

- HUELVA -

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA CONDICIONES PARA ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 "MERCADO DEL CARMEN"



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA


**MODIFICACIÓN
PUNTUAL Nº22**

ENERO 2018

**MEMORIA JUSTIFICATIVA, CONTENIDOS Y
ANEXOS.**

**RESUMEN EJECUTIVO E INFORME DE
SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA**

AYUNTAMIENTO DE HUELVA

 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p>
	<p><i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p> <p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>MEMORIA JUSTIFICATIVA MP nº 22 PGOU</p>

INDICE

0. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

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
- 1.2.3 CONTENIDOS
- 1.2.4 CONSIDERACIONES URBANISTICAS.


2. MODIFICACIÓN PUNTUAL.

3. ANEXOS.

4. PLANOS.

5. RESUMEN EJECUTIVO.

6. MEMORIA-INFORME DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA.

 Ayuntamiento de Huelva Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 MEMORIA JUSTIFICATIVA MP nº 22 PGOU

0 JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Se redacta el presente *DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA* de la Modificación Puntual nº 22 del PGOU de Huelva, relativa a las Condiciones de Ordenación del PERI nº 2 "Mercado del Carmen", al objeto de redefinir los objetivos del documento de Modificación Puntual del Plan general de Ordenación Urbana de Huelva que fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29 de junio de 2016.

Entre los objetivos del documento se encontraban la modificación respecto a la configuración del espacio libre como plaza porticada, las alturas máximas asignadas con carácter general a los volúmenes edificatorios, y la previsión de edificabilidad bajo el espacio libre para aparcamientos públicos en tres plantas.

El presente documento para aprobación definitiva mantiene las modificaciones al Plan General actualmente vigente, en lo referido a los dos primeros objetivos, configuración del espacio libre como plaza porticada, y alturas máximas asignadas con carácter general a los volúmenes edificatorios, mientras que se elimina en el presente *Documento para Aprobación Definitiva*, la modificación relativa a la previsión de edificabilidad bajo el espacio libre para aparcamientos públicos en tres plantas, manteniéndose las determinaciones del PGOU vigente en este apartado.

Por otro lado en el presente Documento para Aprobación Definitiva, se justifica que la supresión de los soportales no implica una reducción de los espacios libres previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de 1.999.

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, de las cuales, este documento conforma la nº 22.

1.1.2 REDACCIÓN

El Presente documento de Aprobación Definitiva de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva ha sido redactado por el arquitecto municipal Francisco Javier Olmedo Rivas, dentro del Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal del Excelentísimo Ayuntamiento de Huelva.



 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p>
	<p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p> <p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>MEMORIA JUSTIFICATIVA MP nº 22 PGOU</p>

1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO.

Es objeto del presente documento, hacer realidad las posibilidades urbanísticas de la ordenación del ámbito de Planeamiento del PERI nº 2 "Mercado del Carmen" de la ciudad de Huelva. Se inicia la tramitación del mismo de forma paralela a la futura Modificación Puntual del citado PERI de tal forma que, la ordenación pormenorizada de nueva generación en el mismo, sea acorde a los criterios y determinaciones que se adoptan en el presente documento en aras de una viabilización técnica y económica.

El ámbito del PERI del Carmen es una zona en pleno corazón de la ciudad de Huelva que constituye el mayor grado de degradación urbana, arquitectónica, ambiental y paisajística de todo el casco histórico de la ciudad. Las actuaciones en pro de cualquier mejora y reversión de tales circunstancias no sólo benefician al ciudadano, sino que se constituyen en una reivindicación histórica.


El excesivo coste de indemnizaciones por edificaciones incompatibles, así como los gastos de urbanización, INVIABILIZAN EL DESARROLLO DEL PERI, lo cual nos lleva a una flexibilización de las condiciones jerárquicamente previstas por el PGOU para el desarrollo de una Modificación de PERI, que coadyuvaría a paliar la situación de degradación disponiendo una mayor inmediatez en la consecución de objetivos REALES conforme a la disponibilidad geotécnica del subsuelo de Huelva y económica del Ayuntamiento de Huelva, y beneficiaria a la amplia densidad de población en el área, por el carácter de centralidad en la ciudad, y la demanda de implantación de espacios libres de calidad.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26 de abril de 2001 adoptó acuerdo de aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior nº 2 "Mercado del Carmen" publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 150, de 30 de junio de 2001; dicho Plan Especial presenta entre sus objetivos ordenar el área de referencia, ampliar la red viaria peatonal del casco antiguo, recuperar este espacio para la ciudad actualmente muy degradado desde el punto de vista urbanístico, estableciendo previsiones como la determinación de las superficies de espacios libres, determinación de superficies de suelo, usos, edificabilidad, aprovechamiento tipo y susceptible de expropiación y sistema de ejecución.

La Memoria de Ordenación del Plan General de Huelva, y las Ordenanzas particulares del ámbito de PERI nº 2 "Mercado del Carmen", condicionan la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo en este ámbito. Así, el art. 419 de las mismas y el capítulo V de la Memoria de Ordenación del PGOU, establecen las siguientes determinaciones para el desarrollo del PERI (y por ende, para sus posibles modificaciones):

- a) El establecimiento de una plaza porticada.
- b) La limitación de alturas de forma generalizada a tres plantas y ático en el conjunto.

Si bien estos extremos no quedan expuestos en su condición como vinculantes en el art. 419 del PGOU, en el planeamiento general queda puesta de manifiesto tal intencionalidad, por lo cual se procede en esta Modificación Puntual nº 22 del PGOU a la innovación de los mismos con figura de igual rango normativo.

 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p>
	<p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p> <p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>MEMORIA JUSTIFICATIVA MP nº 22 PGOU</p>

Las dos cuestiones anteriores pretenden ser abordadas en el presente documento de Modificación Puntual de Plan General de tal forma que, **una nueva ordenación pormenorizada en la zona, sea posibilista y acorde a las situaciones de dependencia económica, y decisiones sobre ordenación pormenorizada que un Planeamiento de Desarrollo puede legítimamente llevar a cabo.**

1.2.1 MOTIVACIONES ESPECÍFICAS

a) Sobre la obligatoriedad de que la plaza pública sea porticada.


Si bien la ordenación pormenorizada potestativa corresponde a los planeamientos de desarrollo en función de lo dictado por el artículo 14 de la Ley de Ordenación Urbanística Andaluza, en concreto para los Planes de Reforma Interior, nos encontramos ante un caso en el que el Planeamiento General incide más allá de los aspectos que exclusivamente le corresponden. Por lo tanto, ha de ser en este documento Modificación de PGOU en el que, con carácter previo a la nueva ordenación que se plantee en la nueva ordenación del PERI nº 2 –en tramitación por el Ayuntamiento de Huelva-, se permita flexibilizar tal obligatoriedad.

Y ello atendiendo a que, las nuevas ordenaciones, en su legítimo derecho puedan prescindir de unos condicionantes que resultan excesivos desde los puntos de vista de la integración del espacio público resultante con los viarios que confluyen a ella, ninguno de los cuales presenta soportales, y por tanto, sin continuidad en caso de establecerse.

Del mismo modo, atendiendo a las tipologías de plazas y espacios públicos predominantes en Andalucía, que no son, por cuestiones climáticas, históricas y culturales, principalmente porticados. En el caso de la ciudad de Huelva se estima que la obligación de recurrir a un tipo de plaza porticada puede condicionar en exceso las ordenaciones que pretendan, por un lado innovar con un espacio público de calidad, y a la vez posibilitar la integración en la futura ordenación de determinados edificios incluidos en el PERI que, con interés histórico para la ciudad (edificaciones en calle Bocas, la conocida casa de la Chanca; Café Central) y cuyo mantenimiento no supondría la continuidad espacial con soportales limítrofes a ellos. Por lo que dichos soportales, ante su falta de continuidad, dejan de tener sentido en su condición de obligación por el PGOU.

Los casos de edificaciones que podrían quedar integradas en el PERI a la vista de valores ambientales y culturales podrían ser, a iniciativa del propio Planeamiento de Desarrollo, los siguientes:

- Edificaciones en calle Bocas que integrados en la misma concluyen un entorno definido por fachadas tradicionales.

 Ayuntamiento de Huelva Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	<i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i> Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 MEMORIA JUSTIFICATIVA MP nº 22 PGOU




- Edificación en esquina conocida como Café Central, la cual, podría perfectamente ser integrada en la futura plaza pública. Su mantenimiento es incompatible con la presencia de soportales en la futura plaza.



Café Central. Su mantenimiento podría ser deseable previa inserción en ordenación adecuada; decisión que es objeto de ordenación pormenorizada del PERI.

Por otro lado, el PERI, en su Estudio Económico Financiero ha de abordar situaciones de **previsión de indemnizaciones económicas por la desaparición o definición como fuera de ordenación de las edificaciones anteriores; factor que se convierte económicamente**



 Ayuntamiento de Huelva Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	<i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i> Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 MEMORIA JUSTIFICATIVA MP nº 22 PGOU


en un lastre para la efectiva gestión del planeamiento y que ha incidido en la parálisis de esta zona central de la ciudad durante décadas.

b) Sobre la limitación de alturas de forma generalizada a tres plantas y ático en el conjunto por el PGOU.

En atención a la aplicación del art. 14 de la LOUA, vuelve a ser parámetro, de ordenación pormenorizada, propio de los planeamientos de desarrollo, la determinación de las alturas convenientes. Las circunstancias urbanas del perímetro edificado que conforma la gran manzana del PERI nº 2 "Mercado del Carmen", ponen de manifiesto **la situación de descuido de interminables medianeras y testeros vistos que superan con creces esta altura**. Es por ello, que, limitar a tres plantas y ático puede resultar condicionadora en exceso, y se propone la ampliación a cuatro plantas más ático como máximas a alcanzar de forma global por el conjunto, en la búsqueda de un conjunto lo más unitario posible, con estudios de alzados unitarios y a la vez se permitan superar este número de forma puntual por la ordenación pormenorizada del PERI en su innovación a los efectos de ocultar testeros que superen esta altura métrica (5, 6 y hasta 8 plantas en el caso de la perspectiva en calle Bocas).




Calle Bocas con grave presencia de fondo de perspectiva en gran altura (ámbito de PERI). La altura de áticos en este punto debiera ser analizada en el planeamiento de desarrollo para la ocultación.

 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p>
	<p><i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p> <p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>MEMORIA JUSTIFICATIVA MP nº 22 PGOU</p>



Edificio con fachada a calle Marina y graves testeros en relación con calle Carmen. La pieza adosada a esta medianera debiera incrementar puntualmente la altura generalizada del PERI.



 Ayuntamiento de Huelva Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 MEMORIA JUSTIFICATIVA MP nº 22 PGOU



Con esta realidad urbana, desde el Departamento de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de Huelva, se pretende que, en las ordenaciones de la ciudad se liberen mayores superficies de espacios libres, públicos y privados y las perspectivas urbanas sean estudiadas en todos sus frentes, promoviendo la ocultación de elementos disconformes. Para ello, en las ordenaciones de los mismos se posibilite que los edificios determinen sus Alturas en el planeamiento de desarrollo que les corresponda.

Esta ampliación del número de plantas no tiene carácter estructural conforme a lo prescrito por la Ley 2/2012 de Ordenación Urbanística Andaluza, para que el planeamiento de desarrollo en el ámbito del ámbito de desarrollo sea el que defina el número de plantas para las edificaciones en altura, sin incrementar el aprovechamiento, edificabilidad ni densidad de viviendas. Idéntica operación fue efectuada en la Modificación Puntual nº 10 del PGOU, para los Planes Especiales nº 12.1 y 12.2 "Calle Cervantes", aprobada definitivamente el 24 de febrero de 2005 y publicada en el BOP nº 27 de 9 de febrero de 2006; y en la Modificación Puntual nº 17 del PGOU para el ámbito del Ensanche Sur, aprobada definitivamente el 26 de noviembre de 2014 y publicada en BOP nº 15 de 23 de enero de 2015.

1.2.2 ESTRUCTURACIÓN

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

- Ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU de Huelva.
- Ordenanzas Zonales. Modificación Pormenorizada.


Las modificaciones puntuales se estructuran, según el carácter de sus contenidos:

OBJETO	
MODIFICACION A	- Ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU de Huelva. - Ordenanzas Zonales. Modificación Pormenorizada.

Documentos de la modificación Puntual:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555791 KJ80Y-J0LO7-QFFID 01998C4FF40F8A7B3B3E72A95B0E408E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p>
	<p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p> <p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>MEMORIA JUSTIFICATIVA MP nº 22 PGOU</p>

- Memoria (1 Volumen):
Memoria general (Descriptiva y Justificativa)

- Anexos (2 Uds.):
 - ANEXO 1: *Justificación del contenido del informe de 25 de julio de 2.017 de la Delegación de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en relación a la reducción de espacios libres previstos en el PGOU de 1999 por la supresión de los soportales.*


 - ANEXO 2: *Antecedentes completos de la gestión del Ámbito de PERI nº 2 "Mercado del Carmen".*

 - ANEXO 3: Plano de coexistencia entre el ámbito espacial de la Modificación Puntual y el Sector B-1 Casco Urbano Bien de Interés Cultural de la Zona (BIC) Arqueológica de Huelva

- Planos (4 UDS).
 - 01.- Plano de Localización de Modificaciones y antecedentes (No modifica).
 - 02.- Plano nº 3 de Ordenación del PGOU, hoja nº 12. (No se modifica).
 - 03.- Plano de Ordenación del PERI del Carmen vigente (no se modifica)

- Resumen Ejecutivo

- Memoria- Informe de Sostenibilidad Socioeconómica.

 Ayuntamiento de Huelva Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	<i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i> Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 MEMORIA JUSTIFICATIVA MP nº 22 PGOU

1. CONTENIDOS

En función de la estructuración anteriormente expuesta, se enumeran los puntos afectados por la modificación.

OBJETO	ACCIONES
MODIFICACIÓN A	+ MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PGOU DE HUELVA. Capítulo 5.- Suelo Urbano. División del Suelo Urbano en Ámbitos de Ordenación y Gestión. Planeamiento de Desarrollo. + Ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU de Huelva. LIBRO SEGUNDO DE ORDENANZAS ZONALES. Capítulo V. Suelo Urbano Sometido a Planeamiento de Desarrollo. Artículo 419. PERI 2.-Mercado del Carmen


1.2.3 CONSIDERACIONES URBANISTICAS.

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.


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, y Modificación de la Ley Gica.





 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p>
	<p><i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p> <p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>MEMORIA JUSTIFICATIVA MP nº 22 PGOU</p>

2 MODIFICACIÓN PUNTUAL

 Ayuntamiento de Huelva Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN <i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i>
	Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22 PGOU

MODIFICACIÓN A	+ MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PGOU DE HUELVA. Capítulo 5.- Suelo Urbano. División del Suelo Urbano en Ámbitos de Ordenación y Gestión. Planeamiento de Desarrollo. + Ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU de Huelva. LIBRO SEGUNDO DE ORDENANZAS ZONALES. Capítulo V. Suelo Urbano Sometido a Planeamiento de Desarrollo. Artículo 419. PERI 2.-Mercado del Carmen
-----------------------	---

B.1.1 AMBITO DE LA MODIFICACION.

MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PGOU DE HUELVA en el capítulo 5.- Suelo Urbano. División de Suelo Urbano en Ámbitos de Ordenación y Gestión. (Planeamiento de Desarrollo), así como Ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU de Huelva. LIBRO SEGUNDO DE ORDENANZAS ZONALES. Capítulo V. Suelo Urbano Sometido a Planeamiento de Desarrollo en su Artículo 419. PERI 2.-Mercado del Carmen

B.1.2 OBJETO DE LA MODIFICACION.

Modificar en la Memoria de Ordenación del Plan General en su capítulo V y en las Ordenanzas Zonales algunas de las condiciones de ordenación referidas en el PGOU para el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior del Mercado del Carmen.

B.1.3 PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL.

La Memoria de Ordenación del PGOU de Huelva Las Ordenanzas Zonales del Plan General de Ordenación Urbana disponen para el PERI nº2.- Mercado del Carmen en el artículo 419, lo siguiente:

(Artículo 419)- PERI 2. - MERCADO DEL CARMEN

1.- OBJETIVOS:

Ordenar el área del actual Mercado del Carmen, una vez haya sido sustituido por las nuevas instalaciones de la Avenida de Italia, creando una plaza peatonal porticada, como elemento emblemático del casco antiguo.

Ampliar la red viaria peatonal del casco antiguo

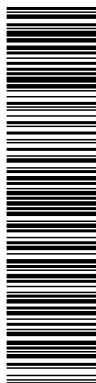
Recuperar la edificación de la zona actualmente muy degradada.


2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Crear una plaza porticada. Los soportales, de uso y dominio público, serán de tres metros de anchura.

La altura de la edificación será de tres plantas y ático, salvo en la esquina de la calle Duque de la Victoria con la Avenida de Italia, que tendrá un número de plantas igual a las permitidas por el Plan vigente menos una, con un fondo de diez metros y menos dos en los diez metros siguientes.

En la plaza de nueva creación se diseñará un espacio central multifuncional capaz para ser utilizado para la estancia, el juego de niños y representaciones musicales y teatrales al aire libre. Este espacio estará dotado de un volumen edificado para uso comercial, ferias y exposiciones, además de servicios públicos.



 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p> <p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p>
	<p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22 PGOU</p>

El Plan Especial del Casco Antiguo, podrá alterar la delimitación del presente PERI de cara a su operatividad y gestión. En todo caso deberá obtenerse las superficies de espacios libres y equipamientos, consideradas como vinculantes.

Asimismo podrá establecer unos aprovechamientos inferiores a los marcados en el presente documento, siempre que los mismos queden justificados por un análisis más detallado de los ámbitos, propuestas y usos inicialmente contemplados en este documento.

No se considerará modificación del Plan General la alteración de las magnitudes anteriores, siempre que, los aspectos vinculantes señalados en este documento se alcancen con el Plan Especial del Casco Antiguo.

3.- SUPERFICIE DE SUELO:

SUPERFICIE TOTAL	15.700 m ² .
SUPERFICIE A EFECTO DE REPARTO	11.694 m ²
SUPERFICIES SEGÚN USOS	
- Uso residencial	8.908 m ² .
- Zonas Verdes o libres peatonales	7.198 m ² .

4.- EDIFICABILIDAD:

- Uso residencial	19.000 m ²
- Uso comercial	7.000 m ²
- Uso aparcamientos públicos	11.000 m ²
- Número máximo de viviendas	200 uds.
- Número de aparcamientos públicos	400 uds.

Número mínimo de plazas de aparcamiento para las viviendas, además del establecido para el uso público, uno por cada vivienda.

5.- SITUACIÓN Y ORDENACIÓN

Se contemplan en los planos de ordenación contenidos en el documento del Plan General.

6.- APROVECHAMIENTO TIPO

2,223 m²/m²

7.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

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

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

8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se definirá por el PERI, según las Unidades de Ejecución en que este se divida. Se proponen el de Cooperación y el de Expropiación.

9.- PRIORIDAD


PRIMER CUATRIENIO

10.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Las correspondientes a la Zona del Casco Antiguo, o en su defecto a las determinadas por el Plan Especial del Casco

Por otro lado, de la conjunción de determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, y el PERI nº 2 "Mercado del Carmen" vigente, así como sentencias judiciales derivadas que establecen el sistema de gestión por cooperación, se establecieron de forma complementaria a lo anterior, las siguientes directrices (Ver ANEXO 4 de antecedentes de gestión del PERI):

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998CFAFF40F8A7B3B3E7A95B0E408E5D4FF28), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p> <p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p>
	<p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22 PGOU</p>

PERI 2 - MERCADO DEL CARMEN

SUPERFICIE DE SUELO

SUPERFICIE TOTAL **14.259 m2 (1)**

Superficie de viales 3.542m2

Superficie de parcela de Mercado 2.871 m2

(equipamiento ya obtenido)(2)

SUPERFICIE A EFECTO DE REPARTO 7.846 m2

SUPERFICIES SEGÚN USOS

- Usos residencial 7.362 m2

- Zonas Verdes o libres peatonales públicos y priv. 6.897 m2

EDIFICABILIDAD

- Uso residencial 16.970 m2

- Uso comercial 5.834 m2

TOTAL EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE 22.804 m2

SUPERFICIES DE APARCAMIENTOS

1. Aparcamientos públicos, mínimo superficie 11.000 m2

Mínimo plazas 400 plazas

1. Número mínimo de plazas de aparcamiento para residentes y actividades no residenciales, además de la superficie mínima de aparcamientos públicos: Una plaza por vivienda o por cada 100 m2 de actividad no residencial.

No se establece limitación máxima de superficie de aparcamientos bajo rasante.

Número máximo de viviendas: 200


APROVECHAMIENTO TIPO

2,90645 m²/m²

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

1 El PERI vigente redelimitó la unidad de ejecución en su momento, disminuyendo la superficie (Ver Anexo 4 y Plano 05)

2 La superficie del antiguo mercado, interior al ámbito y de titularidad municipal, fue desligada a los efectos de que no percibiese aprovechamientos.

 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p> <p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p>
	<p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22 PGOU</p>

Para los propietarios, 90% del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento tipo.
Para el Ayuntamiento, el 10% urbanizado correspondiente a la Unidad de Ejecución

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN3

PRIORIDAD: Primer Cuatrienio

B.1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Convenientemente precisada en el apartado 1.2 Objeto, Motivaciones y Justificación de este documento, y relativas exclusivamente al número de plantas máximo y a la no obligación de plaza porticada. (4)

Se justifica a continuación la no reducción de los espacios libres con la presente modificación. donde se eliminan los soportales.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN PGOU:	15.700 m²
SUELO URBANO CONSOLIDADO PLAN ESPECIAL CASCO ANTIGUO:	1.441,00 m²
Superficie Uso Residencial	943,31 m ²
Superficie Uso Zonas Verdes o libres peatonales público o privados	467,69 m ²
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLAN ESPECIAL Nº 2:	14.259,00 m²
Superficie Mercado (Equipamiento ya obtenido)	2.871,00 m ²
Superficie Uso Vario	3.542,00 m ²
Superficie a efectos de reparto PERI	7.846,00 m ²
TOTAL	14.259,00 m²

SUPERFICIE A EFECTO DE REPARTO	7.846 m²
SUPERFICIES SEGÚN USOS	
- Usos residenciales	7.362 m ²
- Zonas Verdes o libres peatonales públicos y priv.	6.897 m ²

En relación con los espacios libres, se justifica a continuación la no disminución de éstos respecto de la superficie incluida en el PGOU de Huelva.

Superficie Uso Zonas Verdes o libres peatonales público o privados PGOU: 7.198,00 m²

Superficie Uso Zonas Verdes o libres peatonales público o privados PE: 7.364,69 m²


Superficie Uso Zonas Verdes o libres peatonales Pub o Priv Suelo Urbano Consolidado:	467,69 m ²
Superficie Uso Zonas Verdes o libres peatonales Pub o Priv Suelo Urbano No Consolidado:	6.897,00 m ²

De este modo se justifica la que no existe reducción de los espacios libres, respecto de la superficie indicada en el Plan General, ya que al reducirse en el Plan Especial del Casco la delimitación del Plan Especial, parte de estos espacios libres pasan a formar parte del suelo urbano consolidado, en concreto 467,69 m², quedando el resto en la delimitación del Suelo

3 El sistema ha sido expresado por sentencias judiciales firmes (VER ANEXO 4)

4 Directamente se plasman en esta modificación, las variaciones dimensionales derivadas del devenir del PERI aprobado definitivamente y sentencias judiciales en relación con el sistema de actuación previsto, expuesto en el apartado anterior y Anexo 4 de Antecedentes de gestión.



 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p> <p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p>
	<p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22 PGOU</p>

Urbano Consolidado sujeta a Plan Especial, en concreto 6.897 m², que unidos a los anteriores hacen un total de 7.364,69 m². Es por ello que la eliminación de los soportales no reduce los espacios libres del ámbito de ordenación.

B.1.5 CONDICIONES URBANÍSTICAS MODIFICADAS.

Se modifica la Memoria de Ordenación del PGOU de Huelva en su capítulo V, así como las Ordenanzas Zonales del Plan General de Ordenación Urbana disponen para el PERI nº2.- Mercado del Carmen en el artículo 419, quedando la siguiente redacción:

(Art. 419) PERI nº 2 Mercado del Carmen.

1.- OBJETIVOS:

Ordenar el área del actual Mercado del Carmen, una vez haya sido sustituido por las nuevas instalaciones de la Avenida de Italia, creando una plaza peatonal, como elemento emblemático del casco antiguo.

Ampliar la red viaria peatonal del casco antiguo

Recuperar la edificación de la zona actualmente muy degradada.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Crear una plaza.

La altura de la edificación será de cuatro plantas y ático, primando la ocultación de medianeras vistas, para lo cual el plan Especial de Reforma interior podrá superar dicha altura. Lo anterior no será de aplicación a edificaciones que se consideren consolidadas en el ámbito, prevaleciendo estas indicaciones sobre las planimetrías del Plan General.


En la plaza de nueva creación se diseñará un espacio central multifuncional capaz para ser utilizado para la estancia, el juego de niños y representaciones musicales y teatrales al aire libre. Este espacio estará dotado de un volumen edificado para uso comercial, ferias y exposiciones, además de servicios públicos.

El Plan Especial del Casco Antiguo, podrá alterar la delimitación del presente PERI de cara a su operatividad y gestión. En todo caso deberá obtenerse las superficies de espacios libres y equipamientos, consideradas como vinculantes.

Asimismo podrá establecer unos aprovechamientos inferiores a los marcados en el presente documento, siempre que los mismos queden justificados por un análisis más detallado de los ámbitos, propuestas y usos inicialmente contemplados en este documento.

No se considerará modificación del Plan General la alteración de las magnitudes anteriores, siempre que, los aspectos vinculantes señalados en este documento se alcancen con el Plan Especial del Casco Antiguo.



 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p> <p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p>
	<p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22 PGOU</p>

3.- SUPERFICIE DE SUELO

SUPERFICIE TOTAL	14.259 m2
Superficie de viales	3.542m2
Superficie de parcela de Mercado (equipamiento ya obtenido)	2.871 m2
SUPERFICIE A EFECTO DE REPARTO	7.846 m2
SUPERFICIES SEGÚN USOS	
- Usos residencial	7.362 m2
- Zonas Verdes o libres peatonales públicos y priv.	6.897 m2

4.- EDIFICABILIDAD

- Uso residencial	16.970 m2
- Uso comercial	5.834 m2

TOTAL EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE **22.804 m2**

Número máximo de viviendas: 200

SUPERFICIES DE APARCAMIENTOS

1 Uso aparcamientos públicos:	11.000 m ²
2 Número de aparcamientos públicos:	400 Uds

Número mínimo de plazas de aparcamiento para residentes y actividades no residenciales, además de la superficie mínima de aparcamientos públicos: Una plaza por vivienda o por cada 100 m2 de actividad no residencial.

No se establece limitación máxima de superficie de aparcamientos bajo rasante.

Número máximo de viviendas: 200

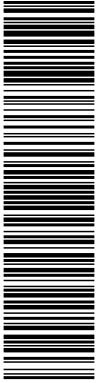
5.- APROVECHAMIENTO TIPO

2,90645 m²/m²

6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

Para los propietarios, 90% del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento tipo. Para el Ayuntamiento, el 10% urbanizado correspondiente a la Unidad de Ejecución

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998C4FF40F8A7B3B3E7A95B0E408E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmador. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p> <p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p>
	<p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22 PGOU</p>

8.- PRIORIDAD: *Primer Cuatrienio*

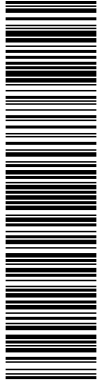
9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Las correspondientes a la Zona del Casco Antiguo, o en su defecto a las determinadas por el Plan Especial del Casco y el Plan Especial de Reforma Interior que se tramite al efecto.


Huelva, enero de 2.018.

Francisco Javier Olmedo Rivas,
Arquitecto Municipal


<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: PLENO 31-ENERO-2018 PTO. 8 DILIGENCIA MODIFICAC. PUNTUAL 22-MERCADO DEL CARMEN</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE 31-ENERO-2018</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: KJ80Y-J0LO7-QFFID Fecha de emisión: 7 de febrero de 2018 a las 13:58:15 Página 20 de 52</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 07/02/2018 13:57</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557791 KJ80Y-J0LO7-QFFID 01998CFAFF40F8A7B3B3E72A95B0E408E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p> <p><i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p>	
	<p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas</p> <p>ANEXOS</p>	<p>Enero 2018</p>

3 ANEXOS

 Ayuntamiento de Huelva Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 ANEXOS

ANEXO 1

JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL INFORME DE 25 DE JULIO DE 2.017 DE LA DELEGACIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN RELACIÓN A LA REDUCCIÓN DE ESPACIOS LIBRES PREVISTOS EN EL PGOU DE 1999 POR LA SUPRESIÓN DE LOS SOPORTALES

Pasamos a continuación a hacer una distinción de conceptos que nos parece inevitable. En primer lugar hablaremos de los "espacios libres y zonas peatonales" que el PGOU de 1999 estableció como mínimos en el art. 419 de determinaciones para con el PERI nº 2; En segundo lugar efectuaremos consideraciones sobre la inclusión de los soportales en el cómputo y concepto de espacios libres, lo cual el informe 25 de julio de 2017 efectúa de forma directa, y no concordante con los antecedentes de soportales existentes en esta ciudad.


3.1.1 Espacios libres y zonas peatonales mínimas a considerar como vinculantes. Debemos efectuar una comparativa de antecedentes normativos y de previsiones de espacios libres en al ámbito, que parte de las determinaciones del PGOU de 1999, y pasan por el Plan Especial del Casco Histórico de Huelva, y por el PERI nº 2 "Mercado del Carmen". Todos estos documentos aprobados definitivamente e informados preceptivamente por los organismos oportunos y competentes.

Se da la circunstancia de que el PERI del Casco Histórico de Huelva incluye en su globalidad al ámbito del PERI nº 2 del Mercado del Carmen, el cual fue reducido en superficie de su unidad de ejecución en el mismo instante de la aprobación definitiva del PERI del Casco. Esta nueva delimitación reducida de 15700 m² a 14.259 m² de la unidad de ejecución del PERI nº 2 conllevó la eliminación de viarios peatonales que inicialmente eran incluidos por el PGOU como "zonas libres o peatonales" en el art. 419 de determinaciones vinculantes para con este PERI. Dicho nuevo PERI nº 2, aprobado con posterioridad, se ciñó ya a la nueva superficie de la unidad de ejecución (14259 m²) y redujo de la superficie obligada de "zonas libres o peatonales" desde los 7198 m² (art. 419 PGOU) a los 6.897 m² que propugnó en acuerdo al PERI del Casco.




A continuación se expresa de forma esquemática la evolución de la delimitación de la Unidad de Ejecución y sus espacios libres vinculantes, en la que se constata la pérdida de espacios peatonales en 497,69 m² debido a la disminución superficial de la Unidad de Ejecución originaria de 1999. A pesar de ello, la reducción normativa de espacios libres se traduce en 301 m² en dichos momentos, cifra inferior a los 497,69 m².

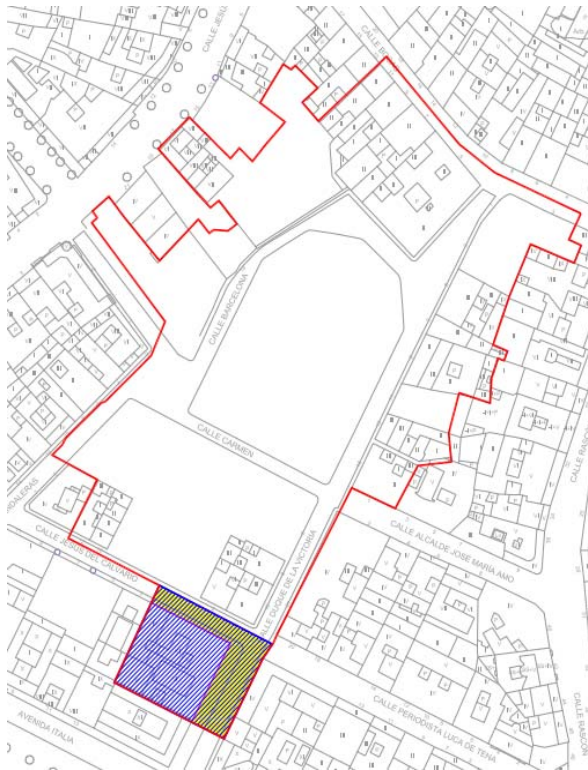
Por lo tanto, hemos de considerar la involución de la cifra de espacios libres que el PERI del CASCO, el PERI nº 2 "Mercado del Carmen", e incluso el Proyecto de Reparcelación posterior, asumieron por imposición del PERI del Casco




 Ayuntamiento de Huelva Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 ANEXOS

Histórico, las cuales, la actual Modificación Puntual nº 22 del PGOU ha de tener muy en cuenta como antecedentes reglados, a pesar de que la Modificación 22 PGOU modifica al Plan General. Esto ha sido así expresado en el resultado de superficies y aspectos vinculantes del art. 419. A continuación exponemos el cuadro comparativo de dichas circunstancias:

-  ZONA QUE SE SUPRIME DEL PERI Nº2 EN EL PLAN ESPECIAL DEL CASCO
SUPERFICIE 1.441 m²
-  SUPERFICIE VIAL 497,69 m²
-  AMBITO DEL PERI Nº2 EN EL PGOU DE 1999










Ayuntamiento de Huelva
Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN

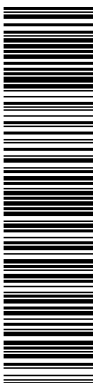
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

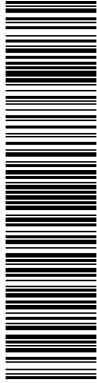
Arquitecto: Francisco Javier Omedo Rivas
AÑOS: Enero 2018

	GRAFICO	SUP. TOTAL UNIDAD DE EJECUCION EN MEMORIAS	SUP. MINIMA DE ESPACIOS LIBRES Y RECREATIVOS EN MEMORIAS	SUP. MINIMA DE SOPORTALES EN MEMORIAS	SUP. MINIMA DE SOPORTALES SEGUN GRAFICOS
PGOU 1999		15.700 m ²	7.198 m ²	No se indica superficie minima obligatoria	664,46 m ²
PE DEL CASCO					
PERI Nº2		14.259 m ² (reducción de 144 m ² respecto al PGOU obrada por el PERI del CASCO)	6.897 m ² (reducción de 301 m ² de espacios libres respecto al PGOU de 1999, a pesar de penalizaciones practicadas en la reducción del ámbito DE por el PERI Casco fue de 497,69 m ²)	No se indica superficie minima obligatoria	1.608,19 m ²
MP 22 DEL PGOU		14.259 m ²	6.897 m ²	...	
MP 2 DEL PERI Nº2		14.259 m ²	6.897 m ²	No se indica superficie minima	199,68 m ² (en R3)?


¹ De La Memoria del PERI nº 2 "Mercado del Carmen", se extrae que "Trandán el carácter de espacios libres públicos todos los delimitados por alineaciones exteriores. Serán de uso estancial peatonal, limitándose rigurosamente al acceso de vehículos solo para servicios de carga y descarga de mercancías y para emergencias." (4.5.1 Espacios libres públicos).

² De la Memoria del PERI, se establece: "4.5.2 Espacios libres privados: Son los incluidos en el interior de la manzana formada por las calles Duques de la Victoria, Tardeleras, Carmen y Luca de Tena." "Se ha decidido mantener lo anterior en la ordenación de la Modificación del PERI, en tramitación."





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998CAF40F8A7B3B3E7A9B50E408E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmador. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

 Ayuntamiento de Huelva Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
	Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 ANEXOS

3.1.2 Consideraciones sobre la inclusión de los soportales en el concepto de espacios libres, lo cual es informe 25 de julio de 2017 efectúa de forma directa, y no concordante con los antecedentes de soportales existentes en esta ciudad.

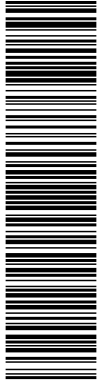
Resulta que las nuevas determinaciones de la Modificación Puntual nº 22 del PGOU para el artículo 419 eliminan los soportales obligatorios. Lo anterior se justifica perfectamente por ser competencia municipal la elección de la ordenación pormenorizada adecuada en cada caso para el municipio, y teniendo en cuenta muy especialmente que el mantenimiento de edificaciones tradicionales en el conjunto, que se integran en la nueva ordenación (esquina con calle Bocas, Café Central y otros), hacen que la consecución de una plaza porticada deje de tener sentido por ausencia de continuidad de tales soportales, cubiertos y perimetrales (ver ordenación de la Modificación Puntual del PERI del Carmen en tramitación).

No obstante lo anterior, la Modificación Puntual del PERI del Carmen en tramitación paralela, sigue reservando soportales en la cuantía de 199,68 m² en manzana identificada como R3, a la vez que no se reconoce una disminución de la superficie de los espacios públicos y peatonales, que se mantienen en los 6.897 m² vigentes desde el PERI del Carmen aprobado definitivamente y vigente y que la Modificación Puntual nº 22 del PGOU mantiene.


El concepto de soportales en el articulado del PGOU de 1999 (art. 419) es identificado como "soportales de dominio y uso público", pero se expresa en apartado distinto a la cuantificación de espacios libres y zonas peatonales que se consideran mínimas en superficie, zonas de espacios libres las cuales en ningún caso pueden ser mermadas en la Modificación Puntual nº 22 (6.897 m²).

Más bien, la existencia de soportales³, no puede ser considerada como parte de los espacios libres cualificados de una plaza o gran zona pública, puesto que su escasa dimensión (tres a cinco metros de ancho de media, con pilares que interrumpen su conexión espacial), peldañado y desniveles dependientes de forjados de plantas sótanos inferiores, y servidumbres de entrada a bloques y locales comerciales, los convierten en espacios de uso público pero con escasas posibilidades de definirse como espacios libres por sí mismos por su escasa calidad. Los soportales en Planta Baja limitan son limitados en cuanto a su capacidad funcional de identificarse como espacios libres de dominio y uso público por

³ Aún siendo considerados de dominio y uso público en proyecto de reparcelación posterior que se redacte al efecto, lo cual sería un antecedente novedoso en la percepción jurídica de esta tipología de espacios-soportales, puesto que en Huelva los soportales son tradicionalmente de uso público, pero de titularidad privada (se corresponden con la titularidad del edificio completo); constructivas y de mantenimiento no resulta recomendable por los problemas de responsabilidad para el Ayuntamiento en cuestiones de filtraciones para garajes inferiores




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998C4FF40F8A7B3B3E7A995B0E408E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

 Ayuntamiento de Huelva Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN <i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i>
	Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 ANEXOS

estas cuestiones dimensionales. Si la interpretación de la Junta fuese, no obstante, la definitiva –y los soportales tuviesen la consideración de espacios libres- entendemos que tendrían que haber sido incluidos en las superficies mínimas expresadas como vinculantes de espacios libres y peatonales; superficies las cuales son, en cualquier caso, respetadas en la Modificación Puntual nº 22 aún no habiendo soportales o reduciéndose su número debido a la interrupción en la longitud de esos soportales por permanencia en la ordenación de construcciones tradicionales antes consideradas fuera de ordenación y que ahora, por cuestiones de viabilidad económica y valoración patrimonial (ahorro de derribos e indemnizaciones), se mantienen.

Por todo ello, no podemos compartir las afirmaciones que indican que la supresión de soportales en pro de una plaza pública con distinta tipología implica una reducción de los espacios libres previstos por el planeamiento jerárquicamente superior, teniendo en cuenta las consideraciones 3.1.1 y 3.1.2.

Adicionalmente a todo lo anterior, se expresa la ampliación de 2.200 m² de suelos peatonales recientemente obtenidos por el Ayuntamiento tras la urbanización del lateral del Nuevo Mercado del Carmen en Avenida de Italia, a escasos metros del ámbito del PERI nº 2, aún fuera de su ámbito, sin que por ello este incremento haya podido ser computado en el seno de las mediciones de la propia UE a pesar de su estrecha cercanía.

 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p>
	<p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p> <p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>ANEXOS</p>

ANEXO 2

ANTECEDENTES de GESTIÓN DEL ÁMBITO DEL PERI Nº 2 “MERCADO DEL CARMEN”


I.- El planeamiento general vigente en el municipio de Huelva es el contenido en el *Plan General de Ordenación Urbana de Huelva* (en adelante PGOU) aprobado definitivamente el 13 de octubre de 1999. Dicho PGOU contiene, bajo la rúbrica “Ordenanzas Zonales”, en su Libro Segundo, las previsiones correspondientes al ámbito del Plan Especial de Reforma Interior nº 2 “Mercado del Carmen” cuyo ámbito, características y demás determinaciones son las contenidas en el *Artículo 419.- PERI 2. - MERCADO DEL CARMEN*.

II.- El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26 de abril de 2001 adoptó acuerdo de aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior nº 2 “Mercado del Carmen” publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 150, de 30 de junio de 2001; dicho Plan Especial presenta entre sus objetivos ordenar el área de referencia, ampliar la red viaria peatonal del casco antiguo, recuperar la edificación actualmente muy degradada, apuntando diversas previsiones como la vinculación de las superficies de espacios libres y equipamientos, determinación de superficies de suelo, usos, edificabilidad, aprovechamiento tipo y susceptible de expropiación y sistema de ejecución.

III.- En virtud de Sentencia dictada, en fecha 23 de diciembre de 2003, por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª, se estiman los recursos contencioso-administrativos acumulados nºs 976 y 992/2001, interpuesto el primero por ESPIGÓN, S.A. y otros, y el segundo, por dª María Cobrerros García, contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de abril de 2001, que aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior nº 2 “Mercado del Carmen”, concretamente en lo que se refiere a la opción por el sistema de expropiación como sistema de actuación urbanística, que la Sala entiende injustificada, quedando anulada dicha opción, arrastrando en consecuencia esa anulación al estudio económico financiero y a la determinación de los aprovechamientos, que como dice la Sentencia, aunque es posible que el PERI los configure con diferencias a lo previsto en las normas revisoras, arrancan de la elección del sistema de ejecución y merecen una nueva formulación por ello.

IV.- La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Huelva en sesión celebrada el 23 de julio de 2007 adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente, en los términos en que fue formulada, la modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior nº 2 “Mercado del Carmen”, consistente en establecer el sistema de actuación por cooperación, adaptando a dicho sistema el Estudio Económico-Financiero y actualizándose los costes y beneficios, y ello en cumplimiento de la referida sentencia. Dicho documento fue promovido por la Gerencia Municipal de Urbanismo y redactado por el Arquitecto de la misma, D. Javier Olmedo Rivas. La aprobación inicial fue sometida al preceptivo trámite de información pública, mediante inserción de anuncio en el BOP nº 185, de 24 de septiembre de 2007, y en prensa local (Diario El Mundo de 11 de septiembre de 2007), habiéndose notificado personalmente a los interesados, y a través de anuncio publicado en el BOP nº 232, de 30 de noviembre de 2007, en relación a algunos interesados cuyo domicilio actual se desconocía.

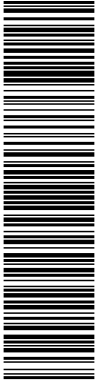
V.- Posteriormente la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Huelva en sesión celebrada el 26 de junio de 2008 adoptó el acuerdo de aprobar

 Ayuntamiento de Huelva Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	<i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i> Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 ANEXOS


definitivamente, en los términos en que fue formulada, la referida modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior nº 2 "Mercado del Carmen", así como desestimar, por las razones expresadas en los informes transcritos en el acuerdo, las alegaciones formuladas. Publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 192 de 2 de octubre de 2008, y en el BOP nº 220 de 18 de noviembre de 2011. Contra dicho acuerdo se interpuso por algunos propietarios del ámbito Recurso Contencioso Administrativo (nº 606/2008) ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sentencia favorable al Ayuntamiento de fecha 24 de junio de 2010, la cual fue recurrida en casación, obteniéndose Sentencia posterior del Tribunal Supremo de fecha 26 de septiembre de 2013, la cual confirma en consecuencia los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento.

VI.- La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Huelva en sesión celebrada el 25 de mayo de 2009 adoptó el acuerdo de iniciar expediente para la gestión de la unidad de ejecución delimitada por el ámbito del PERI 2 "Mercado del Carmen", mediante el sistema de cooperación y por gestión directa, así como el inicio del correspondiente procedimiento reparcelatorio. Contra dicho acuerdo se interpuso por algunos propietarios del ámbito también Recurso Contencioso Administrativo (nº 609/2009) ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Huelva, habiendo recaído Sentencia de fecha 17 de octubre de 2011 por la que se desestima dicho recurso. Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación, que fue desestimado por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía mediante sentencia dictada el 13 de septiembre de 2013.



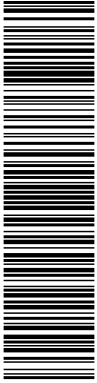


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998CFAFF40F8A7B3B3E72A95B0E408E5D4FF28), generada con la aplicación informática Firmador. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

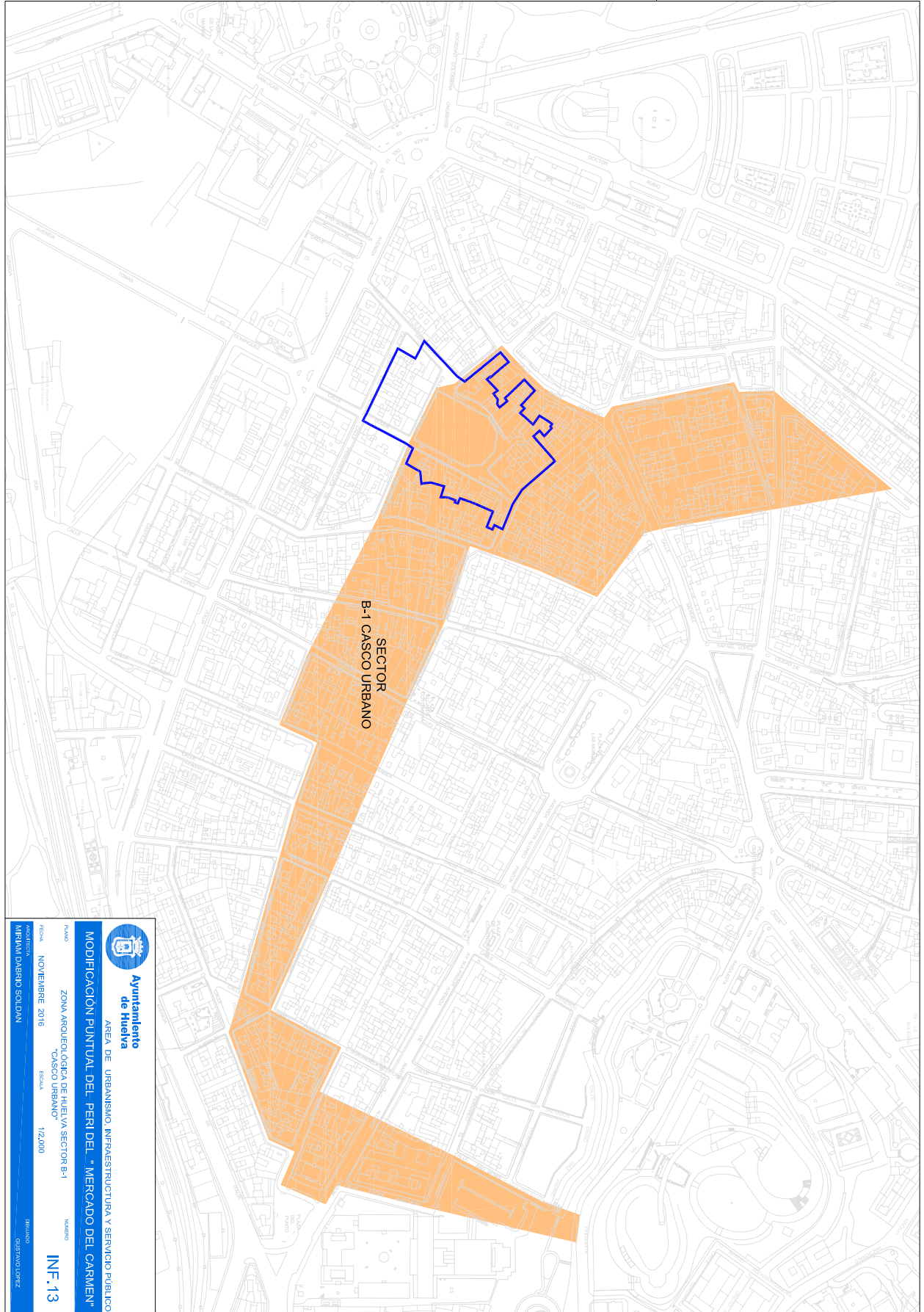
 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p> <p><i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p>
	<p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>ANEXOS</p>

ANEXO 3

PLANO DE COEXISTENCIA ENTRE EL ÁMBITO ESPACIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y EL SECTOR B-1 CASCO URBANO BIEN DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA (BIC) ARQUEOLÓGICA DE HUELVA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557291 KJ80Y-J0L07-QFFID 01998FC4FF40F8A7B383E72A9590EA08E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



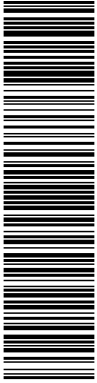
**Ayuntamiento de Huelva**
AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIO PUBLICO

MODIFICACION PUNTUAL DEL PERI DEL "MERCADO DEL CARMEN"
ZONA ARQUEOLOGICA DE HUELVA SECTOR B-1
"CASCO URBANO"


PLANO
NOVIEMBRE 2016
ESCALA 1/2.000
NOMBRE INF. 13

PROYECTA MIRIAM DABRIO SOLDANI
REVISADO GUSTAVO GOMEZ

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: PLENO 31-ENERO-2018 PTO. 8 DILIGENCIA MODIFICAC. PUNTUAL 22-MERCADO DEL CARMEN</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE 31-ENERO-2018</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: KJ80Y-JOLO7-QFFID Fecha de emisión: 7 de febrero de 2018 a las 13:58:15 Página 30 de 52</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 07/02/2018 13:57</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998CFAFF40F8A7B3B3E72A95B0E408E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p> <p><i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p>	
	<p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas</p> <p>PLANOS</p>	<p>Enero 2018</p>

4 PLANOS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 55791 KJ80Y-JOL07-QFFID 019898FCAF40F5A75A95F7A95F5D4F28) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

USOS

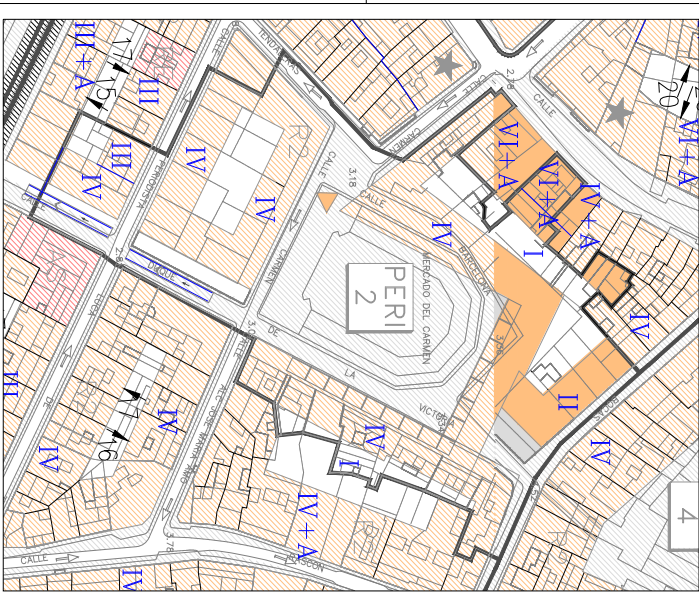
CLASIFICACION	
INDICACION DE USOS	
INDICACION DE USOS	
INDICACION DE USOS	

DELIMITACIONES Y AMBIOS

LIANE DE SUDO ANEXO
LIANE DE SUDO ANEXO
LIANE DE SUDO ANEXO

LIANE DE SUDO ANEXO
LIANE DE SUDO ANEXO
LIANE DE SUDO ANEXO

LIANE DE SUDO ANEXO
LIANE DE SUDO ANEXO
LIANE DE SUDO ANEXO



LEYENDA

USOS

INDICACION DE USOS

INDICACION DE USOS

INDICACION DE USOS

INDICACION DE USOS

INDICACION DE USOS

INDICACION DE USOS

INDICACION DE USOS

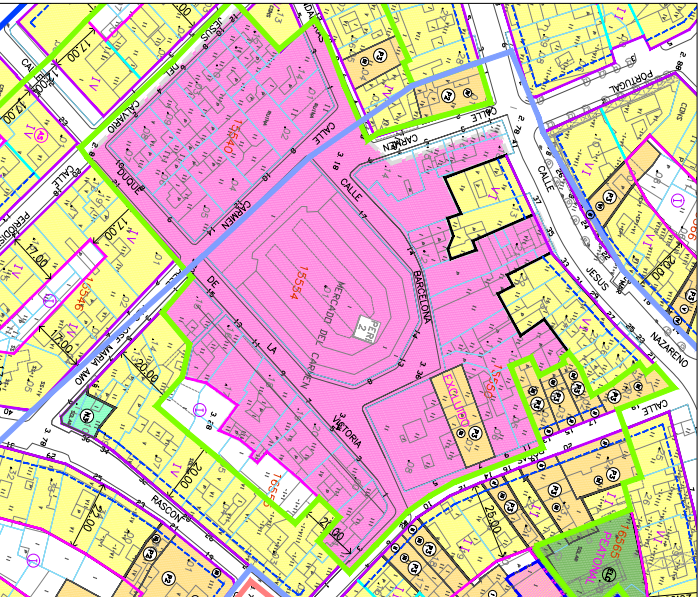
INDICACION DE USOS

INDICACION DE USOS

INDICACION DE USOS

INDICACION DE USOS

INDICACION DE USOS



PLANO
LOCALIZACIÓN DE MODIFICACIONES Y ANTECEDENTES (NO MODIFICA)

MODIFICACION PUNTUAL Nº 22 DEL PLAN DE HUELVA
CONDICIONES DE ORDENACION DEL PERI Nº 2 - MERCADO DEL CARMEN

FECHA: JUNIO 2016
ESCALA: 1/1000

NUMERO: **1**



ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIO PÚBLICO

Ayuntamiento de Huelva

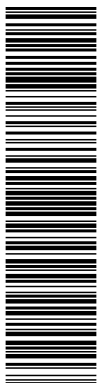
APROBADO: JUNIO 2016

ELABORADO: C. ESTEBRO

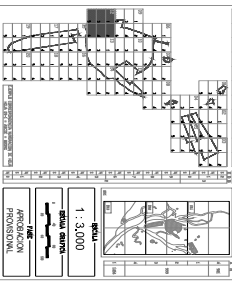
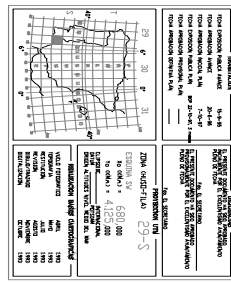
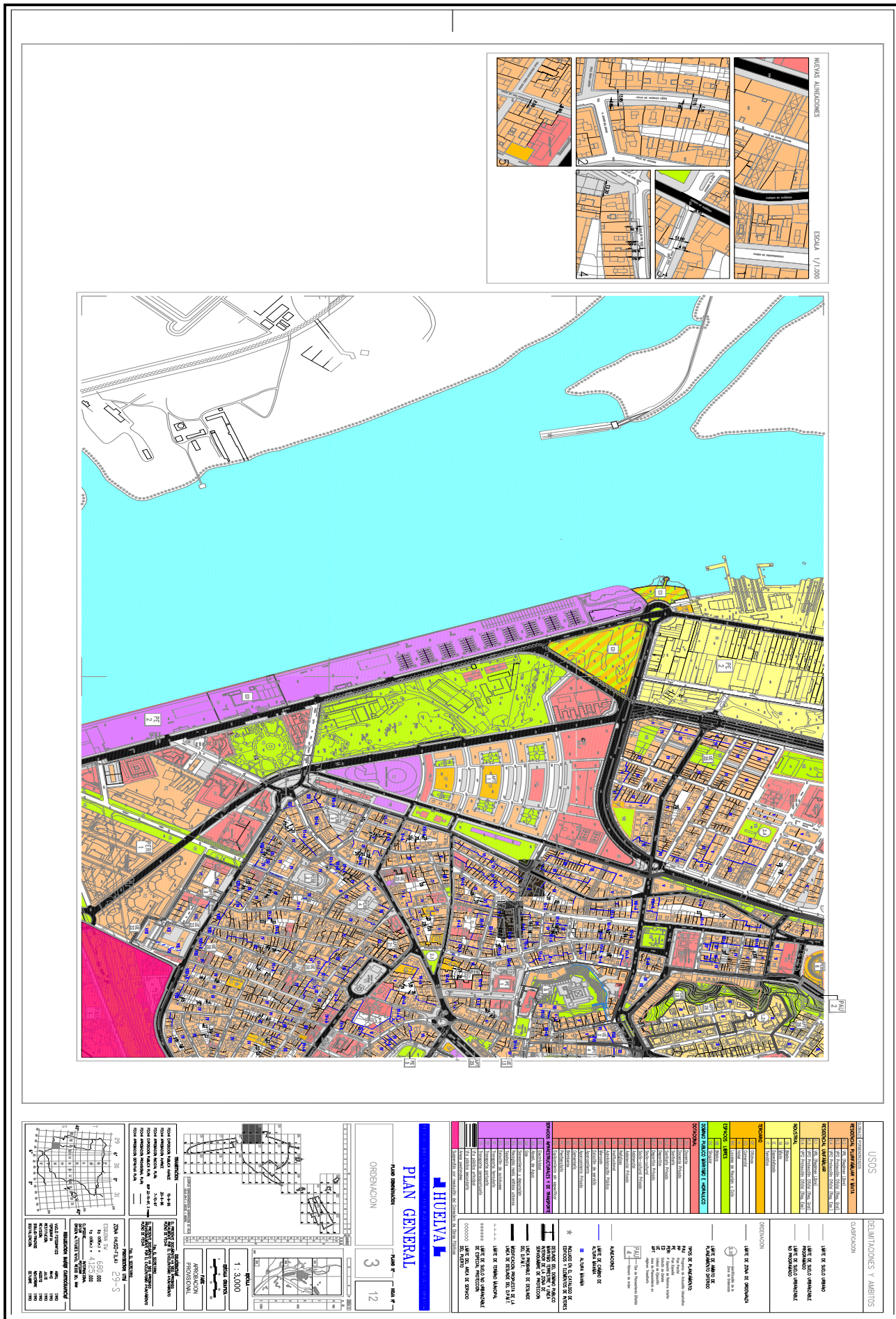
OTROS DATOS
 Código para validación: **KJ80Y-J0L07-QFFID**
 Fecha de emisión: **7 de febrero de 2018 a las 13:58:15**
 Página 32 de 52

FIRMAS
 El documento ha sido firmado o aprobado por :
 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO
FIRMADO
 07/02/2018 13:57

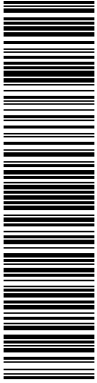


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555791 KJ80Y-J0L07-QFFID 91998C4FF40F5A7B53E72A95B0E408E5D4E28), generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

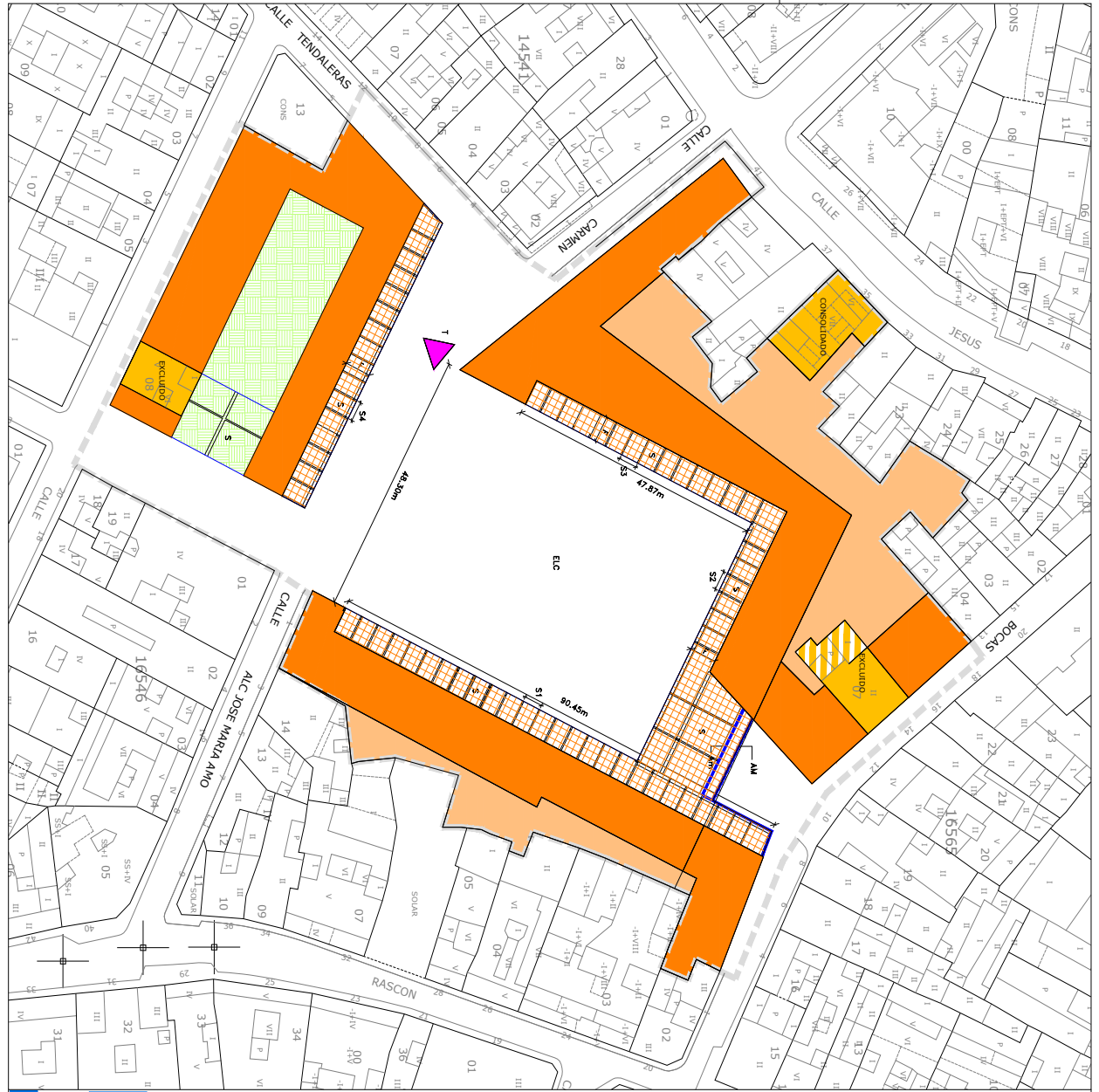


PLAN GENERAL	
ORDENACION	3
ORDENACION	12

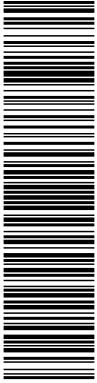
USOS	DELIMITACIONES Y AMBIENTES												
<table border="1"> <tr> <th>USO</th> <th>DESCRIPCION</th> </tr> <tr> <td>RESERVA PARA ALBERGUE</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>	USO	DESCRIPCION	RESERVA PARA ALBERGUE	<table border="1"> <tr> <th>USO</th> <th>DESCRIPCION</th> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>	USO	DESCRIPCION
USO	DESCRIPCION												
RESERVA PARA ALBERGUE	...												
...	...												
USO	DESCRIPCION												
...	...												
...	...												




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5577911 KJ80Y-J0L07-QFFID 01988FCACFF40F8A7B93B3E72A95950E4085D4EF28) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



<p>AYUNTAMIENTO DE HUELVA ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIO PÚBLICO</p> <p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL P.SOU DE HUELVA CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 - MERCADO DEL CARMEN</p> <p>ORDENACIÓN DEL PERI DEL CARMEN VIGENTE (NO SE MODIFICA)</p> <p>FECHA: JUNIO 2016 FECHA: 7/10/00</p> <p>PLANO: 5</p>	
<p>SUPERFICIE DE SUELO</p> <p>SUPERFICIE TOTAL: 4.429 m²</p> <p>Superficie de calles: 3.560 m²</p> <p>Superficie de parcela de Mercado (equipamiento y adosado): 2.071 m²</p>	<p>SUPERFICIE EFECTIVO DE REPARO</p> <p>SUPERFICIES SEGUN USOS: 7.382 m²</p> <p>Zonas verdes o áreas peatonales peajes y pte: 6.897 m²</p>
<p>EDIFICABILIDAD</p> <p>-Libre residencial: 16.870 m²</p> <p>-Libre comercial: 5.824 m²</p>	<p>TOTAL EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE: 22.694 m²</p>
<p>SUPERFICIES DE APARCAMIENTOS</p> <p>1. Aparcamientos públicos, mismo superficie: 11.000 m²</p> <p>Mismo plaza: 400 plazas</p> <p>1. Mismo número de plazas de aparcamiento para residentes y no residentes, además de la superficie mínima de aparcamientos públicos: Una plaza por vivienda y por cada 100 m² de actividad residencial.</p> <p>(Mismo número de viviendas: 270)</p>	<p>APARCAMIENTO PRO: 2.095,6 m²</p> <p>APARCAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROBACIÓN</p> <p>Para los propósitos, 50% del resultado de aplicar a su superficie el aparcamiento lico. Para el Ayuntamiento, el 10% utilizado correspondiente a su unidad de equipación.</p> <p>SISTEMA DE ACTIVACIÓN: COOPERACIÓN</p> <p>PROYECTO: Primer Cuidado</p>

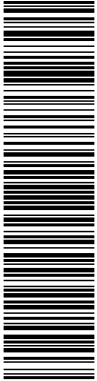


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998CFAFF40F8A7B3B3E72A95B0E408E5D4FF28) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.


 Ayuntamiento de Huelva AREA de Urbanismo, Infraestructuras y Servicios Públicos.	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 RESUMEN EJECUTIVO MP 22 PGOU

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 "MERCADO DEL CARMEN"




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998CFAFF40F8A7B3B3E7A95B0EA08E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

 Ayuntamiento de Huelva AREA de Urbanismo, Infraestructuras y Servicios Públicos.	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 RESUMEN EJECUTIVO MP 22 PGOU

En cumplimiento del Artículo 19.3 de la LOUA, se redacta el presente Resumen Ejecutivo de la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial de Ordenación Ensanche Sur 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.

Este Resumen Ejecutivo se estructura en los apartados siguientes:

- A.- Objeto de la Modificación Puntual nº 22 del General de Ordenación Urbana de Huelva**
- B.- Cumplimiento de las determinaciones de planeamiento urbanístico general y legislación sectorial.**
- C.- Innovación. Articulado específico y planimetría (no se modifica).**

 Ayuntamiento de Huelva AREA de Urbanismo, Infraestructuras y Servicios Públicos.	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 RESUMEN EJECUTIVO MP 22 PGOU

A. Objeto de la Modificación Puntual nº 22 del General de Ordenación Urbana de Huelva

Es objeto del presente documento, hacer realidad las posibilidades urbanísticas de la ordenación del ámbito de Planeamiento del PERI nº 2 "Mercado del Carmen" de la ciudad de Huelva. Se inicia la tramitación del mismo de forma paralela a la futura Modificación Puntual del citado PERI de tal forma que, la ordenación pormenorizada de nueva generación en el mismo, sea acorde a los criterios y determinaciones que se adoptan en el presente documento en aras de una viabilización técnica y económica.

El ámbito del PERI del Carmen es una zona en pleno corazón de la ciudad de Huelva que constituye el mayor grado de degradación urbana, arquitectónica, ambiental y paisajística de todo el casco histórico de la ciudad. Las actuaciones en pro de cualquier mejora y reversión de tales circunstancias no sólo benefician al ciudadano, sino que se constituyen en una reivindicación histórica.

El excesivo coste de indemnizaciones por edificaciones incompatibles, así como los gastos de urbanización, INVIABILIZAN EL DESARROLLO DEL PERI, lo cual nos lleva a una flexibilización de las condiciones jerárquicamente previstas por el PGOU para el desarrollo de una Modificación de PERI, que coadyuvaría a paliar la situación de degradación disponiendo una mayor inmediatez en la consecución de objetivos REALES conforme a la disponibilidad geotécnica del subsuelo de Huelva y económica del Ayuntamiento de Huelva, y beneficiaría a la amplia densidad de población en el área, por el carácter de centralidad en la ciudad, y la demanda de implantación de espacios libres de calidad.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26 de abril de 2001 adoptó acuerdo de aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior nº 2 "Mercado del Carmen" publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 150, de 30 de junio de 2001; dicho Plan Especial presenta entre sus objetivos ordenar el área de referencia, ampliar la red viaria peatonal del casco antiguo, recuperar este espacio para la ciudad actualmente muy degradado desde el punto de vista urbanístico, estableciendo previsiones como la determinación de las superficies de espacios libres, determinación de superficies de suelo, usos, edificabilidad, aprovechamiento tipo y susceptible de expropiación y sistema de ejecución.


La Memoria de Ordenación del Plan General de Huelva, y las Ordenanzas particulares del ámbito de PERI nº 2 "Mercado del Carmen", condicionan la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo en este ámbito. Así, el art. 419 de las mismas y el capítulo V de la Memoria de Ordenación del PGOU, establecen las siguientes determinaciones para el desarrollo del PERI (y por ende, para sus posibles modificaciones):

- a) El establecimiento de una plaza porticada.
- b) La limitación de alturas de forma generalizada a tres plantas y ático en el conjunto.

Si bien estos extremos no quedan expuestos en su condición como vinculantes en el art. 419 del PGOU, en el planeamiento general queda puesta de manifiesto tal intencionalidad, por lo cual se procede en esta Modificación Puntual nº 22 del PGOU a la innovación de los mismos con figura de igual rango normativo.

Las dos cuestiones anteriores pretenden ser abordadas en el presente documento de Modificación Puntual de Plan General de tal forma que, una nueva ordenación pormenorizada en la zona, sea posibilista y acorde a las situaciones de dependencia



 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>AREA de Urbanismo, Infraestructuras y Servicios Públicos.</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p>
	<p><i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p> <p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>RESUMEN EJECUTIVO MP 22 PGOU</p>

económica, y decisiones sobre ordenación pormenorizada que un Planeamiento de Desarrollo puede legítimamente llevar a cabo.

a) Sobre la obligatoriedad de que la plaza pública sea porticada.

Si bien la ordenación pormenorizada potestativa corresponde a los planeamientos de desarrollo en función de lo dictado por el artículo 14 de la Ley de Ordenación Urbanística Andaluza, en concreto para los Planes de Reforma Interior, nos encontramos ante un caso en el que el Planeamiento General incide más allá de los aspectos que exclusivamente le corresponden. Por lo tanto, ha de ser en este documento Modificación de PGOU en el que, con carácter previo a la nueva ordenación que se plantee en la nueva ordenación del PERI nº 2 –en tramitación por el Ayuntamiento de Huelva-, se permita flexibilizar tal obligatoriedad.


Y ello atendiendo a que, las nuevas ordenaciones, en su legítimo derecho puedan prescindir de unos condicionantes que resultan excesivos desde los puntos de vista de la integración del espacio público resultante con los viarios que confluyen a ella, ninguno de los cuales presenta soportales, y por tanto, sin continuidad en caso de establecerse.

Del mismo modo, atendiendo a las tipologías de plazas y espacios públicos predominantes en Andalucía, que no son, por cuestiones climáticas, históricas y culturales, principalmente porticados. En el caso de la ciudad de Huelva se estima que la obligación de recurrir a un tipo de plaza porticada puede condicionar en exceso las ordenaciones que pretendan, por un lado innovar con un espacio público de calidad, y a la vez posibilitar la integración en la futura ordenación de determinados edificios incluidos en el PERI que, con interés histórico para la ciudad (edificaciones en calle Bocas, la conocida casa de la Chanca; Café Central) y cuyo mantenimiento no supondría la continuidad espacial con soportales limítrofes a ellos. Por lo que dichos soportales, ante su falta de continuidad, dejan de tener sentido en su condición de obligación por el PGOU.

Los casos de edificaciones que podrían quedar integradas en el PERI a la vista de valores ambientales y culturales podrían ser, a iniciativa del propio Planeamiento de Desarrollo, los siguientes:

- Edificaciones en calle Bocas que integrados en la misma concluyen un entorno definido por fachadas tradicionales.



 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>AREA de Urbanismo, Infraestructuras y Servicios Públicos.</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p> <p><i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p>
	<p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>RESUMEN EJECUTIVO MP 22 PGOU</p>

- Edificación en esquina conocida como Café Central, la cual, podría perfectamente ser integrada en la futura plaza pública. Su mantenimiento es incompatible con la presencia de soportales en la futura plaza.



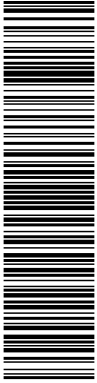
Café Central. Su mantenimiento podría ser deseable previa inserción en ordenación adecuada; decisión que es objeto de ordenación pormenorizada del PERI.

Por otro lado, el PERI, en su Estudio Económico Financiero ha de abordar situaciones de previsión de indemnizaciones económicas por la desaparición o definición como fuera de ordenación de las edificaciones anteriores; factor que se convierte económicamente en un lastre para la efectiva gestión del planeamiento y que ha incidido en la parálisis de esta zona central de la ciudad durante décadas.


b) Sobre la limitación de alturas de forma generalizada a tres plantas y ático en el conjunto por el PGOU.

En atención a la aplicación del art. 14 de la LOUA, vuelve a ser parámetro, de ordenación pormenorizada, propio de los planeamientos de desarrollo, la determinación de las alturas convenientes. Las circunstancias urbanas del perímetro edificado que conforma la gran manzana del PERI nº 2 "Mercado del Carmen", ponen de manifiesto **la situación de descuido de interminables medianeras y testeros vistos que superan con creces esta altura**. Es por ello, que, limitar a tres plantas y ático puede resultar condicionadora en exceso, y se propone la ampliación a cuatro plantas más ático como máximas a alcanzar de forma global por el conjunto, en la búsqueda de un conjunto lo más unitario posible, con estudios de alzados unitarios y a la vez se permitan superar este número de forma puntual por la ordenación pormenorizada del PERI en su innovación a los efectos de ocultar testeros que superen esta altura métrica (5, 6 y hasta 8 plantas en el caso de la perspectiva en calle Bocas).





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998CFAFF40F8A7B3B3E7A935B0E408E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.


 Ayuntamiento de Huelva AREA de Urbanismo, Infraestructuras y Servicios Públicos.	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 RESUMEN EJECUTIVO MP 22 PGOU



Calle Bocas con grave presencia de fondo de perspectiva en gran altura (ámbito de PERI). La altura de áticos en este punto debiera ser analizada en el planeamiento de desarrollo para la ocultación.




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 555791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998C4FF40F8A7B3B3E7A95B0E408E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>AREA de Urbanismo, Infraestructuras y Servicios Públicos.</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p>
	<p><i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p> <p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>RESUMEN EJECUTIVO MP 22 PGOU</p>



Edificio con fachada a calle Marina y graves testeros en relación con calle Carmen. La pieza adosada a esta medianera debiera incrementar puntualmente la altura generalizada del PERI.

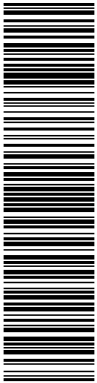


 Ayuntamiento de Huelva AREA de Urbanismo, Infraestructuras y Servicios Públicos.	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 RESUMEN EJECUTIVO MP 22 PGOU




Con esta realidad urbana, desde el Departamento de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de Huelva, se pretende que, en las ordenaciones de la ciudad se liberen mayores superficies de espacios libres, públicos y privados y las perspectivas urbanas sean estudiadas en todos sus frentes, promovándose la ocultación de elementos disconformes. Para ello, en las ordenaciones de los mismos se posibilite que los edificios determinen sus Alturas en el planeamiento de desarrollo que les corresponda.

Esta ampliación del número de plantas no tiene carácter estructural conforme a lo prescrito por la Ley 2/2012 de Ordenación Urbanística Andaluza, para que el planeamiento de desarrollo en el ámbito del ámbito de desarrollo sea el que defina el número de plantas para las edificaciones en altura, sin incrementar el aprovechamiento, edificabilidad ni densidad de viviendas. Idéntica operación fue efectuada en la Modificación Puntual nº 10 del PGOU, para los Planes Especiales nº 12.1 y 12.2 "Calle Cervantes", aprobada definitivamente el 24 de febrero de 2005 y publicada en el BOP nº 27 de 9 de febrero de 2006; y en la Modificación Puntual nº 17 del PGOU para el ámbito del Ensanche Sur, aprobada definitivamente el 26 de noviembre de 2014 y publicada en BOP nº 15 de 23 de enero de 2015.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998C4FF40F8A7B3B3E7A95B0E408E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.


 Ayuntamiento de Huelva AREA de Urbanismo, Infraestructuras y Servicios Públicos.	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 RESUMEN EJECUTIVO MP 22 PGOU

B.- Cumplimiento de las determinaciones de planeamiento urbanístico general y legislación sectorial.

Quedará reflejado en sus determinaciones urbanísticas, que, en cualquier caso, no se produce modificación en sus aprovechamientos medios, densidad de vivienda, edificabilidades globales e intensidades globales de la zona en la que se inserta esta actuación, dentro de las definidas por el Documento de Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva de 2011 Y el Plan General de Ordenación Urbana de 1999.

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.

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, y Modificación de la Ley Gica.

 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>AREA de Urbanismo, Infraestructuras y Servicios Públicos.</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p>
	<p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p> <p>Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018</p> <p>RESUMEN EJECUTIVO MP 22 PGOU</p>

C.- Innovación. Articulado y planimetría (no se modifica planimetría).

Se modifica la Memoria de Ordenación del PGOU de Huelva en su capítulo V, así como las Ordenanzas Zonales del Plan General de Ordenación Urbana disponen para el PERI nº2.- Mercado del Carmen en el artículo 419, quedando la siguiente redacción:

(Art. 419) PERI nº 2 Mercado del Carmen.

1.- OBJETIVOS:

Ordenar el área del actual Mercado del Carmen, una vez haya sido sustituido por las nuevas instalaciones de la Avenida de Italia, creando una plaza peatonal, como elemento emblemático del casco antiguo.

Ampliar la red viaria peatonal del casco antiguo

Recuperar la edificación de la zona actualmente muy degradada.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Crear una plaza.

La altura de la edificación será de cuatro plantas y ático, primando la ocultación de medianeras vistas, para lo cual el plan Especial de Reforma interior podrá superar dicha altura. Lo anterior no será de aplicación a edificaciones que se consideren consolidadas en el ámbito, prevaleciendo estas indicaciones sobre las planimetrías del Plan General.

En la plaza de nueva creación se diseñará un espacio central multifuncional capaz para ser utilizado para la estancia, el juego de niños y representaciones musicales y teatrales al aire libre. Este espacio estará dotado de un volumen edificado para uso comercial, ferias y exposiciones, además de servicios públicos.


El Plan Especial del Casco Antiguo, podrá alterar la delimitación del presente PERI de cara a su operatividad y gestión. En todo caso deberá obtenerse las superficies de espacios libres y equipamientos, consideradas como vinculantes.

Asimismo podrá establecer unos aprovechamientos inferiores a los marcados en el presente documento, siempre que los mismos queden justificados por un análisis más detallado de los ámbitos, propuestas y usos inicialmente contemplados en este documento.

No se considerará modificación del Plan General la alteración de las magnitudes anteriores, siempre que, los aspectos vinculantes señalados en este documento se alcancen con el Plan Especial del Casco Antiguo.

3.- SUPERFICIE DE SUELO

<i>SUPERFICIE TOTAL</i>	14.259 m2
<i>Superficie de viales</i>	3.542m2
<i>Superficie de parcela de Mercado</i>	2.871 m2
<i>(equipamiento ya obtenido)</i>	

 Ayuntamiento de Huelva AREA de Urbanismo, Infraestructuras y Servicios Públicos.	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Arquitecto: Francisco Javier Olmedo Rivas Enero 2018 RESUMEN EJECUTIVO MP 22 PGOU

SUPERFICIE A EFECTO DE REPARTO 7.846 m2

SUPERFICIES SEGÚN USOS

- Usos residencial 7.362 m2
- Zonas Verdes o libres peatonales públicos y priv. 6.897 m2

4.- EDIFICABILIDAD

- Uso residencial 16.970 m2
- Uso comercial 5.834 m2

TOTAL EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE 22.804 m2

Número máximo de viviendas: 200

SUPERFICIES DE APARCAMIENTOS

1	Uso aparcamientos públicos: m ²	11.000
2	Número de aparcamientos públicos: Uds	400

Número mínimo de plazas de aparcamiento para residentes y actividades no residenciales, además de la superficie mínima de aparcamientos públicos: Una plaza por vivienda o por cada 100 m2 de actividad no residencial.

No se establece limitación máxima de superficie de aparcamientos bajo rasante.

Número máximo de viviendas: 200

5.- APROVECHAMIENTO TIPO

2,90645 m²/m²

6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

Para los propietarios, 90% del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento tipo. Para el Ayuntamiento, el 10% urbanizado correspondiente a la Unidad de Ejecución

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN

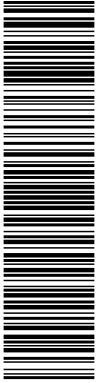
8.- PRIORIDAD: Primer Cuatrienio

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN


Las correspondientes a la Zona del Casco Antiguo, o en su defecto a las determinadas por el Plan Especial del Casco y el Plan Especial de Reforma Interior que se tramite al efecto.

En Huelva, enero de 2018

Francisco Javier Olmedo Rivas,
Arquitecto Municipal



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998CFAFF40F8A7B3B3E72A95B0E408E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.


 Ayuntamiento de Huelva AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN <i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i>
	Arquitecto: FRANCISCO JAVIER OLMEDO RIVAS ENERO 2018 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 "MERCADO DEL CARMEN"



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 551791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998CFAFF40F8A7B3B3E72A95B0E408E5D4EF28) generada con la aplicación informática Firmador. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p> <p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p>
	<p>Arquitecto: FRANCISCO JAVIER OLMEDO RIVAS</p> <p>ENERO 2018</p> <p>MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA</p>

ÍNDICE

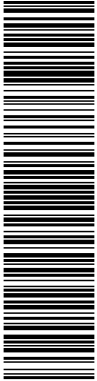
MEMORIA

1. OBJETO DEL DOCUMENTO
2. NORMATIVA DE APLICACIÓN
3. ORDENACIÓN VIGENTE
4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22
5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA
6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL DE LA PROPUESTA


OTROS DATOS
Código para validación: **KJ80Y-JOLO7-QFFID**
Fecha de emisión: **7 de febrero de 2018 a las 13:58:15**
Página 47 de 52

FIRMAS
El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva


ESTADO
FIRMADO
07/02/2018 13:57



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998CFAFF40F8A7B3B3E72A95B0E408E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

 Ayuntamiento de Huelva AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	<i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i> Arquitecto: FRANCISCO JAVIER OLMEDO RIVAS ENERO 2018 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA

MEMORIA

 Ayuntamiento de Huelva AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Arquitecto: FRANCISCO JAVIER OLMEDO RIVAS ENERO 2018 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente documento de Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica de la Modificación Puntual nº 22 del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva (PGOU), por parte de los Servicios Técnicos Municipales del Área de Urbanismo, Infraestructura y Servicios Urbanos del Ayuntamiento de Huelva, al objeto de dar cumplimiento al artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

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:

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.



 Ayuntamiento de Huelva AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Arquitecto: FRANCISCO JAVIER OLMEDO RIVAS ENERO 2018 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA

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.

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 7/2.002, 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:

3ª) ²⁸ 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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557291 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998C4FF40F8A7B3B3E7A995B0E408E5D4EF28) generada con la aplicación informática Firmador. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

 Ayuntamiento de Huelva AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	<i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i> Arquitecto: FRANCISCO JAVIER OLMEDO RIVAS ENERO 2018 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA

3. ORDENACIÓN VIGENTE

Los terrenos y edificaciones objeto de actuación se ubican dentro del casco urbano de la ciudad de Huelva, en ámbito de suelo sometido Plan de Reforma Interior nº 2 "Mercado del Carmen", el cual prevé la consecución de espacios libres en una gran plaza pública principal, aparcamientos públicos bajo rasante, edificios residenciales con capacidad comercial. Dicho PERI, aún aprobado definitivamente, no ha podido ser materializado.

La Memoria de Ordenación del Plan General de Huelva, y las Ordenanzas particulares del ámbito de PERI nº 2 "Mercado del Carmen", condicionan la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo en este ámbito. Así, el art. 419 de las mismas y el capítulo V de la Memoria de Ordenación del PGOU, establecen las siguientes determinaciones para el desarrollo del PERI (y por ende, para sus posibles modificaciones):

- a) El establecimiento de una plaza porticada.
- b) La limitación de alturas de forma generalizada a tres plantas y ático en el conjunto.

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU.

Si bien estos extremos no quedan expuestos en su condición como vinculantes en el art. 419 del PGOU, las tres cuestiones anteriores pretenden ser abordadas en el presente documento de Modificación Puntual de Plan General de tal forma que, una nueva ordenación pormenorizada en la zona, sea posibilista y acorde a las situaciones de dependencia económica, y decisiones sobre ordenación pormenorizada que un Planeamiento de Desarrollo puede legítimamente llevar a cabo.

De esta forma, se pretende aprovechar esta Modificación Puntual nº 22 para redefinir las siguientes cuestiones:

- a) Eliminar la obligatoriedad de que la plaza pública sea porticada
- b) Eliminar la limitación de alturas de forma generalizada a tres plantas y ático en el conjunto por el PGOU y dejarla en cuatro más ático más posibles sobreáticos puntuales sobre medianeras de gran altura.


5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

El Planeamiento General vigente ya prevé la cesión de para espacios públicos –nueva plaza- y su superficie mínima fe ratificada por el PERI aprobado definitivamente vigente. Tales metros cuadrados de viario, espacios libres, plazas, una vez asumidos por el Ayuntamiento, pasarán a formar parte de la cuota de mantenimiento global de todo el casco urbano de la ciudad. Por ello esta modificación no altera tales condiciones ni innova en relación con nuevas cargas para el Ayuntamiento en base a lo anterior.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: PLENO 31-ENERO-2018 PTO. 8 DILIGENCIA MODIFICAC. PUNTUAL 22-MERCADO DEL CARMEN	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE 31-ENERO-2018	
OTROS DATOS Código para validación: KJ80Y-JOLO7-QFFID Fecha de emisión: 7 de febrero de 2018 a las 13:58:15 Página 51 de 52	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO FIRMADO 07/02/2018 13:57



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 557791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998CFAFF40F8A7B3B3E7A95B0E408E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmador. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

 <p>Ayuntamiento de Huelva</p> <p>AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS</p>	<p>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN</p> <p>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</p> <hr/> <p>Arquitecto: FRANCISCO JAVIER OLMEDO RIVAS ENERO 2018</p> <p>MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA</p>
---	--

Podemos adicionalmente aducir que el clausulado del Pliego de Condiciones que sirvió de base al actual contrato entre el Ayuntamiento de Huelva y CESPA –Compañía Española de Servicios Públicos Auxiliares S.A.-, incluye la zona de actuación de la Modificación nº 22 en aquellas contempladas en el contrato de forma global por tratarse de una zona de centralidad del Casco Histórico principal para la ciudad.

El propio contrato (1) estipula que un incremento económico del mismo tendría que estar plenamente justificado en cuanto a la imposibilidad de gestionar de forma distinta los recursos para atender los incrementos de superficie de suelos, por lo que entendemos, que esta confirmación de superficie de viarios a recepcionar, no supondría suplemento de coste alguno para las arcas municipales en cuanto a su limpieza si los recursos se regestianan.

Tal y como se ha comentado, la presente modificación no afecta económicamente de forma negativa a la urbanización establecida en el PGOU de Huelva, por lo que no afecta a las arcas municipales, sino más bien lo contrario, al estipularse la motivación de esta modificación precisamente en el ahorro por inviabilidad demostrada que para el Ayuntamiento y otros propietarios de la unidad de ejecución supone la flexibilización de las siguientes medidas.

- Poder incorporar adecuadamente en la ordenación edificaciones preexistentes, eliminando para ello el soportal. El ahorro por Respecto a la materialización de las edificaciones del futuro PERI si se viabilizan serían objeto de licencia municipal de obras para sus promotores, para la implantación de edificios residenciales. Repercutiendo este hecho en las tasas e impuestos municipales que derivan del otorgamiento de licencias, y futuros impuestos de bienes inmuebles, así como tasas de servicio y actividades relacionadas con la higiene pública, así como el 10% del aprovechamiento de obligatoria cesión para el ayuntamiento por parte de los particulares.

En cuanto a las obligaciones del Ayuntamiento como propietario de solares futuros, una disminución en las caras de urbanización e indemnizaciones repercuten beneficiosamente en las previsiones que el PERI vigente establecía de forma común para todos los propietarios.


6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL DE LA PROPUESTA

El ámbito del PERI del Carmen **es una zona en pleno corazón de la ciudad de Huelva que constituye el mayor grado de degradación urbana, arquitectónica, ambiental y paisajística de todo el casco histórico de la ciudad.** Las actuaciones en pro de cualquier mejora y reversión

1 Se trata del "Contrato mixto de gestión de servicio público municipal de recogida y transporte de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), mediante concesión y prestación de servicios de limpieza viaria y mantenimiento y conservación de zonas verdes en la ciudad de Huelva" (29 de diciembre de 2014, Expte. Contratación 26/2014).



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 551791 KJ80Y-JOLO7-QFFID 01998CFF40F8A7B3B3E7A95B0EA08E5D4EF28), generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

 Ayuntamiento de Huelva AREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PGOU DE HUELVA. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PERI Nº 2 MERCADO DEL CARMEN
	<i>DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA</i> Arquitecto: FRANCISCO JAVIER OLMEDO RIVAS ENERO 2018 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA

de tales circunstancias no sólo benefician al ciudadano, sino que se constituyen en una reivindicación histórica.

El excesivo coste de indemnizaciones por edificaciones incompatibles, así como los gastos de urbanización y edificación de un aparcamiento soterrado que supere las recomendaciones que, en materia de mecánica de suelos y geotecnia, han sido determinadas por los expertos en las últimas actuaciones en la ciudad desde el año 2000, INVIABILIZAN EL DESARROLLO DEL PERI.

La flexibilización de las condiciones jerárquicamente previstas por el PGOU para el desarrollo de una Modificación de PERI, coadyuvaría a paliar la situación de degradación disponiendo una mayor inmediatez en la consecución de objetivos REALES conforme a la disponibilidad económica del Ayuntamiento de Huelva, y beneficiaría a la amplia densidad de población en el área, por el carácter de centralidad en la ciudad, y la demanda de implantación de espacios libres de calidad.

Es por ello, que queda plenamente justificada desde el punto de vista social y ciudadano, las condiciones de flexibilización que se proponen en esta Modificación Puntual nº 22 para la tramitación de la Modificación del PERI vigente.

En Huelva, enero de 2.018

Francisco Javier Olmedo Rivas
Arquitecto Municipal