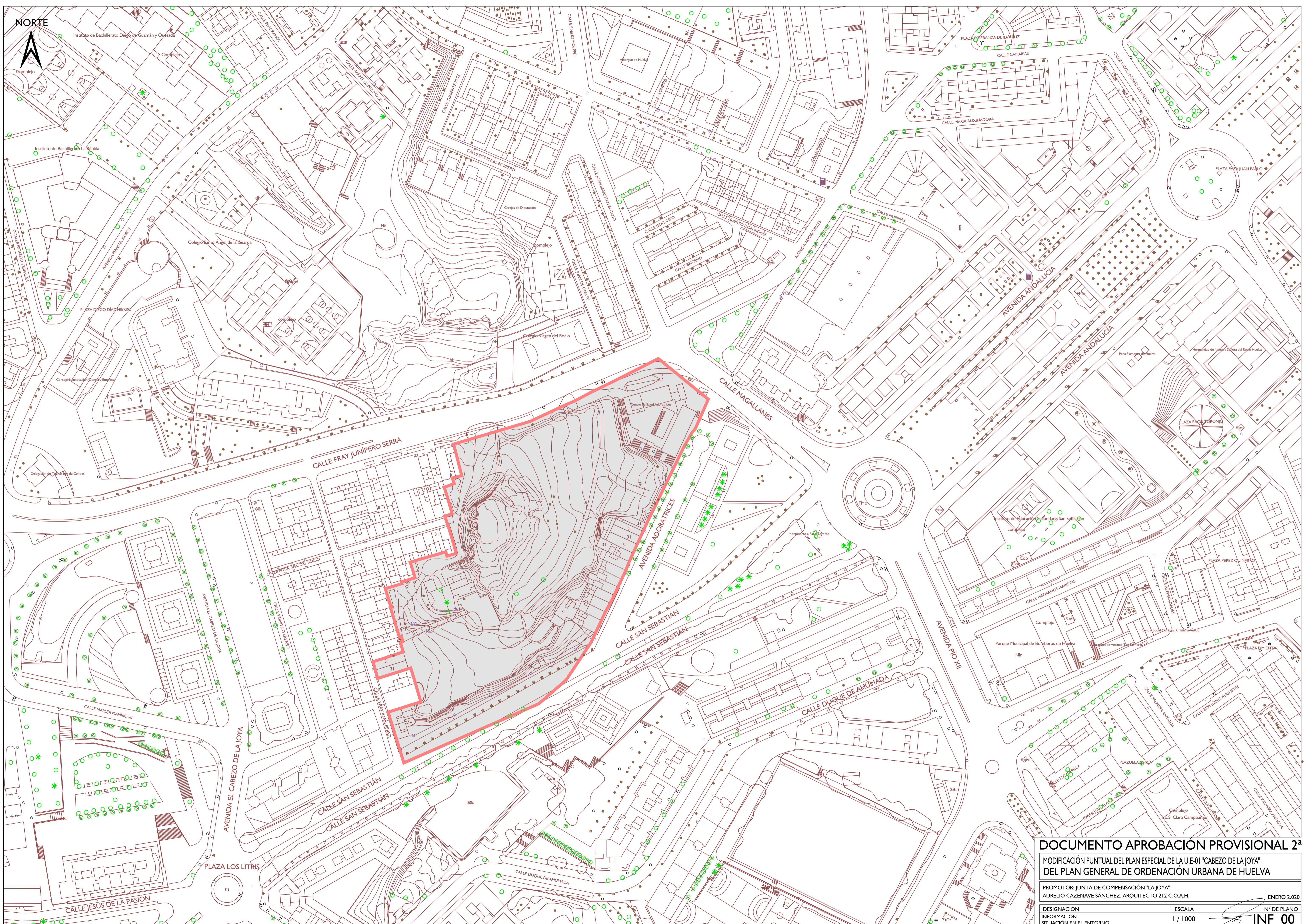
Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.



DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-01 "CABEZO DE LA JOYA"
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"
 AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO 212 C.O.A.H.

DESIGNACIÓN: ESCALA: N° DE PLANO:
 INFORMACIÓN: 1 / 1000 INF_00
 SITUACIÓN EN EL ENTORNO

ENERO 2.020



NORTE

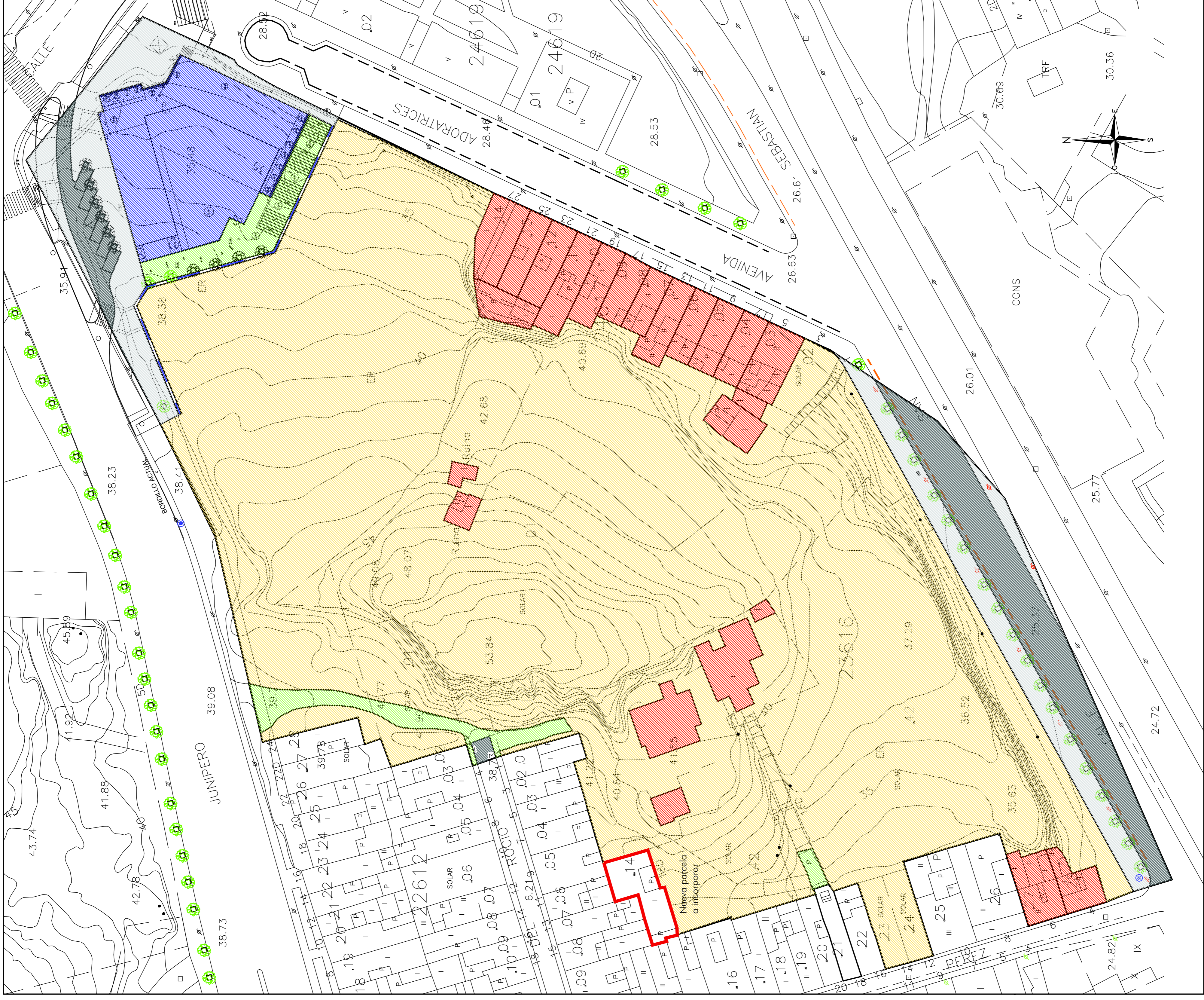


DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-01 "CABEZO DE LA JOYA"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"
AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO 212 C.O.A.H. ENERO 2.020

DESIGNACIÓN	ESCALA	Nº DE PLANO
INFORMACIÓN	SIN ESCALA	INF_01
ESTADO ACTUAL - FOTOGRAFÍA AÉREA		



- POSTE
- CANAL DRENANTE
- APARCAMIENTO ZONA NARANJA
- APARCAMIENTO LIBRE EN LINEA
- FAROLA SOBRE BACULO
- FAROLA SOBRE MURO
- FAROLA ARTISTICA SOBRE BACULO
- COBRADOR DE ESTACIONAMIENTO.
- PAPELERA
- ARBOL
- EDIFICACION EXISTENTE. VIVIENDAS
- CENTRO DE SALUD
- SOLAR LIBRE DE EDIFICACION
- ACCESO PEATONAL
- TRAFICO RODADO
- ACERA

PLAN ESPECIAL DE LA UE 1 "CABEZO DE LA JOYA"

INF.03 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

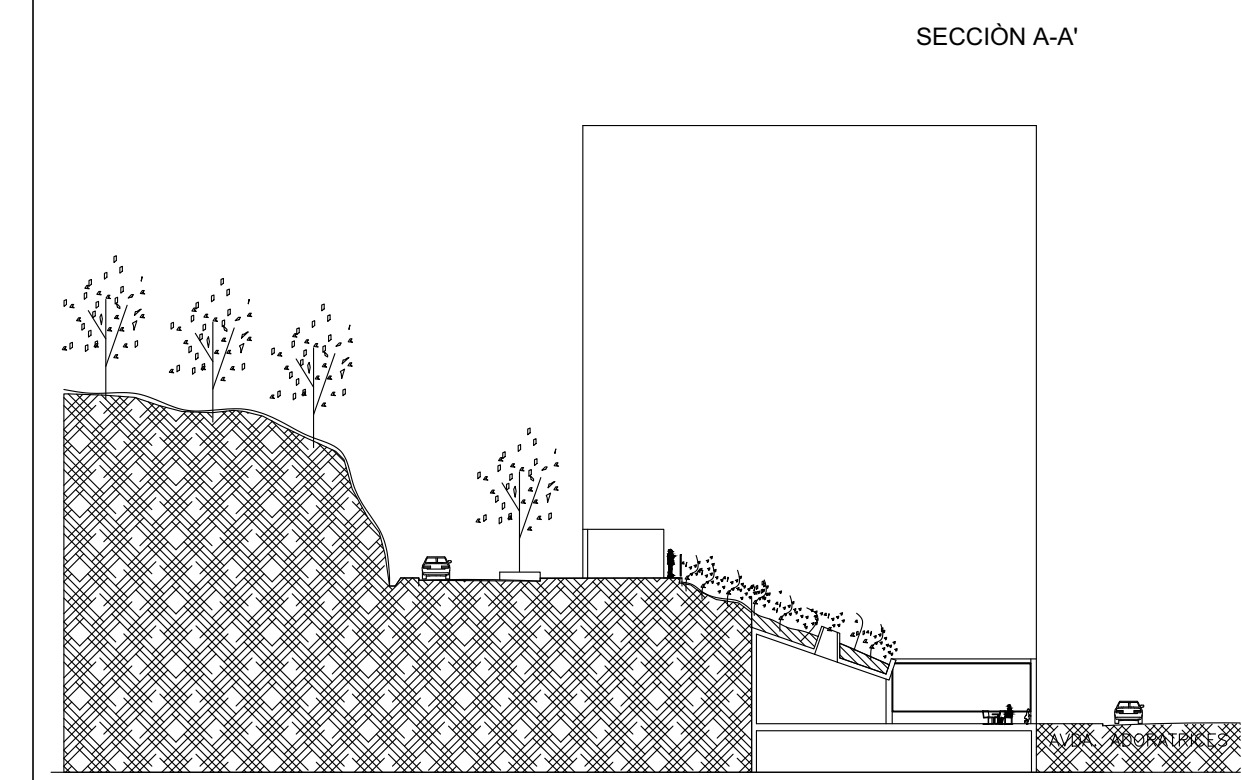
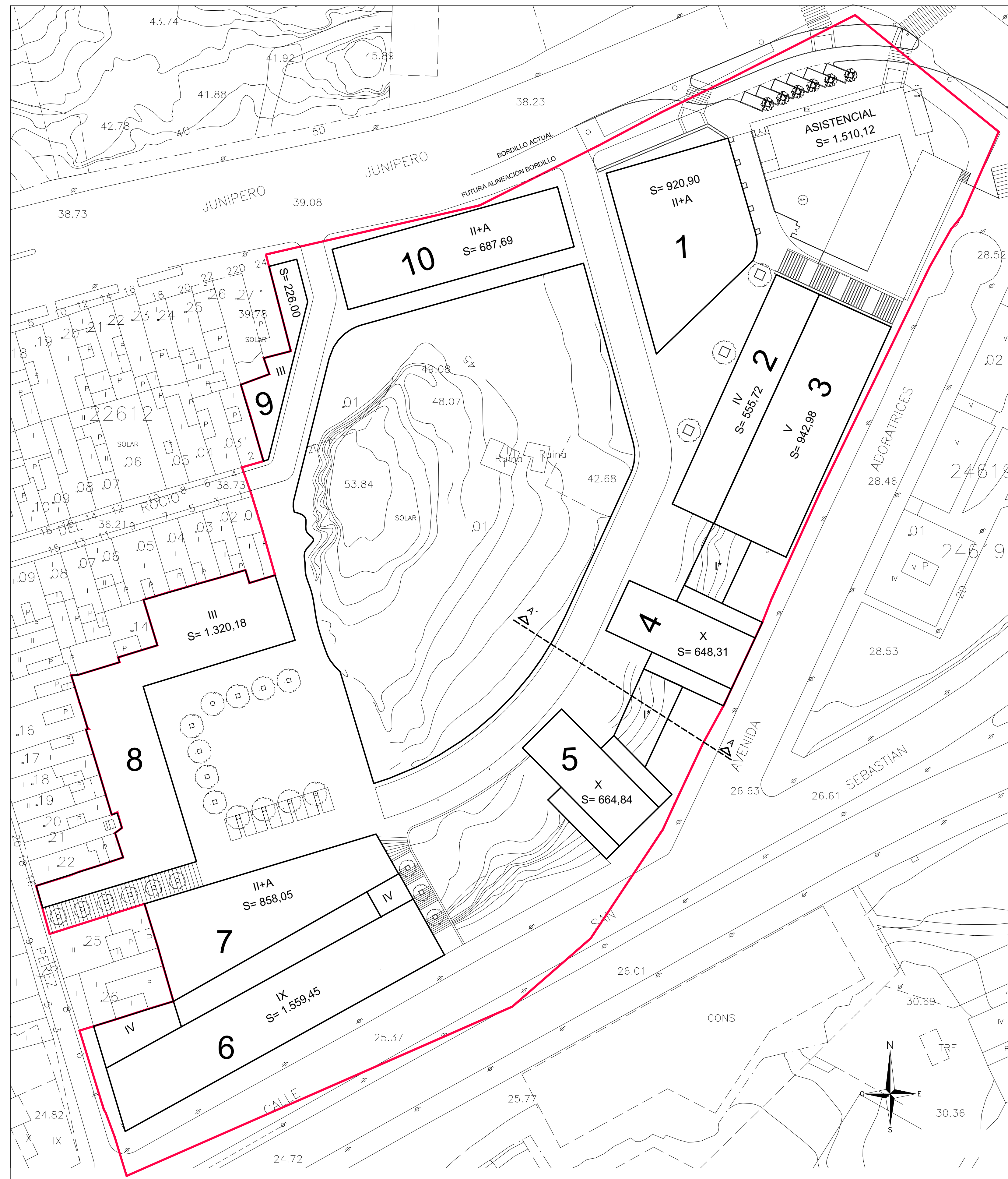
ESCALA 1:500

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION DEL PLAN ESPECIAL DE LA UE-1 "CABEZO DE LA JOYA"

ARQUITECTOS REDACTORES: FERNANDO HERRERA MARINOL, JUAN MANUEL REAL MOLINA, ISIDRO DOMINGUEZ CANO, JUAN F. GIL BALLESTER, SAMUEL FORTES ANILLO

COLABORADORES: PABLO HERRERA GRAU, LINA LLORENTE SANCHEZ

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POPEL PLENO EN FECHA
LA SECRETARIA



I* = UNA PLANTA CON CUBIERTA OBLIGATORIAMENTE AJARDINADA SIGUIENDO TALUD NATURAL. (ver sección).

PARCELA	SUPERFICIE	ALTURA	EDIFICABILIDAD				TOTAL
			UNIFAMILIAR	PLURIFAMILIAR LIBRE	PLURIFAMILIAR VPO.RG	COMERCIAL	
NUMERO 1	920,90	II+A	1.484,00				1.484,00
NUMERO 2	555,72	IV			2.223,00		2.223,00
NUMERO 3	942,98	V			3.450,00		3.450,00
NUMERO 4	648,31	X		2.794,14		514,15	3.308,00
NUMERO 5	664,84	X		2.794,14		521,22	3.315,00
NUMERO 6	1.559,45	IXyIV		9.203,26		1.245,50	10.449,00
NUMERO 7	855,06	II+A	1.614,00				1.614,00
NUMERO 8	2.690,18	III	3.040,00				3.040,00
NUMERO 9	226,00	III	640,00				640,00
NUMERO 10	687,69	II+A	1.572,00				1.572,00
TOTALES	10.071,75		8.350,00	14.791,54	5.673,00	2.280,87	31.095,41

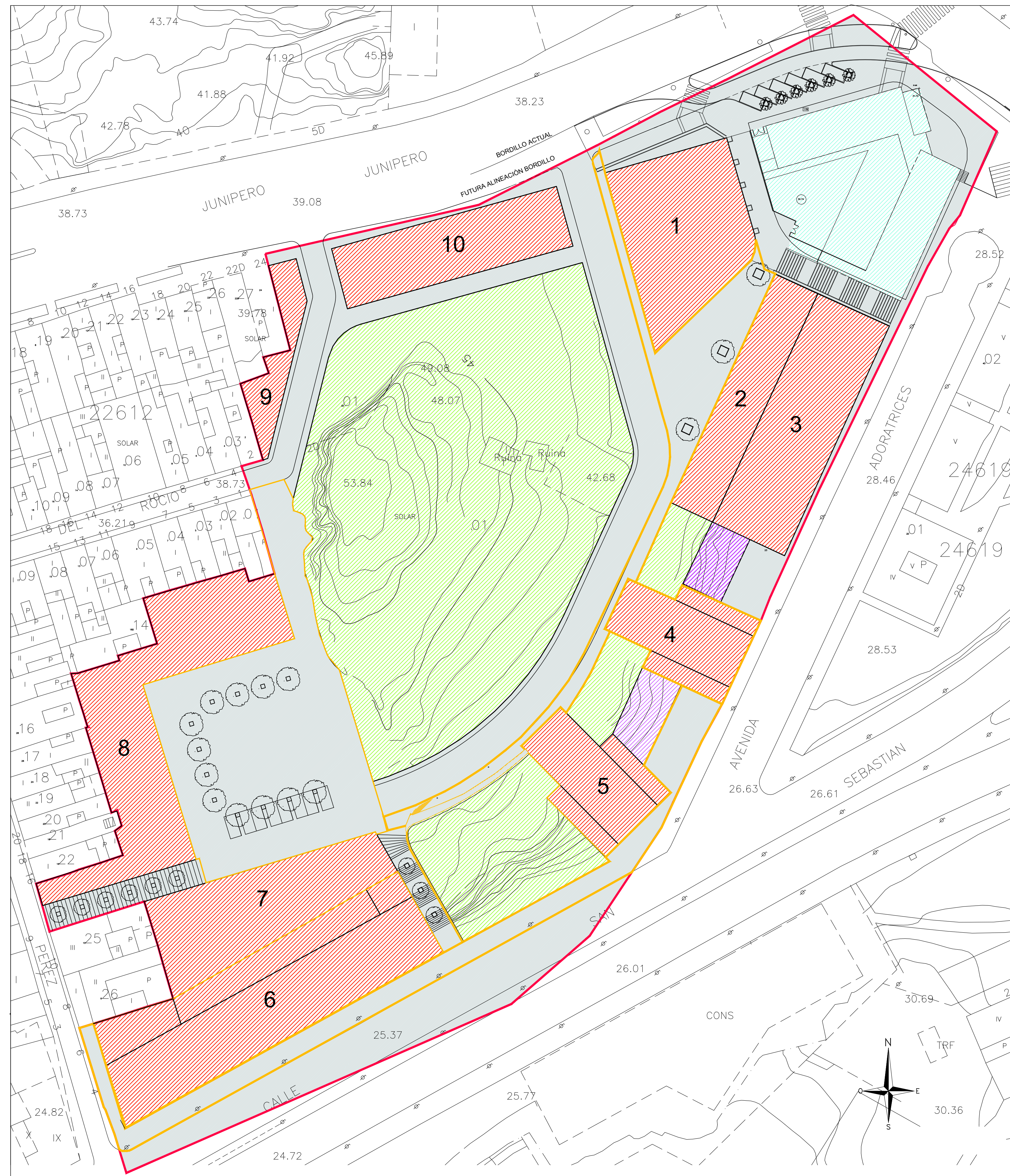
APROVECHAMIENTO TOTAL	30.976,58
APROVECHAMIENTO TIPO	1,620


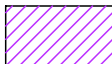
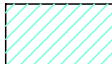
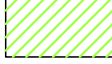
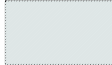
PLAN ESPECIAL DE LA UE 1 "CABEZO DE LA JOYA"

ORD.01 **PARCELARIO** ESCALA 1:500

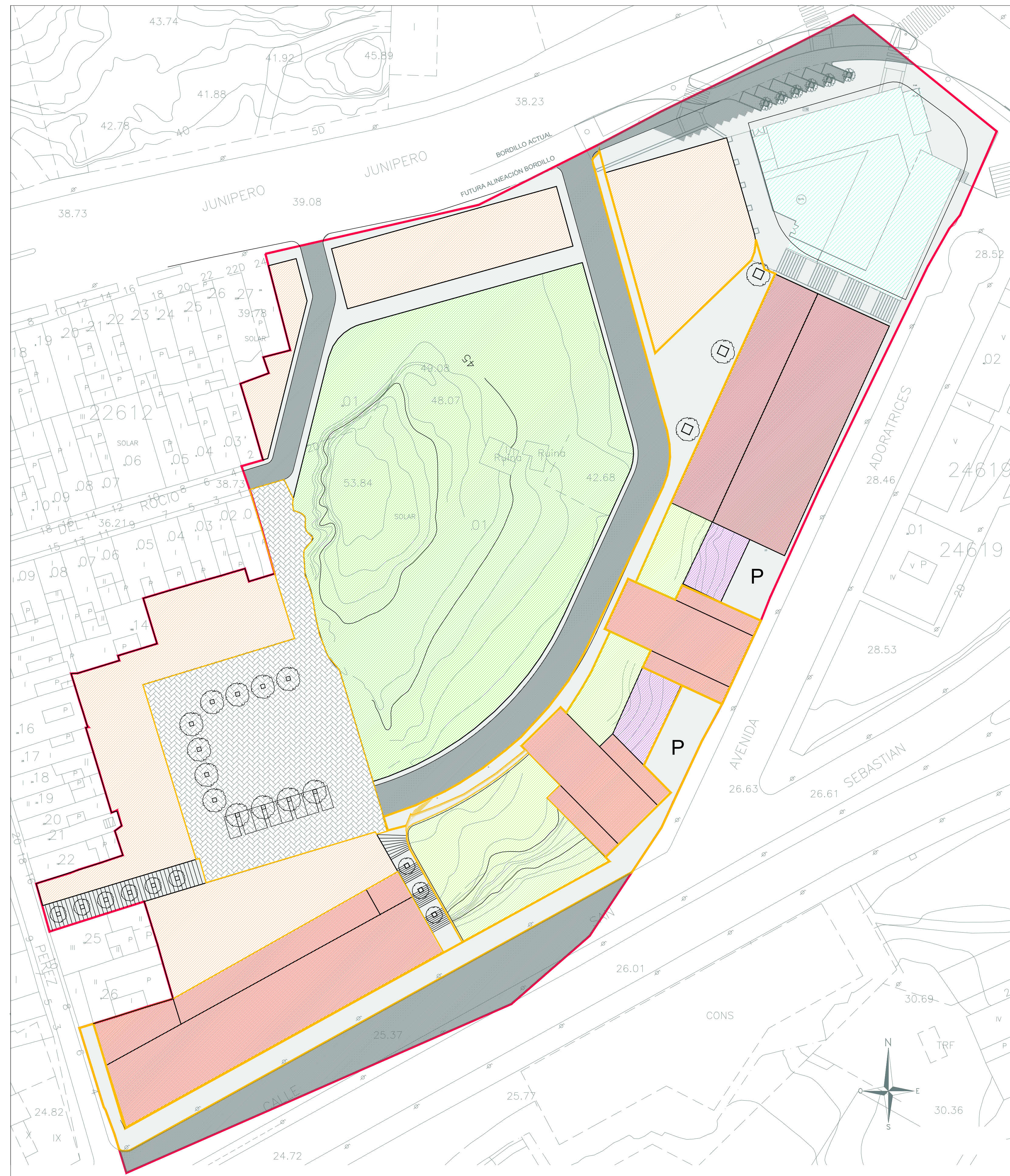
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA UE-1 "CABEZO DE LA JOYA"
 ARQUITECTOS REDACTORES: FERNANDO HERRERA MARMÓL, JUAN MANUEL REAL MOLINA,
 ISIDRO DOMÍNGUEZ CANO, JUAN F. GIL BALLESTER, SAMUEL FORTES ANILLO.
 COLABORADORES: PABLO HERRERA GRAU, LINA LLORENTE SANCHEZ

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR EL PLENO EN FECHA
 LA SECRETARÍA



-  USO RESIDENCIAL
-  COMERCIAL BAJO RASANTE
-  EQUIPAMIENTO EXISTENTE
-  AREA VERDE
-  VIARIO

PLAN ESPECIAL DE LA UE 1 "CABEZO DE LA JOYA"		
ORD.06	USOS DETALLADOS	ESCALA 1:500
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA UE-1 "CABEZO DE LA JOYA" ARQUITECTOS REDACTORES: FERNANDO HERRERA MARMÓL, JUAN MANUEL REAL MOLINA, ISIDRO DOMÍNGUEZ CANO, JUAN F. GIL BALLESTER, SAMUEL FORTES ANILLO. COLABORADORES: PABLO HERRERA GRAU, LINA LLORENTE SANCHEZ		
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO EN FECHA _____ LA SECRETARÍA		



USO RESIDENCIAL

- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- BLOQUE PLURIFAMILIAR
- BLOQUE PLURIFAMILIAR VPO RG.

COMERCIAL

- COMERCIAL BAJO RASANTE

EQUIPAMIENTO

- DOTACIONAL ASISTENCIAL

AREA VERDE

- RECINTO ARQUEOLOGICO
- CABEZO PERFIL NATURAL

VIARIO

- RODADO
- PEATONAL
- MIXTO RODADO-PEATONAL
- P APARCAMIENTO BAJO RASANTE

PLAN ESPECIAL DE LA UE 1 "CABEZO DE LA JOYA"

ORD.07 **USOS PORMENORIZADOS** ESCALA 1:500

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA UE-1 "CABEZO DE LA JOYA"
 ARQUITECTOS REDACTORES: FERNANDO HERRERA MARMÓL, JUAN MANUEL REAL MOLINA,
 ISIDRO DOMINGUEZ CANO, JUAN F. GIL BALLESTER, SAMUEL FORTES ANILLO.
 COLABORADORES: PABLO HERRERA GRAU, LINA LLORENTE SANCHEZ

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR EL PLENO EN FECHA
 LA SECRETARÍA



- ⋯⋯⋯ LÍMITE SECTOR PERI PROPUESTO
- ÁMBITO TOTAL PERI APROBACIÓN DEFINITIVA
SUPERFICIE 25.897,75 m²
- LÍMITE PARCELAS PROPUESTAS

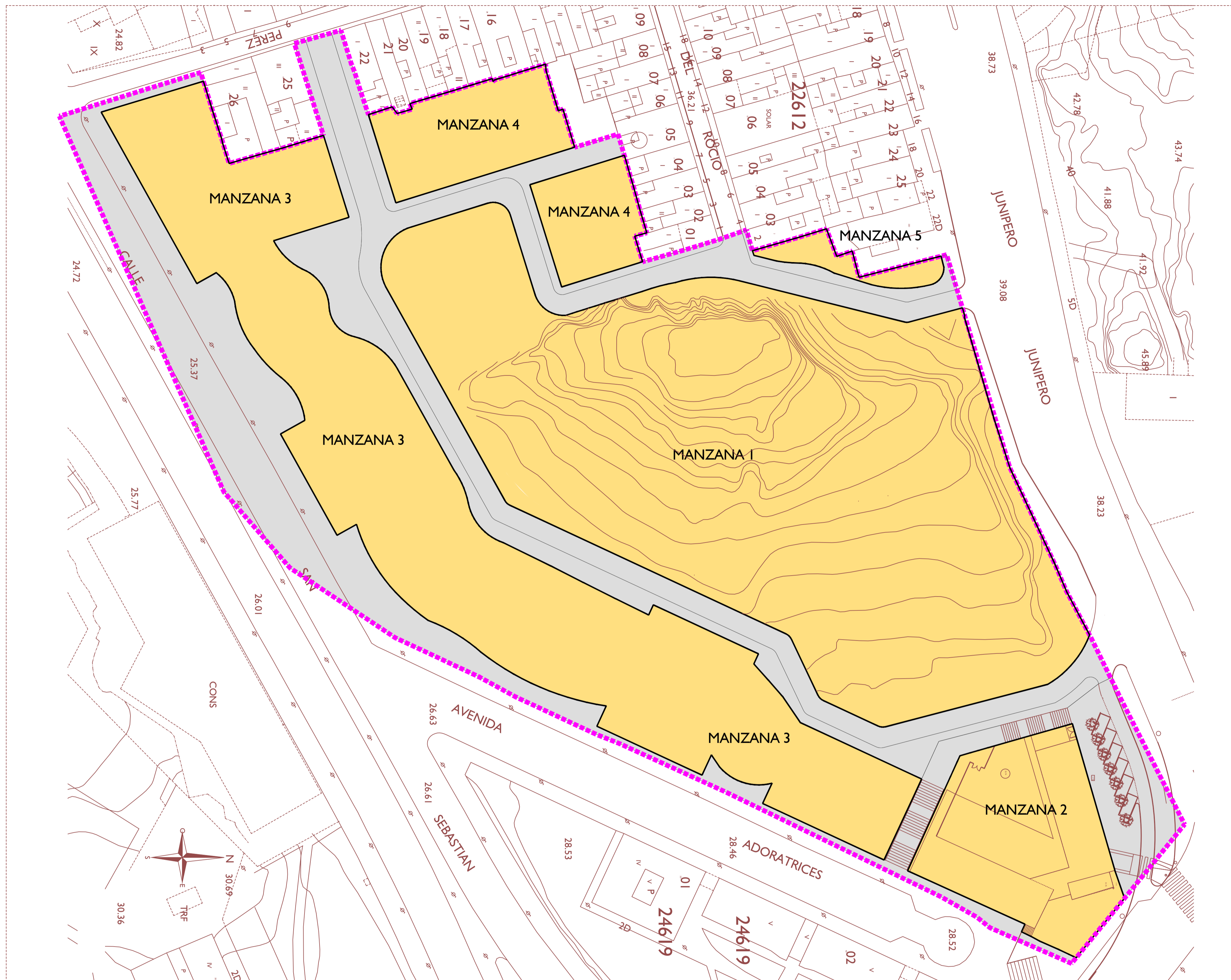
APROVECHAMIENTO TIPO 1,21599 m²/m²
 APROVECHAMIENTO TOTAL PERI APROBADO 31.491,41 U.A.
 APROVECHAMIENTO TOTAL PERI PROPUESTO 30.980,86 U.A.

DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-01 "CABEZO DE LA JOYA"
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PROMOTOR: JUUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"
 AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO 212 C.O.A.H. ENERO 2.020

DESIGNACIÓN	ESCALA	Nº DE PLANO
ORDENACIÓN DELIMITACIÓN DE SECTOR	1 / 500	ORD_00



REPARTO DE SUPERFICIES POR MANZANA	
MANZANA	SUPERFICIE (m ²)
MANZANA 1	9.852,28
MANZANA 2	1.532,90
MANZANA 3	6.001,90
MANZANA 4	1.340,00
MANZANA 5	200,74
TOTAL PARCELADO EN MANZANA	18.927,82
TOTAL VIALES	6.969,93
TOTAL SECTOR	25.897,75

- LÍMITE DEL SECTOR
SUPERFICIE 25.897,75 m²
- LÍMITE MANZANAS
- MANZANAS RESULTANTES
- VIALES RESULTANTES

DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-01 "CABEZO DE LA JOYA"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"
AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO 212 C.O.A.H.

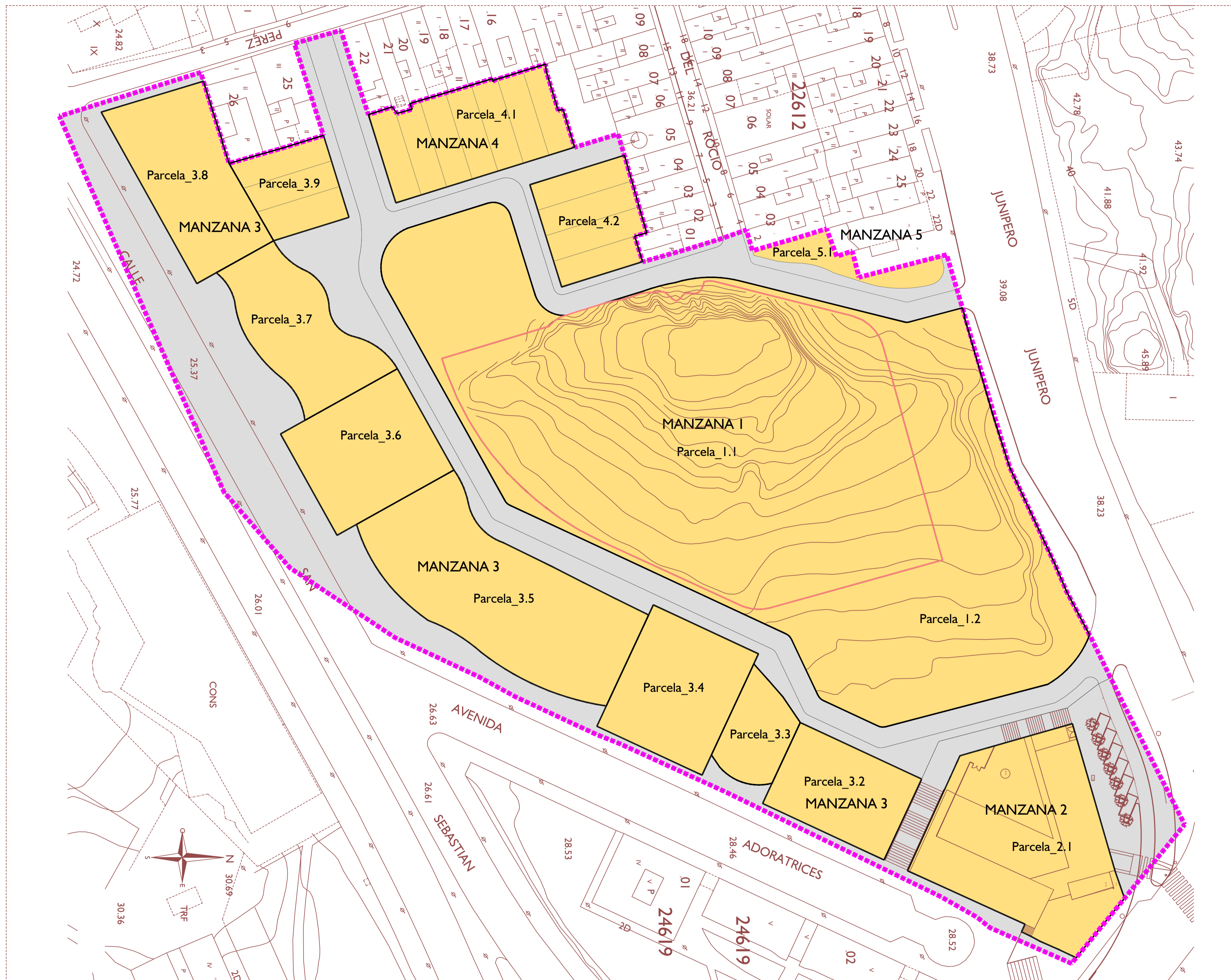
ENERO 2.020

DESIGNACION
ORDENACIÓN
MANZANAS RESULTANTES

ESCALA
1 / 500

Nº DE PLANO
ORD_01





REPARTO DE SUPERFICIES POR PARCELA		
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)
MANZANA 1		
PARCELA 1.1 NECRÓPOLIS		5.614,58
PARCELA 1.2		4.237,70
TOTAL		9.852,28
MANZANA 2		
PARCELA 2.1		1.532,90
TOTAL		1.532,90
MANZANA 3		
PARCELA 3.2		600,00
PARCELA 3.3		312,90
PARCELA 3.4		780,00
PARCELA 3.5		1.564,60
PARCELA 3.6		780,00
PARCELA 3.7		724,40
PARCELA 3.8		855,00
PARCELA 3.9		385,00
TOTAL		6.001,90
MANZANA 4		
PARCELA 4.1		830,00
PARCELA 4.2		510,00
TOTAL		1.340,00
MANZANA 5		
PARCELA 5.1		200,74
TOTAL		200,74
TOTAL PARCELADO		18.927,82
TOTAL VIALES		6.969,93
TOTAL SECTOR		25.897,75

- LÍMITE DEL SECTOR
SUPERFICIE 25.897,75 m²
- LÍMITE PARCELAS
- PARCELAS RESULTANTES
- VIALES RESULTANTES

DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-01 "CABEZO DE LA JOYA"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PROMOTOR: JUUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"
AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO 212 C.O.A.H.

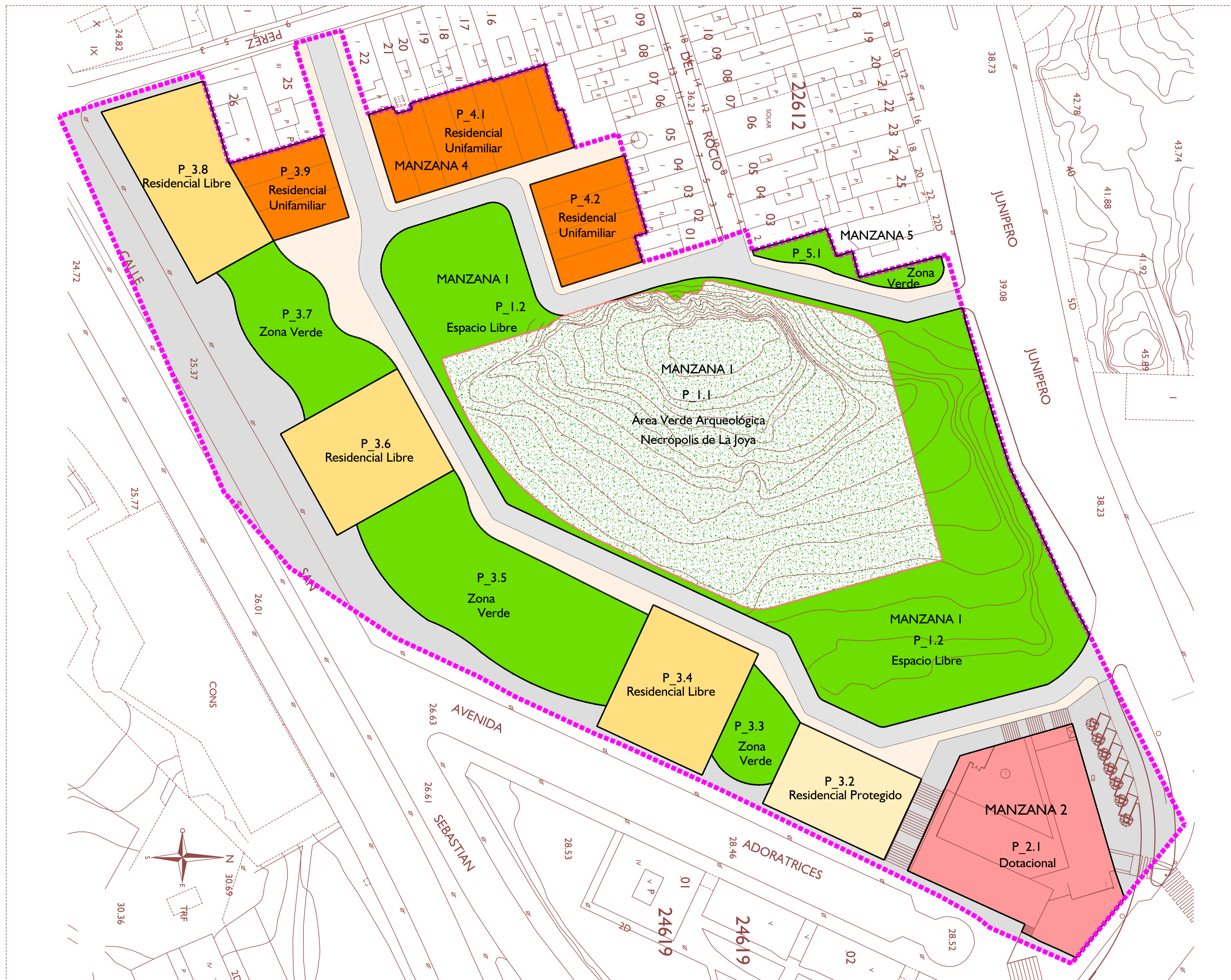
ENERO 2.020

DESIGNACIÓN
ORDENACIÓN
PARCELAS RESULTANTES

ESCALA
1 / 500

Nº DE PLANO
ORD_02





REPARTO DE USOS POR MANZANA		
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)
MANZANA 1		
	PARCELA I.1 NECRÓPOLIS	5.614,58
	PARCELA I.1	4.237,70
	TOTAL	9.852,28
MANZANA 2		
	DOTACIONAL	1.532,90
	TOTAL	1.532,90
MANZANA 3		
	RESIDENCIAL	3.400,00
	ESPACIOS LIBRES	2.601,90
	TOTAL	6.001,90
MANZANA 4		
	RESIDENCIAL	1.340,00
	TOTAL	1.340,00
MANZANA 5		
	ESPACIOS LIBRES	200,74
	TOTAL	200,74
	TOTAL PARCELADO	18.927,82
	TOTAL VIALES	6.969,93
	TOTAL SECTOR	25.897,75

- -
 -
- LÍMITE DEL SECTOR SUPERFICIE 25.897,75 m²
 LÍMITE PARCELAS
 USO VIALES PÚBLICO
 USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO
 USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO
 USO DOTACIONAL CENTRO DE SALUD EXISTENTE
 USO SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE NECRÓPOLIS
 USO ESPACIO LIBRE PLAZAS Y JARDINES

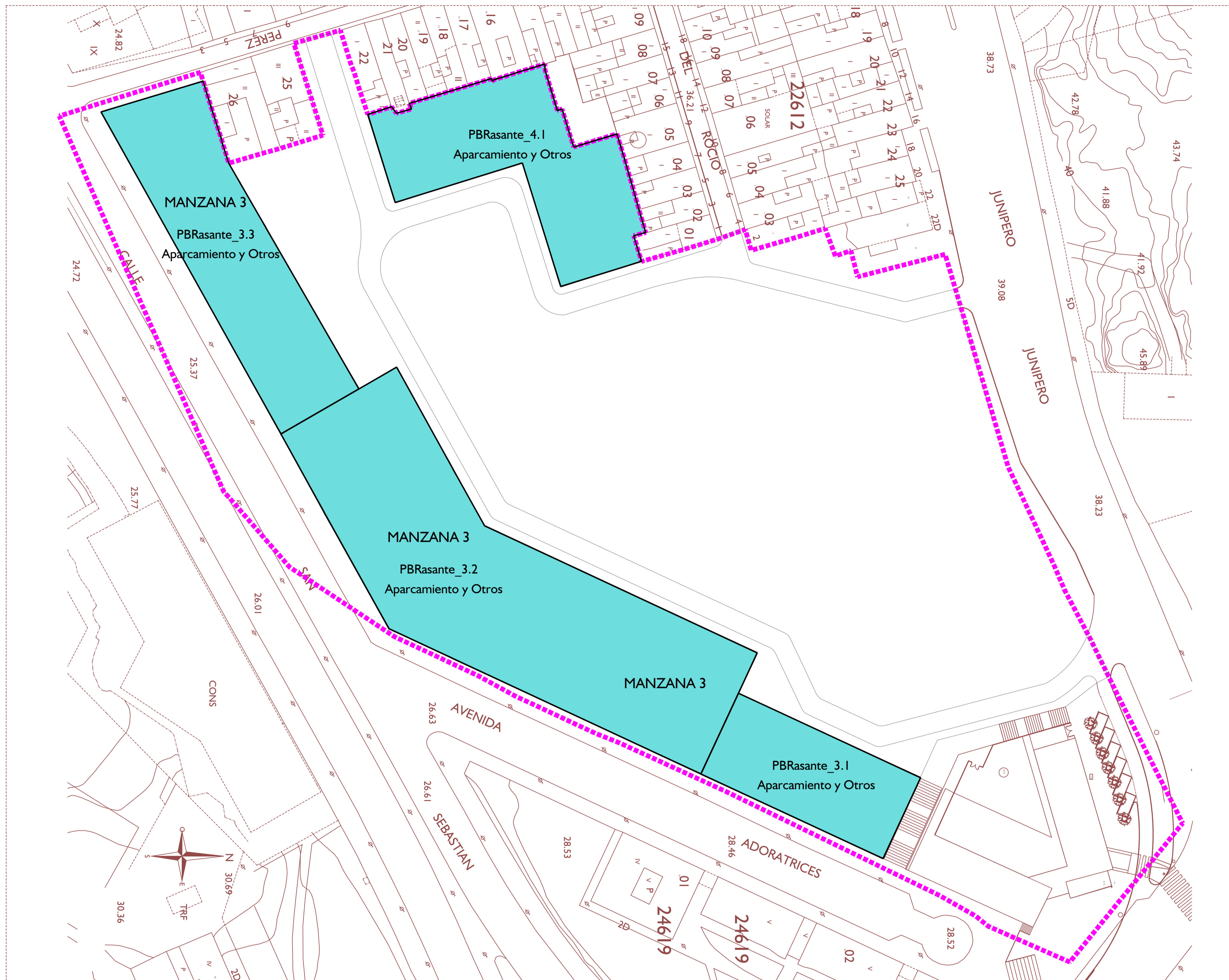
DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-01 "CABEZO DE LA JOYA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PROMOTOR: JUUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"
 AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO 212 C.O.A.H. ENERO 2.020







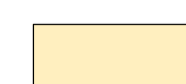


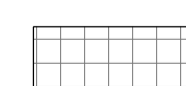


DESIGNACIÓN: ORDENACIÓN USOS GLOBALES PARCELARIO RESULTANTE ESCALA: 1 / 500 N° DE PLANO: ORD_03





**REPARTO DE SUPERFICIES POR PARCELAS
BAJO RASANTE**

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m ²)
MANZANA 3		
PARCELA BAJO RASANTE 3.1		900,00
PARCELA BAJO RASANTE 3.2		3.500,00
PARCELA BAJO RASANTE 3.3		1.625,00
PARCELA BAJO RASANTE 4.1		1.450,00
TOTAL BAJO RASANTE		7.475,00
*NOTA: Esta Superficie no computa a efectos de Edificabilidad y Aprovechamiento		

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO |  USO APARCAMIENTO Y OTROS BAJO RASANTE |  USO DOTACIONAL CENTRO DE SALUD EXISTENTE |
|  USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR |  USO NUEVO VIAL TRÁFICO RODADO |  USO SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE NECRÓPOLIS |
|  USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO |  USO NUEVO VIAL PEATONAL |  USO ESPACIO LIBRE PLAZAS Y JARDINES |
|  USO VIAL SOPORTALES PLANTA BAJA |  USO VIAL EXISTENTE |  USO ESPACIO LIBRE PRIVADO |

--- LÍMITE DEL SECTOR
SUPERFICIE 25.897,75 m²

— LÍMITE PARCELAS



DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-01 "CABEZO DE LA JOYA"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"
AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO 212 C.O.A.H.

DESIGNACIÓN	ESCALA	Nº DE PLANO
ORDENACIÓN	1 / 500	ORD_04
USOS PORMENORIZADOS PLANTA BAJO RASANTE		

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS DE PARCELAS LUCRATIVAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PERI "LA JOYA"

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m²)	NÚMERO PLANTAS SOBRE RASANTE	NÚMERO PLANTAS BAJ O RASANTE	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COMPATIBLE (m²)	UNIDADES APROVECHAMIENTO (U.A.)
3.2	Residencial Plurifamiliar Protegido	600,00	BAJA +XIII +ÁTICO	III	72	7.200,00	450,00	6.447,60
3.4	Residencial Plurifamiliar Libre	780,00	BAJA +X +ÁTICO	III	60	5.800,00	650,00	6.450,00
3.6	Residencial Plurifamiliar Libre	780,00	BAJA +X +ÁTICO	III	60	5.800,00	650,00	6.450,00
3.8	Residencial Plurifamiliar Libre	855,00	BAJA +X+ÁTICO	III	83	8.300,00	640,00	8.940,00
3.9	Residencial Unifamiliar Adosado	385,00	BAJA +I	-	3	480,00	-	560,16
4.1	Residencial Unifamiliar Adosado	830,00	BAJA +I	-	7	1.135,00	-	1.324,55
4.2	Residencial Unifamiliar Adosado	510,00	BAJA +I	-	4	650,00	-	758,55
TOTAL	TOTAL	4.740,00			289	29.365,00	2.390,00	30.930,86

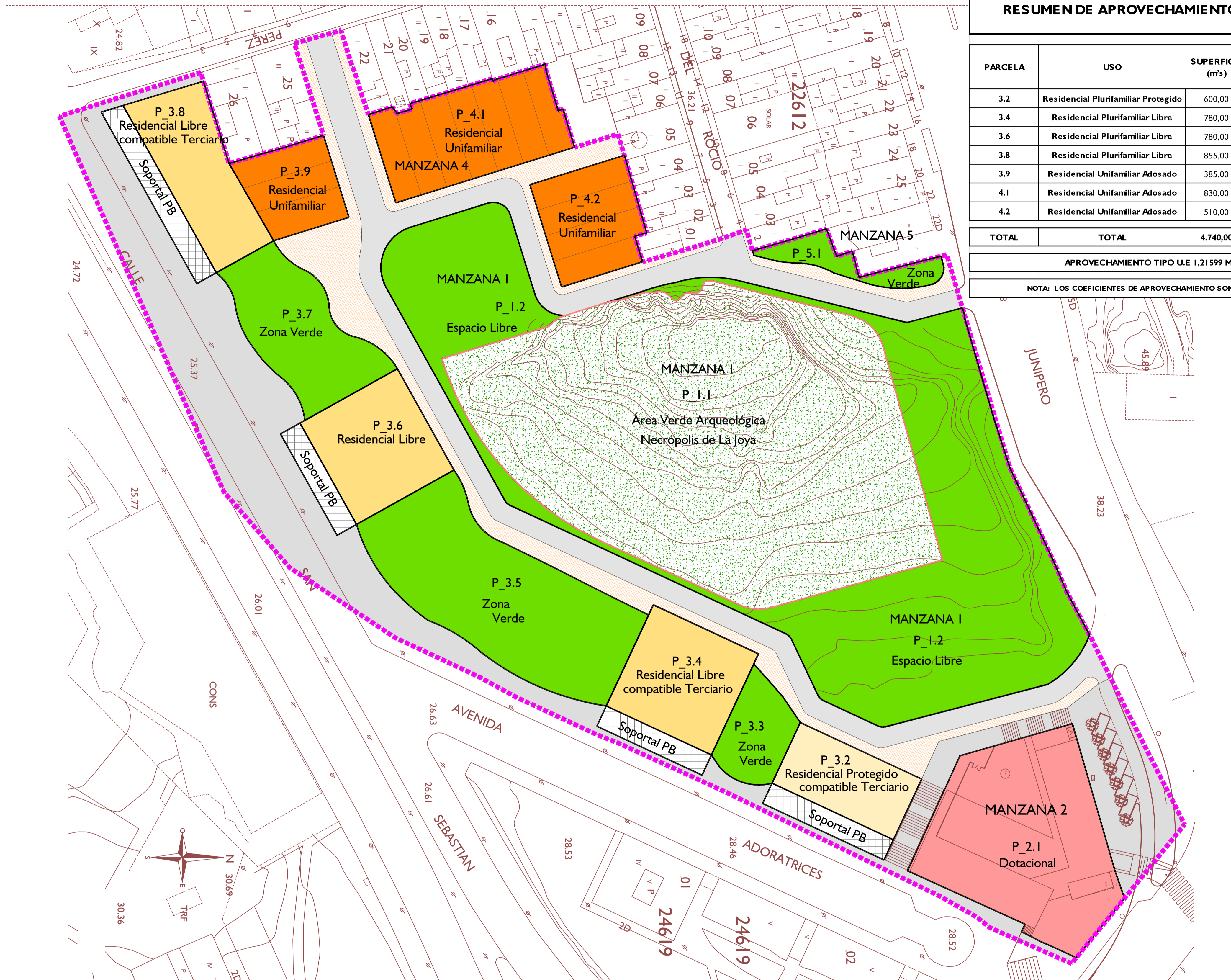
APROVECHAMIENTO TIPO U.E 1,21599 M²/M²		SUPERFICIE SECTOR 25.897,75 m²	APROVECHAMIENTO MÁXIMO	31.491,41
----------------------------------------	--	--------------------------------	------------------------	-----------

NOTA: LOS COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO SON 1,00 PLURIFAMILIAR Y TERCIARIO COMPATIBLE, 1,167 UNIFAMILIAR Y 0,833 PLURIFAMILIAR PROTEGIDO SEGÚN PERI APROBADO

REPARTO DE USOS MODIFICACIÓN PERI "LA JOYA"

USO	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE SECTOR
RESIDENCIAL		
PARCELA 3.2	600,00	2,32
PARCELA 3.4	780,00	3,01
PARCELA 3.6	780,00	3,01
PARCELA 3.8	855,00	3,30
PARCELA 3.9	385,00	1,49
PARCELA 4.1	830,00	3,20
PARCELA 4.2	510,00	1,97
TOTAL RESIDENCIAL	4.740,00	18,30
DOTACIONAL		
PARCELA 2.1	1.532,90	5,92
TOTAL DOTACIONAL	1.532,90	5,92
ESPACIOS LIBRES		
PARCELA 1.1	5.614,58	21,68
PARCELA 1.2	4.237,70	16,36
PARCELA 3.3	312,90	1,21
PARCELA 3.5	1.564,60	6,04
PARCELA 3.7	724,40	2,80
PARCELA 5.1	200,74	0,78
TOTAL ESPACIOS LIBRES	12.654,92	48,86
VIALES		
NUEVO VIAL INTERIOR	3.218,73	12,43
VIALES EXISTENTES	3.751,20	14,48
TOTAL VIALES	6.969,93	26,91
TOTAL SECTOR	25.897,75	100,00

* Los usos Compatibles Terciario en PB del Residencial Plurifamiliar y los Aparcamientos Bajo Rasantes no computan en ocupación de suelo



- USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO
- USO APARCAMIENTO Y OTROS BAJ O RASANTE
- USO DOTACIONAL CENTRO DE SALUD EXISTENTE
- USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- USO NUEVO VIAL TRÁFICO RODADO
- USO SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE NECRÓPOLIS
- USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO
- USO NUEVO VIAL PEATONAL
- USO ESPACIO LIBRE PLAZAS Y JARDINES
- USO VIAL SOPORTALES PLANTA BAJA
- USO VIAL EXISTENTE
- USO ESPACIO LIBRE PRIVADO

--- LÍMITE DEL SECTOR
SUPERFICIE 25.897,75 m²

— LÍMITE PARCELAS

DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-01 "CABEZO DE LA JOYA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"
AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO 212 C.O.A.H.

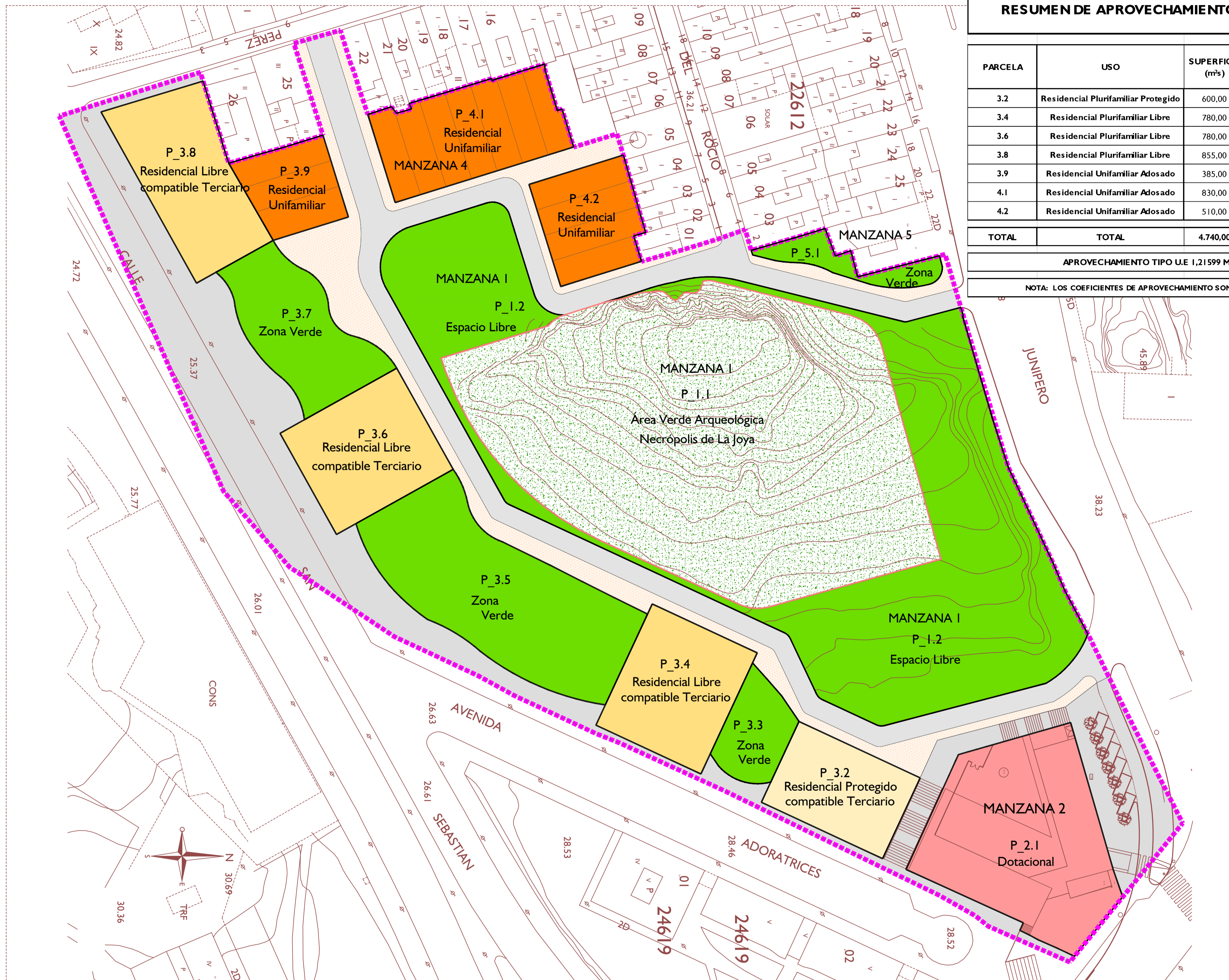
DESIGNACION ORDENACIÓN USOS PORMENORIZADOS PLANTA BAJA ESCALA 1 / 500 Nº DE PLANO ORD_05



RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS DE PARCELAS LUCRATIVAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PERI "LA JOYA"

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m²)	NÚMERO PLANTAS SOBRE RASANTE	NÚMERO PLANTAS BAJ O RASANTE	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COMPATIBLE (m²)	UNIDADES APROVECHAMIENTO (U.A.)
3.2	Residencial Plurifamiliar Protegido	600,00	BAJA +XIII +ÁTICO	III	72	7.200,00	450,00	6.447,60
3.4	Residencial Plurifamiliar Libre	780,00	BAJA +X +ÁTICO	III	60	5.800,00	650,00	6.450,00
3.6	Residencial Plurifamiliar Libre	780,00	BAJA +X +ÁTICO	III	60	5.800,00	650,00	6.450,00
3.8	Residencial Plurifamiliar Libre	855,00	BAJA +X+ÁTICO	III	83	8.300,00	640,00	8.940,00
3.9	Residencial Unifamiliar Adosado	385,00	BAJA +I	-	3	480,00	-	560,16
4.1	Residencial Unifamiliar Adosado	830,00	BAJA +I	-	7	1.135,00	-	1.324,55
4.2	Residencial Unifamiliar Adosado	510,00	BAJA +I	-	4	650,00	-	758,55
TOTAL	TOTAL	4.740,00			289	29.365,00	2.390,00	30.930,86
APROVECHAMIENTO TIPO U.E 1,21599 M²/M²			SUPERFICIE SECTOR 25.897,75 m²		APROVECHAMIENTO MÁXIMO		31.491,41	

NOTA: LOS COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO SON 1,00 PLURIFAMILIAR Y TERCARIO COMPATIBLE, 1,167 UNIFAMILIAR Y 0,833 PLURIFAMILIAR PROTEGIDO SEGÚN PERI APROBADO



REPARTO DE USOS MODIFICACIÓN PERI "LA JOYA"

USO	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE SECTOR
RESIDENCIAL		
PARCELA 3.2	600,00	2,32
PARCELA 3.4	780,00	3,01
PARCELA 3.6	780,00	3,01
PARCELA 3.8	855,00	3,30
PARCELA 3.9	385,00	1,49
PARCELA 4.1	830,00	3,20
PARCELA 4.2	510,00	1,97
TOTAL RESIDENCIAL	4.740,00	18,30
DOTACIONAL		
PARCELA 2.1	1.532,90	5,92
TOTAL DOTACIONAL	1.532,90	5,92
ESPACIOS LIBRES		
PARCELA 1.1	5.614,58	21,68
PARCELA 1.2	4.237,70	16,36
PARCELA 3.3	312,90	1,21
PARCELA 3.5	1.564,60	6,04
PARCELA 3.7	724,40	2,80
PARCELA 5.1	200,74	0,78
TOTAL ESPACIOS LIBRES	12.654,92	48,86
VIALES		
NUEVO VIAL INTERIOR	3.218,73	12,43
VIALES EXISTENTES	3.751,20	14,48
TOTAL VIALES	6.969,93	26,91
TOTAL SECTOR	25.897,75	100,00

* Los usos Compatibles Terciario en PB del Residencial Plurifamiliar y los Aparcamientos Bajo Rasantes no computan en ocupación de suelo

- USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO
- USO APARCAMIENTO Y OTROS BAJO RASANTE
- USO DOTACIONAL CENTRO DE SALUD EXISTENTE
- USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- USO NUEVO VIAL TRÁFICO RODADO
- USO SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE NECRÓPOLIS
- USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO
- USO NUEVO VIAL PEATONAL
- USO ESPACIO LIBRE PLAZAS Y JARDINES
- USO VIAL SOPORTALES PLANTA BAJA
- USO VIAL EXISTENTE
- USO ESPACIO LIBRE PRIVADO

LÍMITE DEL SECTOR
SUPERFICIE 25.897,75 m²

LÍMITE PARCELAS

DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-01 "CABEZO DE LA JOYA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"
AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO 212 C.O.A.H.

DESIGNACION ORDENACIÓN USOS PORMENORIZADOS PLANTA PRIMERA ESCALA 1 / 500 Nº DE PLANO ORD_06



RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS DE PARCELAS LUCRATIVAS DE LA MODIFICACIÓN DEL PERI "LA JOYA"

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m²)	NÚMERO PLANTAS SOBRE RASANTE	NÚMERO PLANTAS BAJ O RASANTE	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COMPATIBLE (m²)	UNIDADES APROVECHAMIENTO (U.A.)
3.2	Residencial Plurifamiliar Protegido	600,00	BAJA +XIII +ÁTICO	III	72	7.200,00	450,00	6.447,60
3.4	Residencial Plurifamiliar Libre	780,00	BAJA +X +ÁTICO	III	60	5.800,00	650,00	6.450,00
3.6	Residencial Plurifamiliar Libre	780,00	BAJA +X +ÁTICO	III	60	5.800,00	650,00	6.450,00
3.8	Residencial Plurifamiliar Libre	855,00	BAJA +X+ÁTICO	III	83	8.300,00	640,00	8.940,00
3.9	Residencial Unifamiliar Adosado	385,00	BAJA +I	-	3	480,00	-	560,16
4.1	Residencial Unifamiliar Adosado	830,00	BAJA +I	-	7	1.135,00	-	1.324,55
4.2	Residencial Unifamiliar Adosado	510,00	BAJA +I	-	4	650,00	-	758,55
TOTAL	TOTAL	4.740,00			289	29.365,00	2.390,00	30.930,86

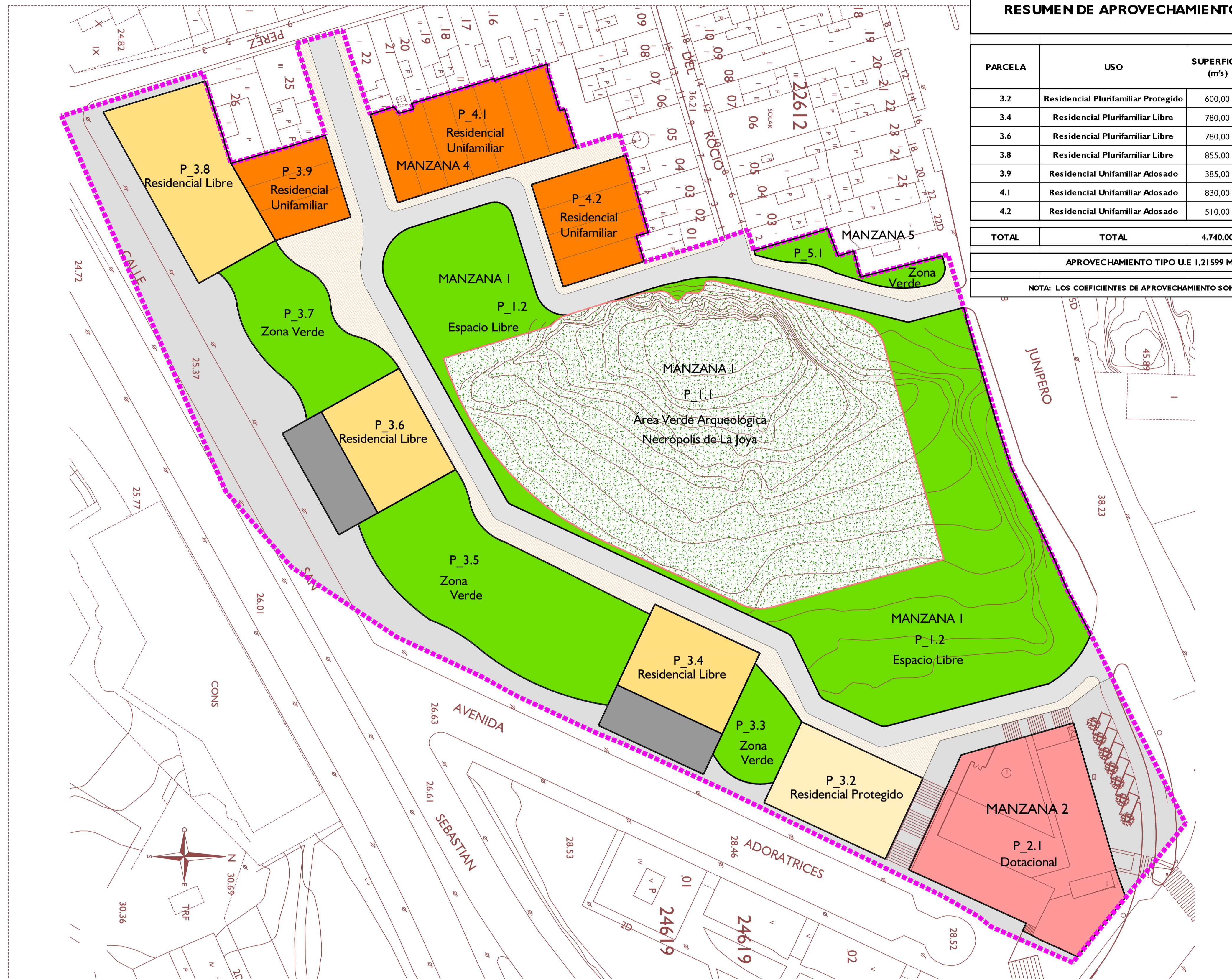
APROVECHAMIENTO TIPO U.E. 1,21599 M²/M²		SUPERFICIE SECTOR 25.897,75 m²	APROVECHAMIENTO MÁXIMO	31.491,41
------------------------------------------------	--	---------------------------------------	-------------------------------	------------------

NOTA: LOS COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO SON 1,00 PLURIFAMILIAR Y TERCARIO COMPATIBLE, 1,167 UNIFAMILIAR Y 0,833 PLURIFAMILIAR PROTEGIDO SEGÚN PERI APROBADO

REPARTO DE USOS MODIFICACIÓN PERI "LA JOYA"

USO	SUPERFICIE (m²)	PORCENTAJE SECTOR
RESIDENCIAL		
PARCELA 3.2	600,00	2,32
PARCELA 3.4	780,00	3,01
PARCELA 3.6	780,00	3,01
PARCELA 3.8	855,00	3,30
PARCELA 3.9	385,00	1,49
PARCELA 4.1	830,00	3,20
PARCELA 4.2	510,00	1,97
TOTAL RESIDENCIAL	4.740,00	18,30
DOTACIONAL		
PARCELA 2.1	1.532,90	5,92
TOTAL DOTACIONAL	1.532,90	5,92
ESPACIOS LIBRES		
PARCELA 1.1	5.614,58	21,68
PARCELA 1.2	4.237,70	16,36
PARCELA 3.3	312,90	1,21
PARCELA 3.5	1.564,60	6,04
PARCELA 3.7	724,40	2,80
PARCELA 5.1	200,74	0,78
TOTAL ESPACIOS LIBRES	12.654,92	48,86
VIALES		
NUEVO VIAL INTERIOR	3.218,73	12,43
VIALES EXISTENTES	3.751,20	14,48
TOTAL VIALES	6.969,93	26,91
TOTAL SECTOR	25.897,75	100,00

* Los usos Compatibles Terciario en PB del Residencial Plurifamiliar y los Aparcamientos Bajo Rasantes no computan en ocupación de suelo



- USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO
- USO APARCAMIENTO Y OTROS BAJO RASANTE
- USO DOTACIONAL CENTRO DE SALUD EXISTENTE
- USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- USO NUEVO VIAL TRÁFICO RODADO
- USO SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE NECRÓPOLIS
- USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PROTEGIDO
- USO NUEVO VIAL PEATONAL
- USO ESPACIO LIBRE PLAZAS Y JARDINES
- USO VIAL SOPORTALES PLANTA BAJA
- USO VIAL EXISTENTE
- USO ESPACIO LIBRE PRIVADO

LÍMITE DEL SECTOR
SUPERFICIE 25.897,75 m²

LÍMITE PARCELAS

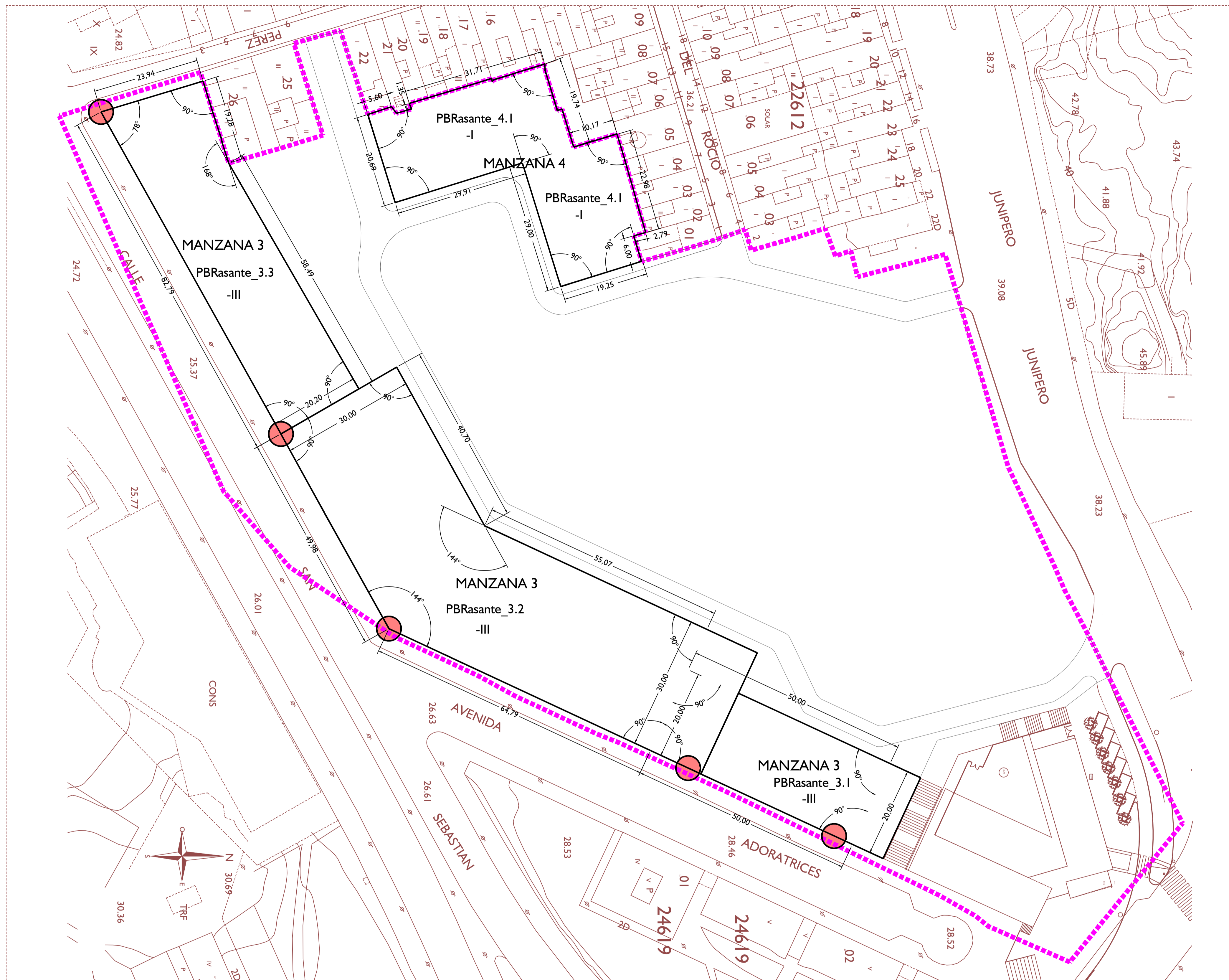
DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-01 "CABEZO DE LA JOYA"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"
AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO 212 C.O.A.H. ENERO 2.020

DESIGNACION ESCALA Nº DE PLANO
ORDENACIÓN I / 500 ORD_07
USOS PORMENORIZADOS PLANTAS SUPERIORES





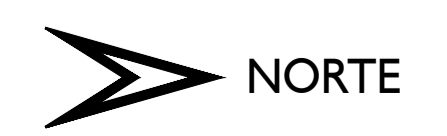
- - - - - LÍMITE DEL SECTOR
SUPERFICIE 25.897,75 m²
- LÍMITE PARCELAS
- IV NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS
- FACHADA DE ACCESO BAJO RASANTE

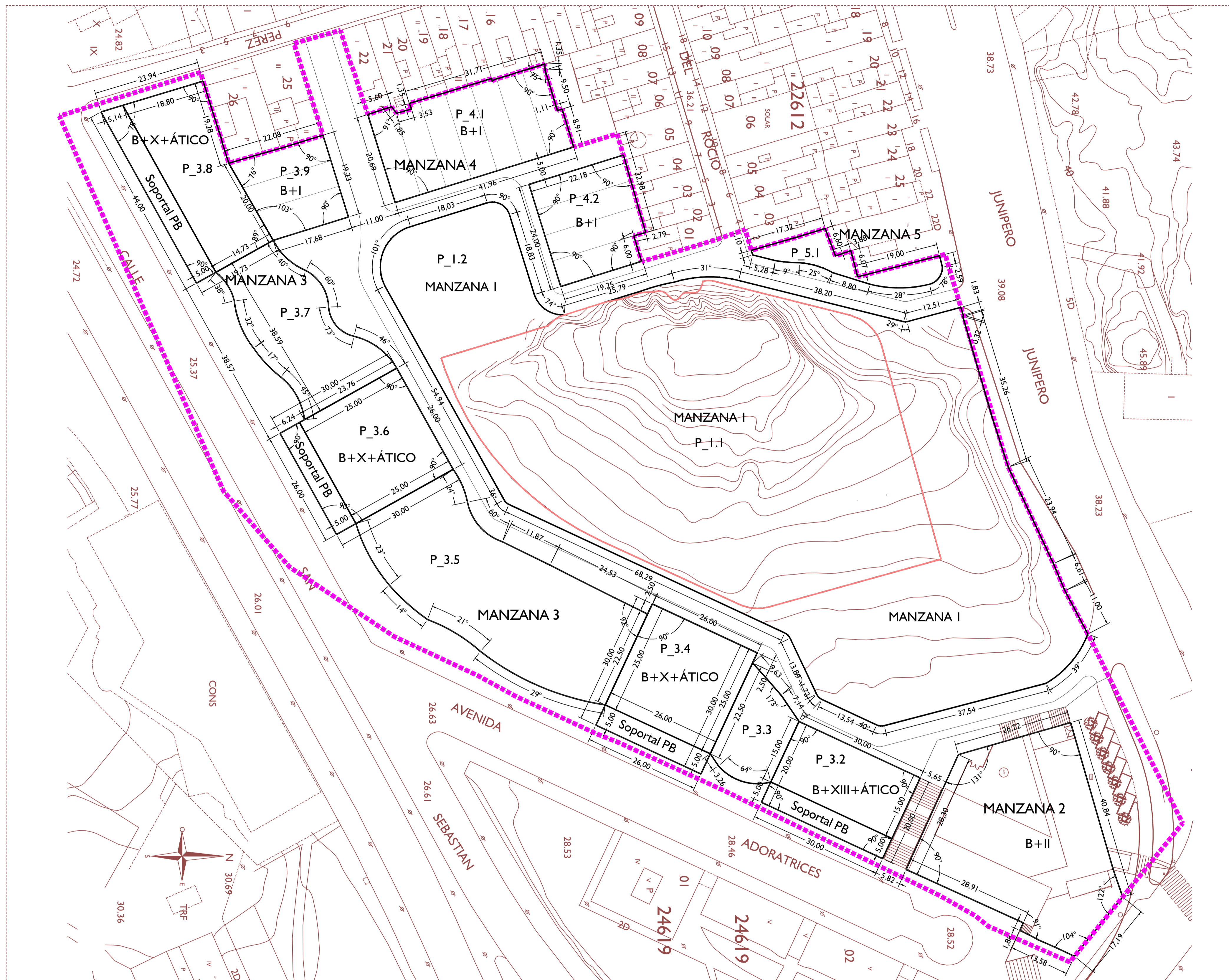
DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-01 "CABEZO DE LA JOYA"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"
AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO 212 C.O.A.H. ENERO 2.020

DESIGNACION	ESCALA	Nº DE PLANO
ORDENACIÓN	1 / 500	ORD_08
ALINEACIÓN PARCELAS PLANTAS BAJO RASANTE		





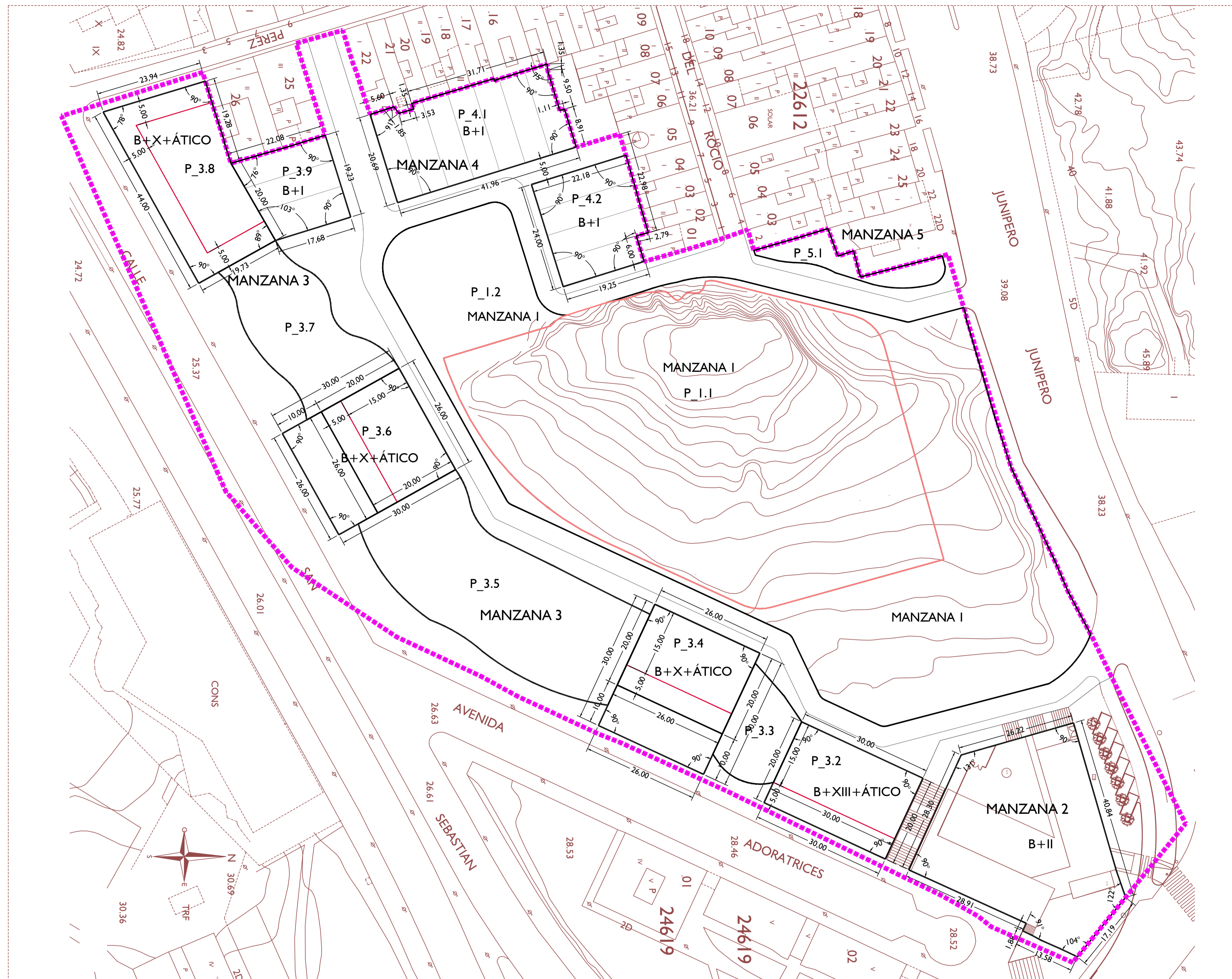
- - - - - LÍMITE DEL SECTOR
SUPERFICIE 25.897,75 m²
- LÍMITE PARCELAS
- - - - - ALINEACIÓN OBLIGATORIA SOPORTALES PB
- IV NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-01 "CABEZO DE LA JOYA"
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"
 AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO 212 C.O.A.H. ENERO 2.020

DESIGNACIÓN	ESCALA	Nº DE PLANO
ORDENACIÓN	1 / 500	ORD_09
ALINEACIÓN PARCELAS PLANTA BAJA		





- ⋯⋯⋯ LÍMITE DEL SECTOR
SUPERFICIE 25.897,75 m²
- LÍMITE PARCELAS
- RETRANQUEO MÍNIMO EN PLANTA ÁTICO
- IV NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

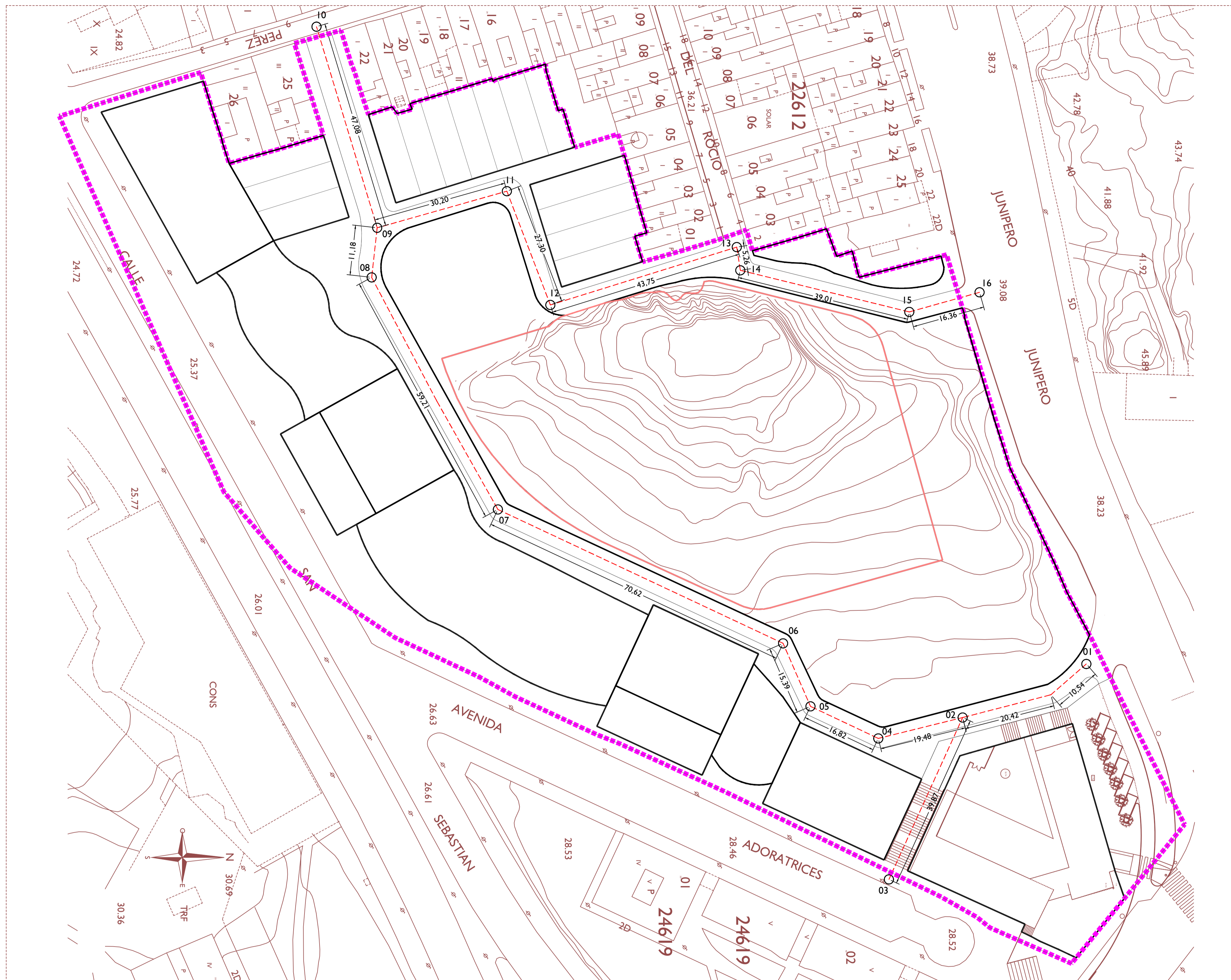
DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-01 "CABEZO DE LA JOYA"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"
AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO 212 C.O.A.H. ENERO 2.020

DESIGNACION ORDENACIÓN ALINEACIÓN PARCELAS PLANTAS SUPERIORES	ESCALA 1 / 500	Nº DE PLANO ORD_10
---------------------------------------------------------------------	-------------------	------------------------------





PUNTO	COTA ACTUAL	COTA PROYECTADA
1	36.00	36.00
2	32.80	32.80
3	28.50	28.50
4	32.80	32.80
5	37.70	35.50
6	37.70	36.20
7	39.00	38.00
8	35.00	37.40
9	35.00	37.40
10	27.50	27.50
11	40.40	38.50
12	40.40	39.00
13	40.00	39.00
14	40.00	39.00
15	40.00	39.50
16	39.10	39.10

- - - - - LÍMITE DEL SECTOR
 SUPERFICIE 25.897,75 m²
 ——— LÍMITE PARCELAS

DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA U.E-01 "CABEZO DE LA JOYA"
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PROMOTOR: JUUNTA DE COMPENSACIÓN "LA JOYA"
 AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO 212 C.O.A.H. ENERO 2.020

DESIGNACIÓN ESCALA N° DE PLANO
 ORDENACIÓN 1 / 500 ORD_11
 ALINEACIÓN Y RASANTES DE VIALES

