

**- HUELVA -**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN, USOS  
DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE HUELVA**

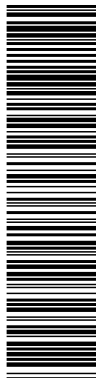
**CONDICIONES GENERALES DE COMPLEMENTARIEDAD Y COMPATIBILIDAD DE  
USOS DOTACIONALES (ART. 116)**


**MODIFICACIÓN  
PUNTUAL Nº25**

**MARZO  
2018**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONTENIDOS  
RESUMEN EJECUTIVO E INFORME DE  
SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA  
-APROBACIÓN PROVISIONAL-**

**AYUNTAMIENTO DE HUELVA**



 <p>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>AREA de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL PGOU DE HUELVA.</b>	
	<b>CONDICIONES GENERALES DE COMPLEMENTARIEDAD Y COMPATIBILIDAD DE USOS DOTACIONALES (ART. 116)</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	AP. PROVISIONAL MARZO 2018
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONTENIDOS	1 de 11	

## INDICE

### **1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

#### **1.1 ANTECEDENTES.**

- 1.1.1 PLANEAMIENTO.
- 1.1.2 REDACCION.


#### **1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO.**

- 1.2.1 MOTIVACION
- 1.2.2 ESTRUCTURACIÓN Y CONTENIDOS
- 1.2.3 CONSIDERACIONES URBANISTICAS.

### **2. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL PGOU.**

### **3.- RESUMEN EJECUTIVO.**

### **4.-MEMORIA-INFORME DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA.**

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> AREA de Urbanismo y Patrimonio Municipal	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL PGOU DE HUELVA.</b>	
	<b>CONDICIONES GENERALES DE COMPLEMENTARIEDAD Y COMPATIBILIDAD DE USOS DOTACIONALES (ART. 116)</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	AP. PROVISIONAL MARZO 2018
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONTENIDOS		2 de 11

## 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 1.1 ANTECEDENTES.

#### 1.1.1 PLANEAMIENTO.

El Plan General de Ordenación Urbana de Huelva fue aprobado definitivamente en virtud de *Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes, de 13 de Octubre de 1.999*, y con publicación de la Aprobación definitiva, ordenanzas y normativa de la Revisión del PGOU en BOP de 20 de diciembre de 1.999.

El Documento de Adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística Andaluza del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva fue aprobado definitivamente el 30 de abril de 2011 y publicado en BOP nº 99 de 26 de mayo de 2011.

Existen diversas Modificaciones Puntuales al Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, con diverso grado de tramitación.

Es presente documento versa sobre la innovación sobre un determinado artículo de las Ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU, el 116.- Condiciones Generales de los Usos Dotacionales.

Ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno de fecha 29 de noviembre de 2017. Tras el trámite de información pública y recepción de alegaciones, así como detectadas ciertas necesidades de mejora por los Servicios Técnicos municipales, se redacta la presente versión en marzo de 2018 de cara a la aprobación provisional del documento.

#### 1.1.2 REDACCIÓN


El Presente documento de Modificación Puntual de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva ha sido redactado por la arquitecto municipal Miriam Dabrio Soldán, dentro del Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de Huelva.

### 1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO.

#### 1.2.1 MOTIVACIÓN

Es objeto del presente documento es la modificación de las Ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización, relativas a las condiciones generales de compatibilidad de usos dotacionales. En concreto se quiere atender la problemática que plantea la complementariedad de usos dotacionales en una misma parcela (o edificio), y la compatibilidad de usos dotacionales para cambios de uso dotacional a dotacional.

En la actualidad se precisa una flexibilización de condicionantes en el sentido de posibilitar la implantación de usos dotacionales o iniciativas reales de los mismos derivadas de algunas administraciones públicas, puesto que la alta definición de condiciones normativas favorables para la mixturización e incardinación de tales usos va más allá de los preceptos legales que, -en virtud de la normativa urbanística y de las reservas por estándares dotacionales mínimos- resultan de aplicación.

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> AREA de Urbanismo y Patrimonio Municipal	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL PGOU DE HUELVA.</b>	
	<b>CONDICIONES GENERALES DE COMPLEMENTARIEDAD Y COMPATIBILIDAD DE USOS DOTACIONALES (ART. 116)</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	AP. PROVISIONAL MARZO 2018
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONTENIDOS		3 de 11

### 1.2.2 ESTRUCTURACIÓN

La modificación puntual de Ordenanzas innova, según se señala en cada apartado, los documentos del Plan General de Ordenación Urbana siguientes:

OBJETO	
MODIFICACION	Ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU de Huelva.  TÍTULO II: DE LOS USOS DEL SUELO. Capítulo VII.- Dotacional. Sección Primera.- Aspectos Generales Artículo 116.- Condiciones generales de los Usos Dotacionales

Documentos de la modificación Puntual:

- Memoria (1 Volumen):  
Memoria general (Descriptiva y Justificativa)
- Resumen Ejecutivo
- Memoria- Informe de Sostenibilidad Socioeconómica.

### 1.2.3 CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS Y JURÍDICAS.


La finalidad de las innovaciones planteadas en concepto se describe en cada uno de los apartados correspondientes. Tras el análisis de las modificaciones incluidas en el presente documento, puede concluirse que **NO** alteran la ordenación estructural determinada por el Plan General vigente para el municipio, de acuerdo con la Ley 2/2012 de 30 de enero, de Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y otras modificaciones posteriores.

Del mismo modo, se considera que los contenidos **NO** tienen incidencia medioambiental conforme a los supuestos descritos para el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas descritos en el D.L 3/2015, Modificación de la Ley Gica y otras.

**SÍ** se efectuará de forma paralela a la presente Memoria, la tramitación procedente en cumplimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en virtud de la aplicación del *Decreto 169/2014 de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía* (BOE nº 243 de 15 de diciembre de 2014)

## 2. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL PGOU.

OBJETO	
MODIFICACION	Ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU de Huelva.  TÍTULO II: DE LOS USOS DEL SUELO. Capítulo VII.- Dotacional. Sección Primera.- Aspectos Generales Artículo 116.- Condiciones generales de los Usos Dotacionales

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> AREA de Urbanismo y Patrimonio Municipal	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL PGOU DE HUELVA.</b>	
	<b>CONDICIONES GENERALES DE COMPLEMENTARIEDAD Y COMPATIBILIDAD DE USOS DOTACIONALES (ART. 116)</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	AP. PROVISIONAL MARZO 2018
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONTENIDOS		4 de 11

## 2.1 AMBITO DE LA MODIFICACION.

Ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU de Huelva.

### TÍTULO II: DE LOS USOS DEL SUELO.

Capítulo VII.- Dotacional.

Sección Primera.- Aspectos Generales

Artículo 116.- Condiciones generales de los Usos Dotacionales

No se altera la Planimetría.

## 1.2 OBJETO DE LA MODIFICACION.

Es objeto del presente documento la nueva redacción del *artículo 116* dentro del *Capítulo VII.- Dotacional de las Ordenanzas Urbanísticas Municipales*; modificando los puntos 2, 3 y 4, y añadiendo un nuevo punto 9 en el citado articulado.

En concreto, se viene a contemplar de forma expresa en la normativa municipal la complementariedad de usos dotacionales en una misma parcela (o edificio), y la compatibilidad de usos dotacionales para cambios de uso dotacional a dotacional. **En la aprobación provisional del documento se atiende a aclaraciones en relación con el uso dotacional aparcamientos y su posibilidad de implantación tanto en edificaciones existentes y espacios libres de parcela de edificación, en los vertientes de complementariedad al dotacional principal (116.2) y en los de cambios de uso (116.3). Lo anterior en congruencia con las exigencias de previsión de plazas en el apartado 116.8 para cualquier uso dotacional, así como en confluencia de las necesidades por políticas de movilidad urbana en la ciudad.**

**Del mismo modo, se aclara la situación del uso dotacional religioso para los supuestos del 116.2 (compatibilidad genérica en caso de edificaciones existentes y parcelas incompletas de edificación en casos con uso principal dotacional superior al 50% de la superficie de parcela y construida).**

## 2.3 PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL.

Las Ordenanzas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, dispone lo siguiente (Articulado procedente de la Modificación Puntual nº 3 del PGOU, aprobada definitivamente el 29 de julio de 2003):


### TÍTULO II: DE LOS USOS DEL SUELO

#### CAPÍTULO VII.- DOTACIONAL

##### Sección Primera.- Aspectos Generales

##### Artículo 116.- Condiciones generales de los Usos Dotacionales

1. *El presenta Plan clasifica en los planos de ordenación los Usos Dotacionales, adquiriendo de esta forma el uso definido el carácter de vinculante para la parcela sobre la que se asiente.*
2. *La alteración de los usos Dotacionales Privados supone una modificación no cualificada del Plan General.*

 <p>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>AREA de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL PGOU DE HUELVA.</b></p> <p><b>CONDICIONES GENERALES DE COMPLEMENTARIEDAD Y COMPATIBILIDAD DE USOS DOTACIONALES (ART. 116)</b></p>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	AP. PROVISIONAL MARZO 2018
	MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONTENIDOS	5 de 11

3. La modificación de los Usos Dotacionales Públicos, es permitida en los casos en los que, el edificio en que se desarrolla el Uso Dotacional permita el desarrollo del nuevo uso que se pretende realizar, el cual asimismo será público.

4. En todo caso deberá respetarse la siguiente compatibilidad de usos:

2USO ACTUAL	USO PREVISTO								
	DOCEN	SANIT	DEPOR	SO-CUL	ASISTEN	INS-AP	MERCA	APARCA	PENITEN
DOCENTE	☺	☹	☺	☺	☺	☺	☹	☹	☹
SANITARIO	☺	☺	☹	☺	☺	☺	☹	☹	☹
DEPORTIVO	☺	☹	☺	☹	☹	☹	☹	☹	☹
SOCIO CULTURAL	☹	☹	☹	☺	☺	☹	☹	☹	☹
ASISTENCIAL	☹	☹	☹	☺	☺	☹	☹	☹	☹
INSTITUCIONAL ADMINIS-PUBLICA	☹	☹	☹	☺	☺	☺	☹	☹	☹
MERCADO	☺	☺	☺	☺	☺	☹	☺	☹	☹
APARCAMIENTO	☹	☹	☹	☹	☹	☹	☹	☺	☹
PENITENCIARIO	☹	☹	☹	☺	☺	☺	☹	☹	☺

☺ Usos Compatibles  
☹ Usos No Compatibles


5. Condiciones urbanísticas generales de aplicación. En función de las condiciones particulares que para cada uso dotacional establezcan las correspondientes ordenanzas de planeamiento de desarrollo, se proyectarán y ejecutarán las edificaciones de este tipo.

6. En caso de:

- ampliaciones de edificaciones dotacionales preexistentes, y
- cambios de uso de edificaciones dotacionales en parcelas de uso exclusivo a otro uso dotacional compatible con posibilidad de ampliación, deberá efectuarse un Estudio de Detalle que establezca como mínimo los parámetros de edificabilidad total, espacios libres, separación a linderos, alturas y previsiones de aparcamiento.

7. En caso de ampliaciones con cambio de uso de edificaciones residenciales unifamiliares a dotacional, la edificabilidad admitida como máxima será de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, con las separaciones a linderos establecidas en el art. 66 de las presentes ordenanzas.

8. Las previsiones de aparcamiento en los usos dotacionales será las que se establecen para cada uso concreto; con carácter general se fija en uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

 <p>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>AREA de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL PGOU DE HUELVA.</b>	
	<b>CONDICIONES GENERALES DE COMPLEMENTARIEDAD Y COMPATIBILIDAD DE USOS DOTACIONALES (ART. 116)</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	AP. PROVISIONAL MARZO 2018
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONTENIDOS		6 de 11

## 2.4 CONDICIONES URBANÍSTICAS MODIFICADAS. NUEVA REDACCIÓN DE ARTICULADO.

Se modifica el artículo 116 en sus puntos 2, 3 y 4, y se adiciona un punto 9 en el mencionado articulado de las Ordenanzas Urbanísticas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU de Huelva en el sentido de ampliar (azul) en su redacción atendiendo a lo siguiente:

### NUEVA REDACCIÓN

#### TÍTULO II: DE LOS USOS DEL SUELO

#### CAPÍTULO VII.- DOTACIONAL

#### Sección Primera.- Aspectos Generales

#### Artículo 116.- Condiciones generales de los Usos Dotacionales


1. El presenta Plan clasifica en los planos de ordenación los Usos Dotacionales, adquiriendo de esta forma el uso definido el carácter de vinculante para la parcela sobre la que se asiente.

#### 2. COMPLEMENTARIEDAD DE USOS DOTACIONALES EN UNA MISMA PARCELA/EDIFICIO:



La complementariedad de usos dotacionales en una misma parcela (o edificio) vendrá dada siempre por la superior presencia del uso principal designado por Plan General de Ordenación Urbana o Planeamiento de Desarrollo, cuantificada en superficie de parcela y superficie construida, mayor al 50% en ambos casos.

Los usos posibles para una complementariedad a obtener vía autorización municipal, tendrán siempre que ser analizados desde el punto de vista funcional del edificio (si es existente), además de respetarse la siguiente compatibilidad genérica en casos de edificaciones existentes y en casos de parcelas incompletas de edificación:

2USO ACTUAL	USO PREVISTO								
	DOCEN	SANIT	DEPOR	SO-CUL	ASISTEN	INS-AP	MERCA	APARCA*	PENITEN
DOCENTE	☺	☹	☺	☺	☺	☺	☹	☺	☹
SANITARIO	☺	☺	☹	☺	☺	☺	☹	☺	☹
DEPORTIVO	☺	☹	☺	☹	☹	☹	☹	☺	☹
SOCIO CULTURAL	☹	☹	☹	☺	☺	☹	☹	☺	☹
ASISTENCIAL	☹	☹	☹	☺	☺	☹	☹	☺	☹
INSTITUCIONAL ADMINIS-PUBLICA	☹	☹	☹	☺	☺	☺	☹	☺	☹
MERCADO	☺	☺	☺	☺	☺	☹	☺	☺	☹
APARCAMIENTO	☹	☹	☹	☹	☹	☹	☹	☺	☹
PENITENCIARIO	☹	☹	☹	☺	☺	☺	☹	☺	☺
RELIGIOSO	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☹	☺	☹

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> AREA de Urbanismo y Patrimonio Municipal	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL PGOU DE HUELVA.</b>	
	<b>CONDICIONES GENERALES DE COMPLEMENTARIEDAD Y COMPATIBILIDAD DE USOS DOTACIONALES (ART. 116)</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	AP. PROVISIONAL MARZO 2018
	MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONTENIDOS	7 de 11

*\* En caso de edificaciones existentes y de nueva construcción el uso aparcamiento siempre se considera compatible en subsuelo, cubiertas y en plantas completas, con el resto de usos dotacionales. En casos de parcelas incompletas de edificación, y en previsión de ubicación de aparcamientos en superficie, el uso aparcamiento es compatible con todos los dotacionales, en coherencia con el apartado 8.*


-  Usos Compatibles
-  Usos No Compatibles

No obstante, será en virtud del Proyecto Básico concreto de nuevos usos en edificios existentes, la justificación de salvedades posibles a la aplicación del cuadro anterior, previa aceptación por los servicios técnicos municipales en informe motivado, siempre en pro de una ampliación de dichas complementariedades que redunden en la mejora de servicios para con la población afectada o beneficiada directamente, si técnicamente son posibles y justificadas, funcionalidad y aspectos constructivos.

### 3. COMPATIBILIDAD DE USOS DOTACIONALES PARA CAMBIOS DE USO DOTACIONAL A DOTACIONAL:

- 3.1. En los casos en los que las iniciativas de nuevos usos dotacionales superen el 50% de las del uso dotacional principal, deberá justificarse una modificación del mismo por el instrumento de planeamiento que resulte de aplicación en aquellos casos en los que el cumplimiento de reservas mínimas o estándares legales lo sea expresamente para ese uso según el planeamiento aplicable para la zona de la ciudad en la que se insertaron, y previa desafectación de los mismos por las Entidades y Administraciones competentes en función de su ausencia de necesidad o previsión actualizada.
- 3.2. Las reservas identificadas como "Servicios de Interés Público y Social" tales como equipamientos sociales y comerciales conforme al antiguo Reglamento de Planeamiento, normalmente titularidad del Ayuntamiento, se tratarán conforme al apartado 3.3 y apartado 9 de este artículo.
- 3.3. En el resto de usos dotacionales principales se admite cambio de uso de forma directa el cual tendrá que ser informado por los servicios técnicos municipales en cuanto a la innecesariedad de actos previstos en el apartado 3.1 y en cuanto al beneficio social concluyente de la nueva dotación para con el barrio en el que se inserta y sus actuales necesidades.
- 3.4. Todo lo anterior según la legislación urbanística aplicable al momento del cambio de uso dotacional a otro dotacional, y cuando la adecuación del régimen de compatibilidad de nuevo uso dotacional afecte a parcelas que NO tengan el carácter de sistema general y Sí calificadas como urbanas o urbanizables ordenadas, pues lo contrario conllevaría que afectasen determinaciones de ordenación estructural.
- 3.5. Atendiendo a necesidades básicas justificadas relacionadas con la movilidad urbana y en parcelas de titularidad pública, será directamente compatible el uso aparcamiento en superficie si la inversión requerida para el desarrollo del edificio o infraestructura correspondiente al uso dotacional principal no se encuentra disponible presupuestariamente ni sea previsible su implantación. En todo caso, la implantación del uso aparcamiento en superficie se llevará a cabo de tal modo que, de conformidad con la legislación aplicable, resulte compatible con la futura implantación del uso dotacional principal o, de no ser así, sea



 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> AREA de Urbanismo y Patrimonio Municipal	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL PGOU DE HUELVA.</b>	
	<b>CONDICIONES GENERALES DE COMPLEMENTARIEDAD Y COMPATIBILIDAD DE USOS DOTACIONALES (ART. 116)</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	AP. PROVISIONAL MARZO 2018
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONTENIDOS		8 de 11

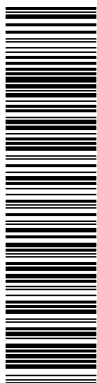
posible su eliminación a los efectos de permitir su efectiva implantación sin generar perjuicios o gravámenes.


4. Las definiciones del planeamiento de desarrollo municipal para con los usos dotacionales pormenorizados (histórico o futuro) serán supeditadas a estas determinaciones genéricas de PGOU en cualquier caso, así como su interpretación en un marco de jerarquía normativa.
5. Condiciones urbanísticas generales de aplicación: En función de las condiciones particulares que para cada uso dotacional establezcan las correspondientes ordenanzas de planeamiento de desarrollo, se proyectarán y ejecutarán las edificaciones de este tipo.
6. En caso de:
  - ampliaciones de edificaciones dotacionales preexistentes, y
  - cambios de uso de edificaciones dotacionales en parcelas de uso exclusivo a otro uso dotacional compatible con posibilidad de ampliación, deberá efectuarse un Estudio de Detalle que establezca como mínimo los parámetros de edificabilidad total, espacios libres, separación a linderos, alturas y previsiones de aparcamiento.
7. En caso de ampliaciones con cambio de uso de edificaciones residenciales unifamiliares a dotacional, la edificabilidad admitida como máxima será de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, con las separaciones a linderos establecidas en el art. 66 de las presentes ordenanzas.
8. Las previsiones de aparcamiento en los usos dotacionales será las que se establecen para cada uso concreto; con carácter general se fija en uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
9. Adicionalmente a lo anterior, en caso de equipamientos privados e infraestructuras derivadas de sistemas de gestión NO públicos calificados como dotacionales en el planeamiento municipal, les será de aplicación el supuesto de desafectación del destino público de ese suelo o edificaciones, justificando la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería y Organismos competentes por razón en la materia, y podrá preverse su destino a otros usos de interés social.

### 3. RESUMEN EJECUTIVO.

En cumplimiento del Artículo 19.3 de la LOUA, se redacta el presente Resumen Ejecutivo de la Modificación Puntual de las Ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU de Huelva, a considerar como uno de los documentos mínimos en que debe formalizarse todo instrumento de planeamiento, debiendo contener los objetivos y finalidades del instrumento del que forma parte y de las determinaciones del Plan, de manera que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

Se pretende modificar el artículo 116 de las ordenanzas reseñadas, en sus puntos 2, 3 y 4, de forma tal que, a partir de la entrada en vigor de la norma, quede establecida la **complementariedad de usos dotacionales** en una misma parcela/edificio, que vendrá dada siempre por la superior presencia del uso principal designado por Plan General de Ordenación Urbana o Planeamiento de Desarrollo, cuantificada en superficie de parcela y superficie construida. Los usos posibles para una complementariedad a obtener vía autorización municipal, tendrán siempre que ser



 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> AREA de Urbanismo y Patrimonio Municipal	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL PGOU DE HUELVA.</b>	
	<b>CONDICIONES GENERALES DE COMPLEMENTARIEDAD Y COMPATIBILIDAD DE USOS DOTACIONALES (ART. 116)</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	AP. PROVISIONAL MARZO 2018
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONTENIDOS		9 de 11

analizados desde el punto de vista funcional del edificio (si es existente), además de respetarse la compatibilidad genérica en casos de edificaciones existentes y en casos de parcelas incompletas de edificación.

Además, quedará establecida la **compatibilidad de usos dotacionales** para cambios de uso dotacional a dotacional en varios casos: cuando las iniciativas de nuevos usos dotacionales superen el 50% de las del uso dotacional principal; cuando se trate de las reservas identificadas como "Servicios de Interés Público y Social" conforme al antiguo Reglamento de Planeamiento, normalmente titularidad del Ayuntamiento; y en el caso de usos dotacionales principales. Todo lo anterior según la legislación urbanística aplicable al momento del cambio de uso dotacional a otro dotacional, y cuando la adecuación del régimen de compatibilidad de nuevo uso dotacional afecte a parcelas que NO tengan el carácter de sistema general y calificadas como urbanas o urbanizables ordenadas, pues lo contrario conllevaría que afectan determinaciones de ordenación estructural.

Queda recogido igualmente, que las definiciones del planeamiento de desarrollo municipal (histórico o futuro) serán supeditadas a estas determinaciones genéricas de PGOU en cualquier caso, así como su interpretación en un marco de jerarquía normativa.

Finalmente, se incluiría un nuevo **punto 9** en el que se especifica que en caso de equipamientos privados e infraestructuras derivadas de sistemas de gestión NO públicos calificados como dotacionales en el planeamiento municipal, les será de aplicación el supuesto de desafectación del destino público de ese suelo o edificaciones, justificando la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería y Organismos competentes por razón en la materia, y podrá preverse su destino a otros usos de interés social.

Para un mayor desarrollo de lo anterior, visualizar los apartados 1 y 2 del presente Documento, por su sencillez.


#### 4. MEMORIA-INFORME DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA.

El artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31 de octubre de 2.015) establece que la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

*Artículo 22: Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano (...)*

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Por otro lado el mismo artículo 22, establece el contenido de las memorias de sostenibilidad socioeconómica, indicándose a continuación:

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> AREA de Urbanismo y Patrimonio Municipal	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL PGOU DE HUELVA.</b>	
	<b>CONDICIONES GENERALES DE COMPLEMENTARIEDAD Y COMPATIBILIDAD DE USOS DOTACIONALES (ART. 116)</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	AP. PROVISIONAL MARZO 2018
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONTENIDOS		10 de 11

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.


c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> AREA de Urbanismo y Patrimonio Municipal	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN DEL PGOU DE HUELVA.</b>	
	<b>CONDICIONES GENERALES DE COMPLEMENTARIEDAD Y COMPATIBILIDAD DE USOS DOTACIONALES (ART. 116)</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	AP. PROVISIONAL MARZO 2018
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONTENIDOS		11 de 11

*Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.*

*El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.*

*7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.*

De igual modo, el artículo 19.1.3ª, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por apartado nueve del Artículo Único de la Ley 2/2.012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2.002, establece asimismo la necesidad de incluir en los planeamientos un estudio económico-financiero, tal y como a continuación se indica:

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

#### **CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA:**

En el expediente que nos ocupa, cuya finalidad exclusiva resulta determinar la complementariedad de usos dotacionales en una misma parcela/edificio, y establecer la compatibilidad de usos dotacionales para cambios de uso dotacional a dotacional, resulta indiscutible la ausencia de incidencia directa de parámetros económicos que deriven en responsabilidades para el Ayuntamiento de Huelva .

Huelva, 15 de marzo de 2018

Miriam Dabrio Soldán, Arquitecto  
AREA de Urbanismo y Patrimonio Municipal

