

MEMORIA DE ORDENACIÓN

EQUIPO REDACTOR:

Directores

- Joaquín Aramburu Maqua. Arquitecto
- Fernando L. Herrera Mármol. Arquitecto

Arquitectos Urbanistas

- Cesar Luis Arribas Arribas
- Agustín García Labat
- Isidro Dominguez Cano

Demografía:

- Jesús Monteagudo López. Geógrafo. Universidad de Huelva

Infraestructuras Técnicas - Red viaria y tráfico:

- Juan Luis Alvarez Tovar. Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

Medio Físico y Estudio de Impacto Ambiental:

- Unidad Docente de Planificación de Proyectos. Departamento de Proyectos y Planificación Rural. Escuela Superior de Ingenieros de Montes. Universidad Politécnica de Madrid:

M0 Paz Aramburu Maqua. Doctora en Ciencias Biológicas.

Rafael Escribano Bombín. Ingeniero de Montes.

Manuel Díaz Martín. Licenciado en Ciencias Biológicas. Master en Evaluación y Corrección de Impacto Ambiental.

Análisis Socioeconómico

- Juan José García del Hoyo. Economista. Universidad de Huelva.

Análisis Jurídico Administrativo y Normativa:

- Miguel Ángel Mancheño Segarra. Abogado.

Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero:

- Concepción León Noval. Economista.

Producción:

- ARGOLA S.L.
- ARMENAR S.L.

Gerencia Municipal de Urbanismo - Ayuntamiento de Huelva

- José Arias Fontenla (Arquitecto Municipal)

INDICE

CAPÍTULO 0.- DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO.....	1
CAPÍTULO 1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA	3
1.1.- Descripción General.....	3
CAPÍTULO 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	10
2.1.- Consideraciones Generales	10
2.2.- Marco legal.....	10
2.3.- Criterios y objetivos.....	11
2.4.- Estudio de impacto ambiental (E.I.A.).....	13
CAPÍTULO 3.- DIMENSIONADO DEL PLAN.....	16
3.1.- Consideraciones Generales	16
3.2.- Las proyecciones demográficas y los índices de actividad económica.....	17
3.3.- Las reservas para dotaciones comunitarias. Los déficits históricos acumulados y las nuevas necesidades.....	18
3.4.- Estimación de las necesidades de suelo residencial y nuevas viviendas.....	20
3.5.- Estimación de las necesidades de suelo industrial.....	22
3.6.- Estimación de las necesidades de suelo terciario	24
3.7.- Estimación de las necesidades de suelo para dotaciones comunitarias.....	25
CAPÍTULO 4.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO	31
4.1.- La Zonificación	31
4.2.- Sistemas Generales (S.G.)	33
4.3.- Usos Globales.....	46
4.4.- Usos Pormenorizados.....	47
4.5.- Clasificación del Suelo	50
CAPÍTULO 5.- SUELO URBANO. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	53
5.1.- Criterios de delimitación y Régimen Legal	53
5.2.- Núcleos delimitados.....	56
5.3.- Clases de suelo urbano.....	57
5.4.- Suelo Urbano Consolidado.....	58
5.5.- Suelo Urbano sin Consolidar	61
CAPÍTULO 6.- EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (S.U.P.).....	214
6.1.- Criterios de delimitación y Régimen Legal.....	214
6.2.- Descripción de las modificaciones introducidas en el Plan, referentes al Suelo Urbanizable Programado, tras la Información Pública	214
6.3.- Sectores delimitados.....	216
6.4.- Usos globales y pormenorizados.....	216
6.5.- Los Sistemas Generales adscritos al SUP.....	217
6.6.- Gestión del Suelo Urbanizable Programado.....	218
6.7.- El Suelo Urbanizable Programado en cifras.	222
6.8.- Fichas por sectores.....	224

CAPÍTULO 7.- EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (S.U.N.P.) 246

7.1.-	Criterios de delimitación y Régimen Legal.....	246
7.2.-	Descripción de las modificaciones introducidas en el Plan, referentes al Suelo Urbanizable Programado, tras la Información Pública	247
7.3.-	Ámbitos delimitados.	250
7.4.-	Usos globales y pormenorizados.	250
7.5.-	Los Sistemas Generales Adscritos al S.U.N.P.	251
7.6.-	Gestión del Suelo Urbanizable No Programado.....	252
7.7.-	El Suelo Urbanizable No Programado en cifras	256
7.8.-	Fichas por programa de actuación (PAU).....	257

CAPÍTULO 8.- EL SUELO NO URBANIZABLE (SNU)..... 266

8.1.-	Definición. Régimen Legal.....	266
8.2.-	Subclasificación del Suelo No Urbanizable	266
8.3.-	Usos globales en el SNU	268
8.4.-	Sistemas Generales adscritos al SNU.....	270
8.5.-	Gestión en el SNU.	271
8.6.-	El Suelo No Urbanizable en cifras.	272

ANEJO: Memoria de la Participación Pública - Informe de Alegaciones

CAPÍTULO 0.-DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO

El Plan General de Ordenación Urbana de Huelva que se presenta a Aprobación Inicial, se compone de los siguientes documentos:

DOCUMENTOS DEL PLAN

- 1.- Memoria de Información
- 2.- Memoria de Ordenación
- 3.- Memoria de Gestión
- 4.- Normativa de Régimen Urbanístico General
- 5.- Ordenanzas
- 6.- Catálogo de Edificios y elementos de interés
- 7.- Programa de Actuación y Estudio económico financiero
- 8.- Planos de Ordenación
- 9.- Planos de Gestión

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

- 1.- Memoria de Participación pública
- 2.- Estudio de Impacto Ambiental
- 3.- Demografía/Socioeconomía/Vivienda
- 4.- Infraestructuras de servicios y transporte

La documentación gráfica se divide entre planos de información y planos de propuesta:

Los planos de información acompañan a los siguientes documentos:

- Memoria de Información:
 - Alturas de la edificación
 - Grado de renovación de la edificación
 - Equipamientos
 - Superficies de parcelas por rangos
 - Evolución histórica de la ciudad
 - Afecciones legales sobre el territorio
- Estudio de Impacto Ambiental: Estructura General del Territorio. Clasificación del Suelo.
 - Estructura General del Territorio. Usos Globales
 - Geología
 - Hipsométrico y de cuencas hidrológicas
 - Vegetación y usos de suelo
 - Paisaje
 - Unidades ambientales
 - Áreas relevantes (Por conservación, fragilidad, singularidad o espacios protegidos.)
 - Impactos ambientales, áreas sensibles y de riesgo.
 - Estudio de visualización - Laderas del Conquero - Marismas del Odiel.
- Infraestructuras de servicios y transportes:
 - Red Básica de saneamiento
 - Red básica de abastecimiento de agua
 - Red básica de abastecimiento de energía eléctrica
 - Red básica de abastecimiento de gas
 - Red básica de transporte y tráfico.

Los planos de propuesta son los siguientes:

Plano n1 1: Estructura general del territorio. La clasificación del suelo.

- N1 de Hojas: Plano Guía + 3
- Escala de trabajo: 1/10.000
- Escala de salida gráfica: 1/15.000. (Plano Guía) 1/25.000
- Ámbito: Término municipal
- Contenidos: Clasificación del suelo y Calificación en el Suelo No Urbanizable.

Plano n1 2: Estructura general del territorio. Usos globales.

- N1 de Hojas: 3
- Escala de trabajo: 1/10.000
- Escala de salida gráfica: 1/15.000. (Plano Guía) 1/25.000
- Ámbito: Término municipal
- Contenidos: Usos globales y Sistemas Generales

Plano n1 3: Ordenación

- N1 de Hojas: 20
- Escala de trabajo: 1/1.000
- Escala de salida gráfica: 1/3.000
- Contenidos: - Usos generales y pormenorizados
 - Delimitación de ámbitos de ordenanzas
 - Delimitación de ámbitos de planeamiento diferido
 - Altura de la edificación
 - Alineaciones y rasantes

Plano n1 4: Gestión

- N1 de Hojas: 20
- Escala de trabajo: 1/1.000
- Escala de salida gráfica: 1/3.000
- Contenidos: - Sistemas Generales. Delimitación y asignación
 - Área de reparto
 - Zonas funcionales homogéneas
 - Unidades de ejecución.

CAPÍTULO 1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

1.1.- Descripción General

1.1.1.- En el marco territorial amplio.

El objetivo básico en éste ámbito es impulsar las acciones tendentes a paliar la excentricidad territorial de Huelva respecto de sus ámbitos naturales y administrativos, la Provincia, la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Península Ibérica y la Unión Europea. Esas acciones en general se centran en la mejora de las infraestructuras del transporte.

El documento de Revisión del P.G.O.U. que se presenta incorpora dentro de sus determinaciones los elementos esenciales que establecen la relación de Huelva con los ámbitos territoriales superiores.

En la documentación gráfica se recoge la realización de la variante de la A-49 que, en dirección a Portugal, se recoge en el último Plan de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas Transportes y Medio Ambiente.

Respecto a la infraestructura ferroviaria, aún conociendo que el Plan de Infraestructuras de Andalucía, en su documento provisional, reconoce la posibilidad de reabrir el trazado Huelva-Ayamonte, no se ha planteado dentro del documento este hecho, por ser tan sólo una idea enunciada, y por otro lado porque se supone que el nuevo trazado se apoyará, dentro del Término Municipal, sobre el trazado existente.

El citado Plan de Infraestructuras de Andalucía, recoge una nueva conexión directa desde la A-49 al Puerto Exterior de Huelva, situado en el T.M. de Palos de la Frontera. Esta conexión que cruzaría el río Tinto al Este del actual puente de San Juan, canalizaría gran parte de los tráfico pesados evitando su paso por la capital.

Diversas alternativas se han venido barajando para la construcción de un aeropuerto en Huelva que diera apoyo al desarrollo incipiente pero firme del sector turístico en la provincia.

Existen dos posiciones al respecto: la primera consiste en que dicha instalación no resulta necesaria pues bastan los aeropuertos existentes en Sevilla y Faro para dar servicio al desarrollo turístico onubense.

La segunda insiste en la necesidad de un aeropuerto con una ubicación más próxima que el de Sevilla y sin el efecto frontera que existe en relación con el de Faro.

Se considera muy importante realizar de inmediato los estudios pertinentes que aporten datos para resolver esta disyuntiva.

En el caso en que se considere necesario el aeropuerto, este debería estar cerca de la capital y con una ubicación central respecto al arco costero onubense. Dada la dimensión de estas instalaciones y analizado el Término Municipal de Huelva, parece poco deseable su instalación dentro del mismo, debiendo buscarse una ubicación más al Norte, en los términos de San Bartolome, Gibraleón, Beas o Trigueros.

1.1.2.- En el marco metropolitano

El ámbito o marco metropolitano, o de la aglomeración urbana de Huelva (también denominado "cinturón agroindustrial") está constituido por los municipios de Huelva, Palos de la Frontera, Moguer, San Juan del Puerto, Trigueros, Gibraleón, Aljaraque y Punta Umbría.

La mejora de las infraestructuras de transporte tiende a provocar una ampliación del ámbito y el reforzamiento de sus relaciones internas al disminuir los tiempos de viaje en su interior.

El grado de integración funcional de este ámbito es muy alto a pesar del obstáculo natural que representan los ríos Tinto y Odiel. Así instalaciones y recursos utilizados básicamente por los habitantes de la capital como las playas y zonas residenciales suburbanas y de vacaciones, los puertos deportivos y campos de golf, parte de las instalaciones universitarias, parte del puerto autónomo de Huelva, el polígono industrial Nuevo Puerto, se encuentran ubicadas fuera del término de Huelva. El nuevo centro penitenciario o el futuro aeropuerto son dos ejemplos más de la misma realidad. Por el contrario, el municipio capital presta servicios administrativos, sanitarios, docentes, comerciales y terciarios en general a todo el ámbito estudiado.

El objetivo básico en este ámbito es el de profundizar el proceso de integración funcional del territorio metropolitano, reforzando el papel de centralidad de Huelva, y buscando desarrollar la compatibilidad y la complementariedad de las ordenaciones urbanísticas de los distintos términos municipales.

Las nuevas infraestructuras que plantea el Plan, como el desdoblamiento de las carreteras Huelva-Gibraleón y Huelva-San Juan, y la propuesta de un viaducto sobre el río Tinto que conecte la capital con Palos, Moguer, Mazagón y el Puerto Exterior, provocarán una mayor integración funcional.

En este sentido existen determinados aspectos que merecen un comentario:

- a.- Puede existir una confrontación de intereses entre las determinaciones que desde las Normas Subsidiarias de Aljaraque se pretende dar a los terrenos de Corrales y las expectativas de crecimiento de la ciudad de Huelva.

Estas contradicciones, ya expuestas en el Diagnóstico, pueden hacer que los terrenos entren en competencia desleal con las necesidades de suelo y reequipamiento de Huelva, toda vez que la población allí localizada, apoyándose en los servicios de la capital, encontrará suelo más económico al no cargar en los propietarios los costes derivados de los Sistemas Generales precisos para dotar a ésta.

Uno de los objetivos del Plan es crear suelo para dar respuesta a la demanda creciente de viviendas unifamiliares, especialmente la tipología en hilera y adosada para un uso como primera residencia capaz de ofrecer alternativas distintas a la salida del municipio.

- b.- Se mantienen como ideas básicas del Plan las relativas al sistema de comunicaciones dentro del ámbito de influencia de la ciudad considerando que:

* La realización del nuevo puente sobre el río Tinto posibilita, por un lado la conexión de los dos términos más activos del área (Moguer y Palos de la Frontera) con la capital a la vez que define una nueva vía de conexión con el polígono industrial del Nuevo Puerto, complejo que como hemos señalado en la parte expositiva se configura como el futuro del Puerto de Huelva.

* El establecimiento de un servicio de canoas, de forma que se posibilite el acercamiento de la ciudad a su frente fluvial por medio de su utilización, acercando un espacio de enorme interés lúdico, recreativo y de esparcimiento como es la playa del Espigón Juan Carlos I, para lo cual se propone la realización de un muelle de desembarco de pasajeros en el interior del canal del Padre Santo.

* La mejora de las conexiones con los vecinos términos municipales se estructura en los siguientes aspectos:

- Desdoble de la CN-431 en el tramo de Huelva a San Juan del Puerto y de la N-441 en su tramo de Huelva a Gibraleón, resolviendo en este tramo la conexión con la A-49.
- Mejora de la carretera local a la Alquería, de forma que sirva como conexión con el nuevo trazado de la A-49, atravesando la carretera de la Alquería, dando servicio a la nueva prisión y conectando con la citada autopista, definiéndose como otra vía de acceso a la costa en su tramo occidental.

Por ello parece necesario abordar una planificación territorial del ámbito que corrija disfunciones, fomente complementariedades y especializaciones y armonice los crecimientos de cada parte en un desarrollo integrado y con criterios de sostenibilidad. En este sentido y por iniciativa de la D.G. de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han iniciado los trabajos preliminares para la formación de un Plan de Ordenación del Territorio (P.O.T.) de la aglomeración urbana de Huelva, en desarrollo de lo previsto en la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Es deseable que este proceso de acelere al máximo y se constituya cuando antes la correspondiente comisión redactora, en la que se integren entre otras instituciones, todos los ayuntamientos incluidos en el ámbito.

1.1.3.- En el marco del término municipal

El Plan que se presenta, establece dentro del Término Municipal una serie de determinaciones que se contemplan en los documentos gráficos que, a escala 1:25.000, 1:15.000 y 1/3.000. (planos de Ordenación 1, 2 y 3).

La Estructura General y Orgánica del Territorio, se ha dividido, a efectos descriptivos, en Usos Globales y Sistemas Generales y Clasificación del Suelo.

Asimismo, se señalan las afecciones existentes en el territorio, derivadas de legislaciones específicas o de Planes Sectoriales con incidencia territorial.

La Propuesta del Plan que se presenta respecto a los Usos Globales no difiere esencialmente de las ordenaciones planteadas, salvo en los aspectos relativos al Modelo Territorial a largo plazo, que vendría a ser reconocido por el Suelo Urbanizable No Programado y sus Usos esenciales.

Se reconocen la existencia de los núcleos que conforman en la actualidad el Término Municipal; el de la propia Capital que, bordeado por el trazado de la Ronda, delimita el Uso Global residencial y de equipamiento que en su interior se mantienen y que más adelante expondremos con mayor detalle.

La Punta del Sebo se mantiene con el Uso Industrial que en la actualidad tiene, con las prevenciones y recomendaciones que más detalladamente señalaremos en su apartado correspondiente.

Los núcleos de la Alquería y la Ribera, con el uso Residencial que en la actualidad poseen y los industriales de la carretera de Sevilla y Peguerillas.

El Plan propone potenciar el corredor de infraestructuras que se ha ido consolidando entre la A-49 y la Nacional 431, en el que además confluyen el ferrocarril y la conducción de suministro de agua de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Este terreno dotado de las grandes infraestructuras que permiten actuaciones urbanísticas de carácter industrial, se plantea como la reserva de suelo con la que contar al objeto de ser ofertada para actuaciones industriales relevantes; su clasificación como Urbanizable No Programado y su inclusión como áreas de reserva de suelo posibilitan la puesta en el mercado, con agilidad, de un importante terreno industrial.

El primer tramo de este área, que engloba a las instalaciones sanitarias (Hospital Infanta Elena) y docentes (Escuela de Enfermería y Colegio Sagrada Familia) allí localizadas, se ha considerado oportuno que mantenga un Uso Dotacional, vinculándolo, posiblemente, a futuras necesidades de usos sanitarios o docentes.

Los terrenos del actual Recinto Colombino y Marismas del Titán se destinan a Uso Residencial y Terciario con el objeto de ampliar el frente de la ciudad de Huelva hacia su ría, en un lugar en el que las legislaciones sectoriales permiten este tipo de actividad. Este territorio, clave para la ciudad es objeto en este Plan de propuestas comprometidas, pero a todas luces tendentes a establecer un nuevo modelo residencial en nuestra ciudad que no esté ligado de forma exclusiva a la primera residencia y que, conjugue el río, la estancia, las dotaciones y equipamientos deportivos y recreativos dentro de una propuesta alternativa al fundamento económico que en estos momentos tiene Huelva.

Ya señalado en el documento de Criterios y Objetivos, desde el Plan se insiste en la idea de otorgar a estos terrenos un uso que pueda, en primer lugar, rentabilizar la operación y, en segundo lugar, establecer un modelo exportable para el resto de la Punta del Sebo, en el momento en que las actuales instalaciones industriales queden obsoletas y sin viabilidad económica.

Ligado a este territorio residencial aparece la superficie recuperada de Marismas que, durante varias decenas de años, ha sido rellenada con los efluentes de fosfoyesos generado por una empresa del Polo Industrial.

Desde el Plan se establece para este extenso territorio (más de 400 Has.) el Uso de Espacio Libre y de Esparcimiento, al objeto de potenciar en él actividades de carácter lúdico, festivo, deportivo, etc. En este espacio se propone definir un área de hípica, de golf, y un aeródromo [ya iniciado]; en definitiva, convertir el área en un gran espacio verde equipado de carácter comarcal.

Los equipamientos actuales y nuevos son señalados en el documento, proponiéndose fuera del perímetro definido por la Ronda exterior la ampliación del Cementerio de la Soledad y la localización de la depuradora de aguas residuales en uno de los extremos de las balsas de fosfoyesos recuperadas por la Agencia de Medio Ambiente.

La nueva cárcel, recientemente construida, se sitúa cerca de La Alquería.

Tienen tratamiento específico los Espacios Naturales Protegidos, reconociéndose las afecciones derivadas de la legislación sobre Espacios Naturales de Andalucía y el Catálogo de Espacios Protegidos de la Provincia de Huelva, centrándose en el Paraje Natural de Marismas del Odiel y la Ribera de la Nicoba, respectivamente.

El Plan plantea la protección del borde de Marismas que forma la margen izquierda del río Odiel que linda con el Suelo Residencial; todo el tramo al Sureste de la ciudad hasta el Estero del Rincón, así como los situados al N-NE del Término entre la Ribera de Niebla y el Río Tinto, al igual que las formaciones de marisma situadas en esta zona.

Se plantea recuperar la extensa zona de marismas (que resultan ser Dominio Público Marítimo Terrestre) situadas entre el Estero del Rincón y el río Tinto, que en la actualidad está sometida a la invasión de yesos vertidos por las dos empresas del Polo Industrial (Foret y Fertiberia) en virtud de una concensión administrativa.

El resto del Suelo mantiene el Uso Agrícola y Forestal que posee en la actualidad, sin que desde el Plan se señale ningún cambio en su utilización.

Por su interés exponemos de forma separada, las determinaciones que a esta escala se establecen para el perímetro urbano del núcleo principal, que, como hemos señalado anteriormente, coinciden en gran medida con la ronda en proyecto y ejecución.

Dentro del perímetro definido por la Ronda exterior el uso predominante es el residencial, apareciendo los Equipamientos y Espacios Libres siguientes:

- El nuevo hospital, al que se le asigna para las futuras ampliaciones una reserva de suelo muy importante y que alcanza hasta el sistema viario formado por la Ronda, Avda. de Andalucía, prolongación de Diego Morón y Avda. de las Flores.
- El Seminario, que mantiene su carácter de Equipamiento Privado.
- La Universidad, que, junto con las instalaciones deportivas anejas, ocupará la macroparcela definida por la carretera de Sevilla, calle Honduras, vía de nueva creación paralela a la primera y vial que, prolongación de Diego Morón, atraviesa la Avenida de Andalucía y conecta con el nudo a realizar en la confluencia de la Ronda y la Nacional 431.
- Los depósitos de la Confederación, que mantienen su emplazamiento.
- El conjunto formado por la Ciudad Deportiva e Instalaciones de la Empresa Municipal de Aguas, que, con ligeras ampliaciones en el último, se mantienen.
- El Area de Servicio del Puerto, con las rectificaciones de su límite que, se han ido consensuando entre el Ayuntamiento de la Ciudad y la Autoridad Portuaria.

Los Espacios Libres a la escala que manejamos, se centran en el Conjunto del Parque Moret y las Laderas y Huertos del Conquero.

La clasificación del Suelo del Término Municipal, se muestra en el plano n1 1 "Estructura General del Territorio - Clasificación del Suelo".

La clasificación que realiza el Plan es la contemplada en el Texto refundido de 1992 en vigor en la Comunidad Andaluza en virtud de la Ley aprobada por el Parlamento autónomo en Junio de 1997, tras la sentencia del Tribunal Constitucional, delimitando el Suelo Urbano, el Urbanizable con la distinción de Programado y No Programado, y el No Urbanizable.

El Suelo Urbano del Término Municipal se localiza en los núcleos antes indicados, en primer lugar el de la Capital, que más tarde desarrollaremos con mayor detalle y que tiene una superficie total de 873,75 ha.

El segundo en importancia es el correspondiente al Polígono Industrial de la Punta del Sebo, con una superficie de 291,20 Has., y que en los documentos gráficos se señala como Sistema General Portuario de acuerdo con lo establecido en la Ley de Puertos y de la Marina Mercante.

El tercero es el localizado en las proximidades de San Juan del Puerto, a ambos lados de la Nacional 431, con Uso Industrial y con una superficie de 114,80 ha, existiendo un pequeño núcleo situado entre la ciudad y éste, el Polígono Industrial FORTIZ, con una superficie de 6,28 Ha.

Los tres núcleos restantes corresponden a La Ribera, La Alquería y los situados en Peguerillas, divididos en dos subnúcleos. Las superficies de estos Suelos asciende a 5,36 Has., 4,49 Has. y 13,79 Has. en ambos subnúcleos de Peguerillas.

El Suelo Urbanizable Programado del Término Municipal se localiza dentro del ámbito delimitado por la Ronda Exterior y a lo largo de la carretera Nacional 431 de Huelva a Sevilla.

El Plan delimita ocho (8) sectores, cinco de ellos dentro del ámbito definido por la Ronda exterior.

Los localizados dentro de la Ronda de la Ciudad son Marismas del Odiel, Parque Moret, La Florida, Universidad-Vistalegre, Marisma del Polvorín, Ronda Exterior y Seminario, quedando el sector de Venta Álvarez fuera del ámbito de la Ronda.

Los cuatro primeros y el sexto tienen uso global residencial y el quinto residencial e industrial, siendo de uso terciario el sector Ronda Exterior y terciario e industrial el sector de Venta Álvarez.

Los usos globales del SUP y las descripciones pormenorizadas de las condiciones urbanísticas de este suelo se incluyen en los capítulos 4 y 6 de esta Memoria.

El Suelo Urbanizable No Programado, se grafía en los planos antes mencionados, estando divididos en 4 ámbitos a desarrollar mediante Programas de Actuación Urbanística (PAUs) cuyas características se detallan en los capítulos 4 y 7 de esta Memoria.

Uno de ellos el PAU n1 2 cuyo uso es el de Sistema General de Espacios Libres, con aprovechamiento cero y a obtener por expropiación, se sitúa en el interior del ámbito definido por la Ronda exterior.

Los otros tres se ubican fuera de ese ámbito, uno de ellos el PAU n1 1, al sur del núcleo principal, entre éste y la zona industrial de la Punta del Sebo. Los otros dos se ubican en el corredor Huelva-San Juan del Puerto, entre la N-431 y la A-49.

El Suelo No Urbanizable completa la clasificación del resto del Término Municipal, dividido, conforme se muestra en los documentos gráficos, en:

a.- Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica.

Dos son los espacios englobados en esta subclasificación, por un lado el incluido dentro del Paraje Natural de Marismas del Odiel, que, como hemos señalado en el apartado de afecciones territoriales de esta Memoria, fue delimitado por la Ley 2/1989 sobre Inventario de Espacios Naturales de Andalucía, que recogía la delimitación realizada por la Ley de 19 de Octubre de 1984 sobre Espacios Naturales Protegidos.

Este Paraje Natural se extiende a los vecinos Términos de Gibraleón y Aljaraque, ocupando las Marismas situadas en el Río Odiel.

El segundo espacio protegido por legislación específica es el de la Ribera de La Nicoba, incluido dentro del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Huelva, aprobado por Orden de 7 de Julio del 1986 del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

b.- Suelo No Urbanizable Protegido por el Plan.-

De acuerdo con las posibilidades que la legislación del Suelo otorga al Planeamiento, se ha considerado oportuno proceder a la protección de dos áreas de Marisma, localizadas en el Río Odiel en su borde con el tramo de la carretera de Huelva a Gibraleón la primera de ellas, y la segunda, a lo largo del Río Tinto en su límite con el Término Municipal de San Juan del Puerto.

c.- Suelo de Interés a Recuperar.-

Lo forma el área de marisma situado en la ría del Tinto, que, en la actualidad, está sometida al relleno por los vertidos de yesos del polígono industrial de la Punta del Sebo.

El objetivo del Avance es recuperar estos terrenos para destinarlos a actividades de carácter dotacional.

d.- Suelo No Urbanizable de Uso Agrícola - Ganadero -Forestal.-

En el resto del territorio se reconoce el uso agrario vigente en la actualidad, por tanto, sólo se permitirá en esta categoría aquellas edificaciones e instalaciones cuya finalidad sea la agrícola, forestal o ganadera.

CAPÍTULO 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

2.1.- Consideraciones Generales

Los contenidos del presente documento de Revisión del P.G.O.U. de Huelva se justifican en la medida en que respondan positivamente a tres requerimientos básicos:

- a) El marco legal que regula el Régimen Urbanístico aplicable.
- b) Los criterios y objetivos asumidos en su día por la Corporación Municipal y los contenidos sustanciales del documento de Avance de Planeamiento aprobado por el Pleno municipal en junio de 1996 y los contenidos de las modificaciones aprobadas que derivan del proceso de información pública.
- c) El Estudio de Impacto Ambiental que en cumplimiento de la normativa medioambiental vigente (Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad autónoma de Andalucía), se ha redactado de forma paralela e interactiva con el proceso de redacción del propio PGOU.

En la medida en que el documento se ajuste estrictamente a la legalidad vigente, sus contenidos sustanciales coincidan con lo fijado en cada momento del proceso por la Corporación Municipal de Huelva, y sus propuestas resulten respetuosas y compatibles con el medio ambiente, el Plan que se redacta y se presenta a tramitación queda justificado plenamente en sus contenidos y únicamente pendiente de su legalización formal alcanzable mediante la tramitación establecida legalmente.

2.2.- Marco Legal

La Ley 1/97 aprobada por el Parlamento de Andalucía el pasado mes de junio por vía de urgencia mediante el procedimiento de lectura única, pendiente aún de publicación en el BOJA, ha recuperado la vigencia del derogado parcialmente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

La aprobación de la Ley 6/98 de 13 de Abril del 1998 (BOE n114) sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, introduce, de nuevo una modificación sustancial en el régimen del Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (art1 14.4) y que retrotrae el citado régimen al contenido (en mayor o menor medida) de la Ley del 1975.

Nos encontramos pues, dentro de esta clase de suelo con una legislación autonómica que contradice los principios que se contemplan en la legislación estatal.

Al objeto de dar cumplimiento con el contenido de ambas legislaciones, desde el Plan se adoptan los siguientes criterios:

a.- la obtención de las dotaciones públicas se realizan por medio de su inclusión en Unidades de Ejecución, conforme se señala en la Memoria de Ordenación.

b.- El aprovechamiento susceptible de apropiación en el Suelo Consolidado por la Urbanización, coincide con el tipo del Área de reparto.

En fecha 21 de Junio, la Gerencia Municipal de Urbanismo dirige al Equipo Redactor el escrito cuyo contenido se contempla en la página siguiente, en el que se señala la oportunidad de que, cada solar de esta clase de Suelo sea coincidentes con un área de reparto.

La situación de absoluta provisionalidad en que se encuentra nuestra Comunidad Autónoma derivada de la derogación parcial del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la posterior recuperación de su vigencia, la necesaria lectura concordada del Texto Refundido del 92 con el Decreto Ley 1/96 de 6 de junio de 1996, que ha de hacerse y la más que próxima aprobación de la Ley del Suelo de Andalucía, ha venido a dificultar la definitiva formalización del documento de Revisión del P.G.O.U. de Huelva. En cualquier caso, es probable que antes de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía, se tenga ya un marco legal definitivo y estable o, al menos, no provisional.

Se estará, en su caso a las recomendaciones técnico-jurídicas que pudieran hacerse desde la COTUA al momento de informar la Aprobación Definitiva de la Revisión que pudieran derivarse de la previsible aprobación de la Ley del Suelo de Andalucía.

2.3.- Criterios Y Objetivos

Por su propia naturaleza, el documento del Plan debe desarrollar todos los aspectos declarados en el documento de Criterios y Objetivos, tanto en lo que respecta al originalmente elaborado y aprobado por la Corporación, como a su propia revisión en el documento de Avance de Planeamiento aprobado en su día y tras el informe de Alegaciones aprobado que modifica los contenidos de este documento.

Así pues, realizaremos en primer lugar un recorrido por el documento de Criterios y Objetivos y el del Avance de Planeamiento aprobado por la Corporación Municipal para justificar la concordancia entre estos documentos y el del Plan que se presenta a Aprobación Provisional.

Respecto a la Política Territorial, el Plan, dentro del Nivel Urbano, completar la conexión de las diferentes áreas de la ciudad con la columna vertebral que se mantiene en la Avenida de Andalucía.

- * Se potencia el corredor industrial entre la A-49 y la N-431.
- * Se contemplan los Equipamientos a nivel comarcal, provincial y local.
- * Las Áreas de Actuación prioritaria en el Plan son:
 - ** Marismas del Odiel
 - ** Casco Antiguo-Pescadería
 - ** Parque Moret
 - ** Nueva Estación
- * La red viaria se finaliza, mallando el perímetro urbano, en el sentido señalado en el documento de Criterios y Objetivos.

Finalizar el mallado viario dentro del perímetro urbano, especialmente en:

- ** la formalización de la Ronda Este
- ** la continuación de la Avd0 de Palomeque-Pablo Ruiz Picasso, hasta la Ronda.
- ** la continuación de la calle Honduras hasta el Eje
- ** la formalización de una vía posterior a Continente.
- ** el rediseño de la ronda Oeste, dándole un carácter más urbano.
- ** la continuación de la Avd0 de las Flores hasta la Ronda.
- ** la formalización de dos nuevas conexiones con la Avd0 de Manuel Siurot desde los accesos del Nuevo puente sobre el Odiel y la rotonda del Paseo Marítimo de Marismas del Odiel.
- ** la continuación de los anteriores trazados hasta el Eje.

- ** finalizar la Ronda Exterior perimetral de la ciudad, dentro del área urbana, con la conexión del Paseo Marítimo con la AvdAvd de la Raza y esta con la C-422 de conexión de Huelva con la Rábida y Mazagón.
- * Respecto a los Equipamientos e Infraestructuras
 - ** Formalización de un Parque Urbano a nivel de Ciudad en el sector del Parque Moret como parte de una operación mas ambiciosa de crear un Pulmón verde, junto con los terrenos de las Laderas del Conquero, y la zona de Huertos que se clasifican como SUNP.
 - ** Formalización de una nueva área deportiva de nivel ciudad, apoyando el Campus Universitario del Carmen.
 - ** Ampliación del campus universitario del Carmen.
 - ** Nueva estación de ferrocarril en la zona de las Marismas del Titán.
 - ** Establecimiento de un aeródromo en la balsa de fosfoyesos.
 - ** Usos dotacionales terciarios en la Zona del Recinto Colombino.

En relación a las Políticas Sectoriales en el documento de Criterios se señalaba la necesidad de adecuar la oferta a la demanda derivada del crecimiento poblacional, tanto vegetativo con residencial.

En los análisis que se contemplan en los estándares adoptados se muestran las adecuaciones del Plan a las hipótesis de crecimiento de la población con las matizaciones expuestas en el punto que sigue.

La Política Industrial contenida en el Plan responde a los criterios señalados anteriormente; por un lado, disponer de Suelo suficiente para absorber la demanda previsible de Suelo Industrial para la pequeña y mediana industria, y por otro, establecer reservas de Suelo suficientes para cubrir demandas puntuales provenientes de posibles implantaciones de gran industria.

Respecto al Patrimonio Municipal del Suelo, desde el Plan se ha seguido una doble política; en primer lugar poner en valor el patrimonio actual, obtenido en muchos casos a través del sistema de expropiación, rentabilizándose de esta forma las cuantiosas inversiones públicas realizadas al respecto. Así, en el caso de Vista Alegre o en el Torrejón, el Plan plantea su utilización para usos de carácter lucrativo.

En segundo lugar, crear los mecanismos que posibiliten el incremento de este patrimonio municipal por el sistema de delimitar Áreas de Tanteo y Retracto y Reservas de Suelo, de forma que se pueda, en el futuro o bien en los momentos en que exista una demanda muy importante, acudir a este Suelo para resolver problemas residenciales y/o industriales o productivas. Así todo el Suelo Urbanizable No Programado se incluye como Reserva de Suelo.

En el aspecto de política de la Vivienda, en el documento del Plan se señalan las calificaciones concretas de determinadas zonas como de Protección Oficial.

El criterio que se adopta para la Punta del Sebo se separa, en cierta medida del inicialmente expuesto. Desde el Plan se plantea su Uso Industrial, dividido en las dos partes de Industria Pequeña y Almacenes y Gran Industria, en concordancia con las conversaciones mantenidas entre Administraciones Públicas. El Plan no renuncia a la obtención de este espacio para otros usos productivos distintos a los que en la actualidad en él se asientan, por entender que la potencialidad de este Suelo queda mermada por los Usos que sobre la misma se asientan.

Desde el Plan se propone que el Uso Industrial esté ligado al período de actividad de los actuales concesionarios; finalizada su actividad, el suelo deberá destinarse a otros usos. Durante este período se permitirán las actuaciones normales en una empresa industrial,

tales como modernización, aumento de producción, renovación, etc., debiendo destinarse un porcentaje de inversión a la recuperación medioambiental y la mejora de la imagen de las instalaciones y su entorno.

Respecto al Sector Terciario, el Plan propone la formalización de un centro de actividad terciaria y comercial para la ciudad alta, en San Antonio, enclave que se considera idóneo para estructurar la parte alta de la Ciudad.

La política sobre Usos Dotacionales se adecua a los contenidos de los documentos previos aportados en el sentido de establecer éstos en función de diversas variables utilizadas. En el apartado correspondientes se señalan los criterios y resultados obtenidos, teniendo en cuenta factores tales como los niveles de renta, la densidad, etc. Hemos de señalar que el Plan contempla una respuesta global a las necesidades de la ciudad, planteando la elaboración de Planes Especiales de Mejora Urbana, barriada a barriada.

El Patrimonio Histórico-Artístico es objeto de atención desde el documento que se presenta, con la catalogación por un lado e impulsión de los instrumentos de ordenación de los Conjuntos Incoados, así como la definición de una Política de Fomento de la rehabilitación. La actuación el Barrio Obrero se plantea desde la exigencia de la Ley del Patrimonio en el sentido de redacción de un Plan Especial, que en el momento de presentación de este Plan está en fase de redacción.

Las áreas arqueológicas delimitadas anteriormente se mantienen con su normativa actual, alterando, tan sólo, la Administración Competente en cuanto a la realización de las prospecciones; los entornos arqueológicos delimitados se contemplan (Plaza de San Pedro) debiéndose delimitar otros nuevos en la Necrópolis de la Joya e Isla Saltés, para lo que se han establecido contactos con la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

Tal y como se señaló en su momento, se pretende que la protección no sea una carga a asumir de forma exclusiva por el propietario, por lo que se propone la utilización del mecanismo del aprovechamiento tipo para compensar la disminución de valor que la acción urbanística pueda introducir en estos edificios.

La Política Medio-Ambiental del Avance se traduce en la recuperación de espacios degradados por los vertidos industriales, y por otro lado, a prever que en el futuro esta política se amplíe a otros espacios sometidos al mismo proceso en la actualidad.

Respecto al medio ambiente urbano se plantea una mejora sustancial en el nivel de peatonalización del Casco Antiguo, tal y como se propugnaba en el documento previo, contemplándose toda esta propuesta en los documentos gráficos que se presentan a Escala 1:3.000.

El Informe General de los cambios introducidos en el documento tras el proceso de Información Pública e Informe de Alegaciones figura como anejo a esta memoria y en el tomo de Memoria de Participación Pública.

2.4.- Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A.)

La necesidad de redactar un Estudio de Impacto Ambiental de la Revisión del PGOU de Huelva, deriva del imperativo de la Ley 7/1998 de Protección Ambiental, publicada en el BOJA n1 79 de 31-5-94, desarrollada por el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (REIA), Decreto 292/1995 de 12 de diciembre de 1995, publicado en el BOJA n1 166 el 28/12/95.

Sus contenidos vienen regulados por dicho Reglamento, y en particular por su artículo 12 "Contenido del estudio de impacto ambiental de la planificación urbana"

En el estudio se ha procedido a analizar la situación ambiental del territorio, subdividiendo las unidades ambientales en virtud de los distintos parámetros del medio físico, suelo, hidrología, vegetación, fauna, paisaje, ... para estudiar a continuación su aptitud o capacidad para recibir distintos usos, en función de su vulnerabilidad y valor.

Se han identificado las áreas relevantes por razón de su estado de conservación, fragilidad, singularidad o por que estén sometidas a una especial protección.

Se ha estudiado la incidencia de la normativa ambiental en el ámbito del Plan. Se han identificado los impactos ambientales existentes, así como las áreas sensibles y los riesgos de impacto.

Se han identificado los impactos ambientales existentes, así como las áreas sensibles y los riesgos de impacto.

Se han identificado y valorado los impactos incluidos por la Revisión del Plan, partiendo de la situación actual y comparándolos con las propuestas del PGOU vigente.

Se proponen medidas ambientales protectoras y correctoras de aplicación directa relativas a la ordenación propuesta, medidas de control y seguimiento y recomendaciones específicas sobre las condiciones singulares a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

La consideración de la Evaluación de Impactos Ambientales en los procesos de planificación urbanística, ha traído consigo un giro significativo en el modo de encarar la ubicación de las actuaciones, así como en el diseño y ejecución de las actividades humanas.

El Impacto Ambiental puede definirse como la alteración que provoca una determinada actuación o conjunto de actuaciones sobre el medio ambiente; en este caso las actuaciones que se analizan son las contenidas en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Huelva.

La ejecución del Plan afectará a un determinado número de ambientes, provocando sobre el medio una influencia que puede llegar a tener carácter permanente, ya que no cambiará en el tiempo, ocupará una superficie de terreno determinada, alterará los usos actuales del suelo y producirá un cambio en el paisaje. Todos estos aspectos serán considerados para la correcta valoración de los impactos producidos por estas actuaciones.

Por otra parte, hay que tener en consideración que gran parte de la superficie donde se va a desarrollar el Plan, es un terreno muy alterado por el hombre desde hace tiempo; contiene una gran ciudad y un polígono industrial de grandes dimensiones, destacando la existencia de marismas, mejor o peor conservadas, a ambos lados del entramado urbano, a modo de pinza.

La Evaluación de Impactos Ambientales constituye una herramienta fundamental para la detección de aquellas acciones de las actividades propuestas que puedan interferir en el medio ambiente. Si este procedimiento se aplica a nivel de Planes se logra además una ordenación del territorio acorde a unos intereses proteccionistas de los recursos naturales. La asignación de usos adecuados al territorio compatibles con el desarrollo de las actividades, evita problemas entre el medio ambiente y las actividades en sí.

Uno de los objetivos de este trabajo es prever e informar sobre las consecuencias que las actuaciones propuestas en el P.G.O.U. de Huelva puede ocasionar sobre el medio físico, biótico y social, asociado a la toma de decisiones sobre la conveniencia o no de desarrollar determinadas acciones de este Plan. Por último, una vez localizadas las

actuaciones y valorados sus efectos, se establecen las medidas protectoras y correctoras necesarias para minimizar los impactos en unos casos y evitarlos en otros.

Los objetivos concretos de este Estudio de Impacto Ambiental son los siguientes:

- Cumplir la normativa medioambiental vigente (Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- Definir, analizar y valorar, desde el punto de vista ambiental, el entorno del Plan, entendiéndose el mismo como el espacio físico, biológico y socioeconómico en el que se desarrolla y que es susceptible de sufrir alteraciones.
- Identificar la naturaleza y magnitud de las alteraciones originadas por el desarrollo del Plan y evaluar sus efectos.
- Establecer las medidas protectoras y correctoras que permitan prevenir o minimizar los impactos ambientales negativos, así como determinar los impactos residuales después de su aplicación.

Los impactos ambientales se valoran comparando la situación inicial, previa al desarrollo del Plan, con la situación posterior a la implantación de las actividades contenidas en el mismo, si bien, también se tiene en cuenta la variación entre el contenido del Plan General que se está desarrollando con respecto al Plan que está actualmente en vigor aprobado en 1980.

Por último, hay que considerar que el grado de fiabilidad de los efectos sobre el medio está en función de la concreción de las acciones propuestas, y en este caso se está evaluando un Plan Urbanístico en el que las actuaciones tienen diverso grado de definición. Por otra parte, la posibilidad de interferir en el diseño y desarrollo de dichas acciones hace posible la modificación de aquellas que realmente sean significativas de cara a los impactos que provocan.

El punto de partida es un diseño adecuado del Plan desde el punto de vista medioambiental y un cuidado específico durante la ejecución del mismo a efectos de prevenir impactos. Por otra parte, la aplicación de tales medidas debe realizarse lo antes posible en el tiempo, evitando así la producción de impactos no previstos.

Con independencia de que hay que remitirse a los contenidos del EIA y de su DOCUMENTO DE SINTESIS para una comprobación detallada de impacto del planeamiento que se redacta, como resumen esquemático, puede afirmarse que la propuesta de Revisión, provoca una sensible disminución de los impactos respecto al Plan vigente, tanto por la reducción de sus parámetros cuantitativos (cantidad de suelo clasificado, crecimiento esperado, ...) como por los cualitativos como el aumento espectacular de las zonas dotacionales y zonas verdes, tratamiento de bordes urbanos, protección de marismas y otros suelos no urbanizables, medidas correctoras de impactos existentes (barreras acústicas y visuales en las vías principales y en las áreas industriales, ampliación de la red de saneamiento, tratamiento y depuración de vertidos líquidos a las áreas urbanas e industriales, ...) la salvaguarda de los cabezos que aun se conservan en el ámbito urbano, etc....

Como conclusión se puede decir que el P.G.O.U. propuesto para Huelva es un planeamiento que nace consciente de los impactos que provoca y es respetuoso con el medio ambiente y no genera impactos negativos importantes desde una perspectiva de medio ambiente urbano, ya que tal como dice el primer informe sobre Ciudades Europeas Sostenibles elaborado por la Unión Europea, Ala ciudad es un ecosistema físico con una dimensión social; luego, cuando se valora este tipo de territorios, es esta dimensión social la que tiene que prevalecer frente a la ecológica del medio natural, siempre y cuando no trasladen los problemas ambientales que genera el sistema urbano a otros lugares u a otras generaciones.

CAPÍTULO 3.- DIMENSIONADO DEL PLAN

3.1.- Consideraciones Generales

Uno de los factores decisivos en el planeamiento, resulta ser la determinación sobre la cantidad de suelo que para cada uso (así como la intensidad de los mismos) es preciso clasificar, de forma que se pueda dar satisfacción a la demanda existente (acumulada) y previsible en cada momento de vigencia del Plan.

Sobre esta cuestión ha venido produciéndose un debate entre urbanistas, economistas y administradores públicos, sobre todo de un tiempo a esta parte, acerca de la función del Mercado frente a la del Plan, defendiendo unos el papel auto-regulador de aquél, y otros las determinaciones y programación de éste.

De forma muy esquemática vamos a caracterizar ambas posturas:

Los partidarios del mercado proponen la clasificación libre y sin límite cuantitativo del suelo, ya que confían en que la capacidad auto-reguladora del mercado será capaz de poner orden en las cosas de la ciudad.

Los partidarios del Plan proponen una programación ajustada de la oferta de suelo para cada clase de suelo, con el fin de ir ajustándola a la demanda previsible en cada caso.

Resultan evidentes las limitaciones de ambas posturas llevadas a su extremo.

En primer lugar no se puede decir que exista un mercado del suelo propiamente dicho, sino mercados de productos finales, como por ejemplo de la vivienda, producto que encuentra un consumidor final. Pero ni siquiera esto es totalmente cierto porque se trata en realidad de un mercado fragmentado (o de muchos mercados) según el tipo de producto, ubicación, nivel, etc. La inercia y la rigidez son dos características del (los) mercado(s) inmobiliario, por lo que difícilmente éste puede resultar un mecanismo ágil y capaz de adaptar la oferta a la demanda.

Por otra parte, una clasificación de suelo excesiva, o libre, o como se dice ahora, una planificación basada en la oferta, suele producir efectos indeseados de gran importancia, como el exceso de reservas para dotaciones que hay que prever (según Ley), reservas que se pueden transformar en una losa para la viabilidad de aquellos suelos. de entre los ofertados, que efectivamente tienen una demanda cierta.

Además, los suelos clasificados como urbanizables, que permanecen ociosos, representan una carga económica para los propietarios, por el tratamiento fiscal que tienen.

En el otro extremo, parece claro que un exceso de determinaciones del Plan, basado en ajustar rígidamente la oferta a la demanda, o lo que se conoce como planificación basada en la demanda, adolece de serias limitaciones, pues los instrumentos disponibles para estudiar la demanda (en realidad las demandas, como ha quedado dicho), suele provocar serios errores, rigideces e inadecuaciones del Plan con la realidad, difícilmente corregibles a tiempo.

Efectivamente, las necesidades de vivienda no se pueden deducir directa y unívocamente de las proyecciones de población, ni las necesidades de suelos productivos de los índices de actividad económica.

Por ello se deben considerar las proyecciones demográficas y los índices de actividad como referentes, no determinantes de la cantidad final, más como indicadores de tendencias que como términos de una ecuación.

Ello nos lleva a la conclusión de que hay que dimensionar el Plan, basándose en un estudio de la demanda, pero relativizando los resultados de ese estudio, utilizándolo como indicador de magnitud y tendencias.

Es decir, nos conduce a la necesidad de realizar una planificación basada en la demanda pero corregida, clasificando suelo con márgenes amplios que se estimen suficientes para lograr la necesaria adaptabilidad del Plan a la realidad, compensar las fuertes rigideces e inercias con que funcionan los diferentes mercados en la ciudad, y cubrir los déficits de dotaciones acumuladas históricamente.

3.2.- Las Proyecciones Demográficas y los índices de Actividad Económica

Las proyecciones demográficas para el período de vigencia del Plan, se recogen en el Tomo del Documento del PGOU titulado "Demografía, Socioeconomía y Vivienda".

La principal conclusión es que la evolución demográfica previsible en la ciudad de Huelva hasta el año 2003 es muy limitada y apunta a un techo poblacional ligeramente superior a los 150.000 habitantes.

El estudio del demógrafo Jesús Monteagudo resume así las variables que confluyen en la realidad demográfica actual de Huelva:

"Se trata de una primera aproximación a hipótesis de proyección de carácter general y ajustable, provisional, pendiente de la introducción de mayor número de variables, tanto demográficas como socioeconómicas, urbanísticas, etc. y de la población más reciente que permita una aproximación más precisa. Sin embargo, sea cual fuere el método utilizado, ya se percibe en la población una clara tendencia a la estabilización en el supuesto más optimista.

En efecto, confluyen en esta análisis demográfico una serie de variables que conviene destacar a priori:

- La ciudad de Huelva, como la provincia y como el resto de Andalucía - aunque en el caso onubense más agudizado-, mantuvo una natalidad elevada cuando la media nacional ya había comenzado a caer -véanse los cuadros 4, 5 y 6-, es decir, los valores actuales e inmediatamente pasados de fecundidad son más altos que los de la media nacional. Sin embargo, en los últimos cinco años se produce una aceleración en el ajuste de los valores onubenses a los nacionales, por lo que la curva de descenso del número relativo de nacimientos cobra una pendiente mucho más acusada que la que se observa en España -véase los gráficos de movimiento natural-. Se espera de ello en Huelva una década en la que, si no interfieren efectos distintos a los actuales, tales como una clara política natalista, una reactivación económica, una intensa oferta de vivienda, etc., la población tenderá a estacionarse e incluso descender.
- La especial caracterización económica de Huelva, apoyada fuertemente en una industria multinacional, afectada por la crisis y la reconversión, no sólo no estimula la inmigración -que se produjo con intensidad en períodos anteriores-, sino que produce tanto la emigración de los desempleados, víctimas de la reconversión, cuanto el retorno a sus lugares de origen de pensionistas y jubilados que en el mencionado período (1965-1980) inmigraron a Huelva. Esa es una de las razones de que los datos municipales muestren altibajos en el saldo migratorio, con una cierta tendencia en el lustro último a la pérdida de población por esta causa. se trata, no obstante, de saldos en torno a los 100-400 habitantes/año, es decir, una tasa del 1,4 por mil habitantes, ciertamente de escaso valor.
- La centrifugación de la población urbana hacia los municipios periféricos, tanto los litorales en sus urbanizaciones costeras -Mazagón, Punta Umbría, El Portil, principalmente-, como los periurbanos agroindustriales -Moguer, Palos, Gibraleón- o los de máxima proximidad, como Aljaraque, en donde se ofrecen viviendas unifamiliares con una calidad de vida percibida como mejor por los habitantes de la ciudad, produce también una merma contabilizable en esta tendencia a la estabilización o al retroceso demográfico urbano. Los datos de los años 1988-93 publicados por el Instituto Nacional de estadística y el Instituto de Estadística de Andalucía, muestran esta evidencia. Los datos aún no oficiales que conocemos en estos momentos respecto al Padrón Municipal de Habitantes de 1996 refuerzan esta idea.

-En el lado positivo para el crecimiento demográfico se sitúan, por una parte la relativa juventud de la población urbana en relación con la media nacional, por lo que las tasas de mortalidad no superarán a las del conjunto nacional; por otra, la apertura de la Universidad de Huelva que atraerá jóvenes y frenará un cierto absentismo familiar con motivo de la llegada de los hijos a la edad universitaria. Junto a ello un leve abaratamiento de la vivienda y una mayor diversificación de la misma contribuirían a frenar el descenso"

En el estudio socioeconómico del profesor J.J. García del Hoyo que se recoge en el citado Tomo de "Demografía, Socioeconomía y Vivienda", se analiza la evolución de la renta familiar disponible en Huelva, como el indicador económico que mejor resume el nivel de vida de una zona geográfica, en los siguientes términos:

"La renta familiar disponible por habitante es superior en Huelva que las media provincial y de Andalucía. Entre 1981 y 1991 ha crecido en términos reales un 33'06%, tasa superior también a la media andaluz pero inferior a la media provincial que ha crecido a un ritmo sensiblemente superior. En 1991 la RFD por habitante de Huelva se sitúa en un 87,1% de la media española, cuando en 1981 tan sólo alcanzaba el 81'5% de la media nacional. De esta forma tanto a nivel local como provincia se observa una convergencia hacia la media nacional lenta, pero firme, mejorando la posición en cerca de seis puntos porcentuales. Ha de observarse que la renta familiar por persona en Andalucía se sitúa a un nivel del 78% de la media nacional."

Por sectores caracteriza la pesca como un sector maduro, pero que se ha ido adaptando a los cambios impuestos en mercados y caladeros desde finales de los años setenta y en el que aunque se ha producido y se sigue produciendo una reducción de la flota y el empleo directo generado, los niveles de desembarco de productos pesqueros en Huelva se mantienen.

Respecto al sector industrial se dice:

"En definitiva, el tejido industrial de Huelva capital sigue girando en torno a la industria química y básica instalada a finales de la década de los sesenta. Las actividades industriales ajenas a dicha industria se limitan a algunas empresas familiares tradicionales de escasa dimensión, a empresas vinculadas al subsector pesquero (reparaciones, mantenimiento de embarcaciones, rederías, etc...) o a delegaciones y franquicias de empresas manufactureras.

Es destacable, además, el hecho de que en su mayor parte las empresas pertenecientes al sector industrial muestren un comportamiento negativo en cuanto a creación de empleo. Mientras que en 1989 la industria empleaba en Huelva a 8.904 trabajadores, siete años después tan sólo existen 6.781 empleos en estos sectores. Por tanto, la actividad industrial en Huelva, concentrada en torno a la industria química y básica, no sólo no está creando empleo sino que pierde progresivamente peso en el conjunto de las actividades económicas de la ciudad, que progresivamente va sustentándose en las actividades terciarias."

La construcción se caracteriza como un sector en período de recesión, con una fuerte caída de empleo, pero con síntomas de reactivación:

"La actividad constructiva en Huelva se encuentra en la actualidad en un período de recesión. La reducción de las ayudas a la construcción ha reducido la actividad suponiendo la pérdida de cerca de 3.000 puestos de trabajo. No obstante, los datos existentes en el INEM correspondientes a los primeros meses de 1996 parecen mostrar síntomas de una clara recuperación, aún incipiente, que podría consolidarse en los próximos meses, y que es consecuencia del abaratamiento de los préstamos hipotecarios".

Y respecto del sector servicios:

"El conjunto del sector servicios muestra un comportamiento positivo. No obstante las diferencias internas son enormes. Frente a subsectores que muestran un gran dinamismo, otros se mantienen estancados y muchos otros están experimentando grandes retrocesos en el empleo generado".

Por último señala como Huelva sigue consolidando su papel como cabecera comercial de gran parte de la provincia:

"No obstante, Huelva sigue consolidando su posición como cabecera comercial de gran parte de la provincia. El cuadro 22 recoge el resultado de una investigación desarrollada por el Grupo TIDE de la Universidad de Huelva, y muestra la cuota de mercado de Huelva capital frente a otros municipios diferentes del de residencia de los sujetos encuestados para tres grupos de artículos de consumo, clasificándolo por comarcas de la provincia.

Cuadro 22.- Cuotas de mercado en la provincia del comercio de Huelva capital en 1996

	Artículos de alimentación	Artículos del hogar	Artículos de vestir	Total
Andévalo occidental	79%	85%	84%	83%
Andévalo oriental	86%	85%	88%	86%
El Condado	67%	63%	49%	59%
La Costa	73%	75%	77%	76%
Área periurbana	99%	100%	92%	98%
Sierra occidental	54%	54%	53%	54%
Sierra oriental	34%	34%	34%	34%

Fuente: Estudio sobre los desplazamientos en la provincia de Huelva en 1996.
Grupo TIDE de la Universidad de Huelva

Es destacable que en El Condado tan sólo en el grupo de artículos de vestir supera Sevilla a Huelva como enclave comercial, cuando hace 20 años la superaba en todos los artículos ampliamente en la mayor parte de la provincia. En la actualidad la única comarca en la que Sevilla, entendida como centro comercial de mayor nivel, supera en cuota de mercado a los establecimientos radicados en Huelva es la de la sierra oriental, en la que la cuota de mercado de Huelva tan sólo alcanza al 34%".

Todo ello configura un escenario de poco dinamismo demográfico y económico, lo que condiciona incuestionablemente la economía urbana disponible para la construcción de la ciudad.

Existen en este panorama luces y sombras. De la capacidad dinamizadora de las variables positivas, como el papel de la Universidad, o el reforzamiento de la función de cabeza provincial de Huelva, no sólo en el comercio sino también en los sectores más dinámicos del área como la agricultura y el turismo, depende en gran medida el futuro de Huelva.

El PGOU, debe ser también un factor coadyuvante en la dirección de posibilitar ese desenvolvimiento.

3.3.- Las Reservas para Dotaciones Comunitarias. Los Déficits Históricos Acumulados Y las Nuevas Necesidades.

Existen en Huelva fuertes déficits de dotaciones acumulados históricamente. Estas carencias se concretarán sobre todo en el sistema general de espacios libres, en el de comunicaciones y en el de equipamiento comunitario, especialmente para resolver las nuevas necesidades derivadas de la creación de la Universidad de Huelva.

La necesidad imperiosa de reforzar la función de centro provincial, obliga también a proyectar dotaciones de carácter supramunicipal, cuya obtención representará un serio esfuerzo para la ciudad.

Estas carencias se refieren tanto a la falta de suelo para estos usos, cuanto a la necesidad, una vez obtenido aquel, de realizar fuertes inversiones para la ejecución de los sistemas.

La capacidad de crecimiento de una ciudad o de un territorio, está vinculada a su dinámica demográfica y al volumen de sus actividades económicas. Normalmente, ese crecimiento resulta suficiente para ir dotando a la ciudad de los sistemas generales y locales que las nuevas necesidades demandan.

En este caso sin embargo nos encontramos con un escenario complicado, pues con una muy débil dinámica demográfica y económica, hemos de hacer frente e ir resolviendo, además de las nuevas necesidades, las carencias acumuladas históricamente. Ello obliga a ser menos estrictos en la cuantificación de los suelos a clasificar para poder ir eliminando gradualmente esos déficits sin desequilibrar la economía del Plan, lastrándola con cargas excesivas.

3.4.- Estimación de las Necesidades de Suelo Residencial y Nuevas Viviendas.

En diversos documentos previos se han ido evaluando las necesidades de viviendas respecto a las hipótesis de crecimiento poblacional que se habían obtenido de los primeros estudios de población.

Las proyecciones sobre el crecimiento poblacional previsible, y que se contemplan en el estudio de Demografía del Plan reducen las previsiones para el año 2003 a 150.000 habitantes, todo ello tomando como base los datos actuales, como no puede ser de otro modo, y que son muy restrictivos, toda vez que confirman un crecimiento, tan sólo de 7.453 efectivos en estos 8 años de previsión.

Las causas ya han sido analizadas suficientemente en el apartado de Demografía, precisando ahora determinar cual es el número de viviendas que van a ser necesarias en la Ciudad de Huelva para este período, justificando de esta forma el diseño y dimensionado que se contempla en el Plan.

Varios factores inciden en la cuantificación del número de viviendas, provenientes unos de la demanda actual, y otros de las nuevas necesidades.

Dentro de la demanda actual debemos distinguir por un lado el déficit existente y por otro el proveniente de situaciones de hacinamiento, infravivienda, etc., que en la actualidad existen.

Las previsiones de crecimiento de población se relacionan con las necesidades de viviendas futuras que vayan a cubrir esta demanda potencial.

Hemos venido señalando algunas de las características que, según el censo del 1991, se vienen dando en el parque edificado de la capital y que, aunque ya enunciadas, de nuevo repetimos.

a.- En primer lugar se detecta que Huelva presenta el nivel más alto de las capitales andaluzas en cuanto a número de habitantes por vivienda, siendo éste de 3,70.

- Almería	3,32 Hab./viv.
- Cádiz.....	3,62 Hab./viv.
- Córdoba	3,55 Hab./viv.
- Granada	3,05 Hab./viv.
- Huelva.....	3,70 Hab./viv.
- Jaén	3,53 Hab./viv.
- Málaga	3,44 Hab./viv.
- Sevilla	3,46 Hab./viv.

o incluso superior al de la media de estas capitales en el año 1991, que ascendió a 3,43 Hab./viv.

En la actualidad, existe un Parque ocupado de 38.524 unidades, con una población de 142.547 habitantes. En el caso de que en la actualidad el índice fuese el medio de la Comunidad Autónoma Andaluza, se obtendría un número de viviendas ocupadas de 41.559 unidades, lo que nos presenta una demanda insatisfecha de 3.035 unidades.

b.- En segundo lugar, nos aparece el nivel de desocupación de las viviendas, en el que Huelva, con el 17,82% de viviendas no principales (desocupadas y secundarias) sobre el total del parque, es la menor de las capitales andaluzas, salvo el caso de Cádiz que por la especial configuración de la Ciudad tiene el índice menor de todas ellas.

- Almería	27,59 %
- Cádiz	14,54 %
- Córdoba	21,03 %
- Granada	21,20 %
- Huelva	17,82 %
- Jaén	24,26 %
- Málaga	18,21 %
- Sevilla	19,26 %

Este índice que, inicialmente puede considerarse favorable, pierde su carácter al observarse que en el nivel de desocupación, son las secundarias las que no aparecen en nuestra Capital, extremo éste que viene a confirmar algunos aspectos anunciados en el análisis de la vivienda: la vivienda secundaria en las capitales están ligadas, por un lado al peso que éstas tienen sobre su ámbito de influencia, y, por otro, al sector turístico que exista en la ciudad, extremo éste que en las ciudades no costeras no puede considerarse determinante.

La media andaluza asciende al 20,89%. Sería deseable que Huelva se acercara a esa cifra, y estimamos que Equipamientos de carácter sub-regional como es la Universidad, así como el interés de potenciar su centro administrativo, pueden incidir positivamente en alcanzarlo.

Si la ciudad estuviera en esta media, tendría un número de viviendas de 48.697 unidades, lo que supondría un incremento de 1.660 unidades sobre la ya existentes.

Tomamos como hipótesis de partida la existencia de un déficit derivado del distanciamiento de Huelva sobre la media de las capitales andaluzas de 5.496 unidades, obtenidas de aplicar sucesivamente los índices de hacinamiento y los de desocupación.

Esta cantidad, coincide sustancialmente con el informe realizado por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, que cifra la demanda en unas 5.500 unidades.

Las previsiones de crecimiento poblacional ascienden a 7.453 personal, que precisarán, de acuerdo con los índices anteriores, un número de viviendas de 2.747 unidades, lo que supondría al final y para esta previsión unas necesidades netas de :

Demanda actual	5.496 viv.
Nuevos crecimientos	2.747 viv.

TOTAL 8.243 VIV.

Sobre esta demanda real aplicamos una tasa de elasticidad del 25% por entender que prever el Suelo exacto para cubrir necesidades estrictas que se obtienen, implicaría una rigidez en la oferta que podría obligar a alteraciones posteriores del Plan.

Así pues, considerando la hipótesis más conservadora en el crecimiento poblacional, se obtendrá una necesidad de 10.304 viviendas.

Hemos señalado todo el proceso para indicar que consideramos excesivamente cautos los índices de crecimiento poblacional, basados en las características que en la actualidad se están dando en nuestro país (descenso en el número de nacimientos, emigración de la ciudad a términos municipales limítrofes, etc.).

El documento que se presenta pretende, no sólo dar respuesta a las necesidades de Suelo y Vivienda, sino además introducir en el mercado productos que sean capaces de reducir inicialmente algunos de estos procesos (emigraciones a Términos limítrofes) e incluso impulsar otros (Universidad, Centros Terciarios de carácter comarcal, etc.) que sirvan para invertir este proceso.

Se ha considerado necesario establecer un umbral mínimo para el año 2003 de población, que sea capaz de resolver los problemas, no sólo de la población futura, sino de la actual, es decir que permita reducir gradualmente los déficits acumulados de dotaciones comunitarias.

Por ello se ha diseñado el Plan para una población óptima de 160.000 habitantes, obteniéndose para ellos unas necesidades de vivienda de:

- 1.- Población año 2003..... 160.000 habitantes
- 2.- Viviendas ocup. con Índice de Hacin. de 3,43 Hab./viv. $160.000 / 3,43 = 46.647$ viv.
- 3.- Índice desocup.del 20,98% sobre total existente . $46.647 / 0,7911 = 58.965$ viv.
- 4.- Nuevas viv. a realizar (existentes = 47.037)..... $58.965 - 47.037 = 11.928$ viv.
- 5.- Tasa elast.mercado 25% sobre las viv.a realizar $11.928 \times 1,25 = 14.910$ viv.

3.5.- Estimación de las Necesidades de Suelo Industrial

El estado de desarrollo del Suelo para uso industrial del Plan vigente es el que sigue:

SECTOR	SUPERFICIE Ha.	EDIFICABILIDAD M ² TECHO	FASE DESARROLLO ALCANZADA	CUATRIENIO
B-1	2,99	8.222	URBANIZADO/CONST. 50%	11
C-1	14,30	41.470	URBANIZADO/CONST. 50%	11
C-2	22,50	65.250	URBANIZADO/CONST. 50%	21
D-3	7,45	20.785	URBANIZADO/CONST. 50%	11
B-2	10,20	28.050	EQUID. Y CESIÓN	11
D-1	36,30	90.024	EQUID. Y CESIÓN	21
A-3	9,65	26.537	PLANEAMIENTO	11
C-3	13,50	39.159	PLANEAMIENTO	21
D-2	16,80	41.664	NO DESARROLLADO	21
E-1	43,40	78.120	NO DESARROLLADO	11
E-2	22,40	40.320	NO DESARROLLADO	21
A-1 Y 2	8,26	22.715	NO DESARROLLADO	11
TOTAL	207,75	502.307		

Como se ve en los años de vigencia del Plan del 81, han entrado en el mercado un total de cuatro sectores, que representan 47,26 Has., el 23% del total del suelo programado para éste uso, y 135.727 m²., lo que supone un 27% del total previsto.

El Plan recoge la siguiente propuesta en el Suelo Urbanizable Programado:

SECTOR	SUPERFICIE Has.	EDIFIC. M ²
Marismas del Polvorin	14,00	70.000
Venta Álvarez	6,00	30.000
Totales	20,00	100.000

Como puede verse, se disminuye de forma drástica la cantidad de suelo a programar respecto de la del P.G.O.U. vigente. Ello es así por varias razones:

- En el Plan vigente no se consideraba la zona de la Punta del Sebo, pues se proponía cambio de uso. Aquí, es preciso tener en cuenta las zonas de Las Transversales, destinadas a industrias no contaminantes de pequeña y mediana dimensión. Esta zona tiene un total de 45,23 Has.
- Se aumenta al doble la edificabilidad, pues se considera muy baja la existente.
- La propuesta incluye la gestión activa del suelo industrial programado.
- Los nuevos mecanismos del T.R. de la Ley del Suelo permiten la programación rápida y ágil de nuevos suelos para lo que se hace una generosa previsión en el Suelo Urbanizable No Programado que alcanza las 374,28 ha..

Por todo ello la cantidad de suelo industrial propuesta para programar en un primer momento se considera suficiente, teniendo en cuenta además el suelo industrial vacante clasificado como urbano y que se refleja en el cuadro siguiente:

SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	% SUELO LIBRE	SUPERFICIE LIBRE
Poligono Pesquero Norte (APH)	8,83	100	8,83
Transver. Punta del Sebo (APH)	45,23	90	40,70
Tartessos	57,70	16	9,23
D-3 Fortiz	6,28	30	1,88
C-2 El Rincón	22,50	35	7,87
C-1 La Paz	14,30	67	9,58
B-1	2,99	70	2,10
B-2	10,28	100	10,28
Poligono Peguerillas	13,79		
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO			
Marismas del Polvorin	15,47	100	15,47
Venta Álvarez	6,00	100	6,00
TOTAL SUELO DISPONIBLE	203,37		111,94

Utilizando el estandar del P.G.O.U. que se revisa de 65 m². de parcela neta (60% de la

superficie bruta) por operario, contamos con una cantidad de suelo capaz de absorber unos 10.333 nuevos puestos de trabajo en el sector industrial.

Sin embargo, este estandar que supone 94 trabajadores por hectárea bruta de suelo de uso industrial, no es realista. El estandar habitual de 50 trabajadores por hectárea está incluso desfasado y se tiende a utilizar ratios aun menores.

Aplicando esta relación (50 trabajadores/ha.) obtenemos una capacidad del suelo industrial programado de 5.600 empleos vinculados con la industria.

Los suelos industriales no programados cuya programación se hará de forma inmediata con criterios de oportunidad tiene una capacidad para 18.714 nuevos empleos.

Se considera por tanto cubierta suficientemente la demanda potencial, tanto en la programable como en lo no programable.

3.6.- Estimación de las Necesidades de Suelo Terciario.

Si difícil y poco preciso resulta evaluar las necesidades de suelo para los usos anteriores, resulta poco menos que imposible justificar una evaluación de suelo para usos terciarios.

Se parte no obstante del diagnostico de que Huelva está muy lejos de alcanzar un nivel de servicios adecuado y mucho menos si se aspira a conseguir el objetivo de reforzar su función central tanto de su provincia y del desarrollo turístico de todo el arco costero, como del corredor Huelva-Algarve. Por ello, el Plan ha reservado suelo terciario, sin especificación de uso, en una cantidad suficiente para cumplir ese objetivo y para coadyuvar a los siguientes procesos urbanísticos:

- Reforzar la centralidad del Casco antiguo, aproximando el centro de actividad de éste a la ría (PAU n1 1)
- Crear un polo de centralidad en la ciudad alta (PERI n1 10).
- Regularizar y consolidar el área comercial existente en la Ronda Exterior.
- Diversificar y dotar de servicios el área industrial de la carretera de Sevilla (PP n1 6 Venta Álvarez)

En el Plan se ha procedido a programar nuevos suelos para estos usos en el Suelo Urbano, en el PERI de San Antonio, y en el SUP en el Sector de Venta Álvarez y de Ronda Exterior.

Ello representa una superficie de suelo de 204.162 m⁵ y de 98.260 m⁵ de techo edificable, de los que 20.000 m⁵ ya han sido consumidos.

Es preciso tener en cuenta además que estos suelos son sólo aquellos en que los usos terciarios aparecen agrupados en zonas exclusivas y que existen gran cantidad de usos terciarios, sobre todo aquellos que se aprovechan (y refuerzan a la vez) de la centralidad urbana, que aparecen concentrados en las áreas centrales compartiendo el suelo con los usos residenciales.

En el SUNP se reserva una buena cantidad de suelo para usos terciarios que en caso necesario puede programarse con criterios de oportunidad.

3.7.- Estimación de las Necesidades de Suelo para Dotaciones Comunitarias.

3.7.1.- Equipamiento asistencial

a.- La clasificación de Centros asistenciales que se realiza desde este documento es la siguiente:

- Templos y Centros Parroquiales
- Guarderías
- Orfanatos
- Residencia de ancianos

Templos y Centros Parroquiales

Se evalúa para la población del año 2003 unas necesidades de suelo de 46.420 m⁵.

De los datos aportados no se deduce la superficie existente de las actuales edificaciones destinadas al culto.

Se ha detectado la necesidad de terrenos para la futura Iglesia-Catedral de Huelva, considerando para ella una superficie del orden de los 5.000 m⁵.

Guarderías

Se evalúan unas necesidades globales de suelo para guarderías de 13.582 m⁵, detectándose un déficit de unos 5.000 m⁵.

Orfanatos

Se evalúa para esta dotación asistencial, de carácter local, unas necesidades de 6.000 m⁵, no detectándose déficit.

Residencia de ancianos

Dotación de carácter supramunicipal. Se ha considerado que Huelva podía absorber el 20% de las necesidades provinciales, precisándose una superficie de unos 70.380 m⁵ destinados a estos usos, en unidades recomendadas de unos 3.500 m⁵ para unas 150 plazas.

Se detecta un déficit de unos 15.000 m⁵.

3.7.2.- Equipamientos deportivo

Englobamos dentro de este apartado:

- Conjunto Polideportivo (Ciudad Deportiva)
- Pistas polideportivas
- Campos al aire libre

Conjunto Polideportivo

Engloba este conjunto el deporte al aire libre de competición, gimnasios, pistas cubiertas, piscinas al aire libre y cubiertas.

Se evalúan unas necesidades globales de 105.000 m⁵.

Se detecta un déficit de unos 60.000 m⁵.

Pistas polideportivas

Se evalúa su necesidad en 22.000 m⁵, su ámbito de cobertura es la barriada, estando cubierta la demanda.

Campos al aire libre

Se engloban dentro de ellos las pistas descubiertas, los campos de fútbol, etc.. Se evalúan unas necesidades de 127.000 m⁵, precisándose unos 50.000 m⁵ para este uso.

3.7.3.- Equipamiento verde

Incluimos dentro de este grupo de equipamiento público:

- Sistema General Verde, parque urbano
- Sistema General Verde, parque comarcal.

Entendemos que no puede ser objetivo general del Plan el resolver los déficits de los Sistemas Locales al objeto de alcanzar unos estándares no excesivamente definidos, aunque en el Avance que se presenta se pretende conseguir espacios Libres de estas características dentro del Suelo Urbano.

Sistema General Verde. Parque Urbano.

La exigencia legal establece un mínimo de 5 m⁵ por habitante, lo que nos arroja una necesidad de $159.727 \times 5 = 798.635$ m⁵

Se detecta un déficit de 723.000 m⁵.

Sistema General Verde. Parque Comarcal.

Independientemente de la existencia de extensas áreas arboladas en los términos municipales vecinos (Aljaraque, Punta Umbria y Moguer, esencialmente) son zonas recreativas destinadas a su utilización familiar en desplazamientos no diarios y de la existencia de espacios libres dotacionales de playa en los términos de Punta Umbria y Palos de la Frontera, se ha considerado preciso introducir esta necesidad como espacio con mayor nivel de actividad y utilización que los anteriormente señalados. Se evalúa la necesidad para el horizonte del año 2003 en 4.000.000 m⁵, es decir 400 has.

3.7.4.- Equipamiento docente

a.- La clasificación de los Equipamiento docentes se realiza teniendo en cuenta las determinaciones que marca la LOGSE, dividiéndolas en:

- Centros de Educación Obligatoria (primaria y secundaria)
- Centros de Bachillerato
- Centros de Formación Profesional
- Enseñanza Universitaria

Centros de Educación Obligatoria

Aplicando los estudios antes mencionados, las necesidades de suelo para estos centros, para la totalidad de la población es de 315.000 m⁵.

Existen un total de 400.000 m⁵ destinados a la enseñanza, tanto pública (240.000 m⁵) como privada (160.000 m⁵).

Se detecta un déficit del público de 75.000 m⁵; teniendo en cuenta la enseñanza privada existe superávit en esta dotación.

Según información aportada por la Delegación de la Consejería de Educación, existe un déficit en varias áreas de la ciudad, tales como Huerto Paco, Isla Chica y Los Rosales, cifrando el mismo en 47 Unidades, lo que supone un total de 33.000 m⁵ en su totalidad.

Centros de Bachillerato Unificado Polivalente

Se estima una necesidad de suelo para BUP de 86.197 m⁵, existiendo un total de 60.000 m⁵, detectándose un déficit de 26.000 m⁵.

Centros de Formación Profesional

La necesidad de suelo para Formación Profesional se estima en 69.467 m, existiendo en la actualidad un total de 60.000 m⁵, detectándose por tanto un déficit de 10.000 m⁵.

Centros Universitarios

El equipamiento universitario, dadas las particularidades de la Enseñanza universitaria, difícilmente puede ser evaluado desde la perspectiva de la población existente en la ciudad, e incluso provincial.

La reciente creación de la Universidad de Huelva y el escaso período que lleva de funcionamiento ya ha dado como resultado una población estudiantil que ronda los 9.000 alumnos.

El análisis que desde la propia Universidad de Huelva se tiene para el futuro de la misma es la de un Centro medio con una población no superior a los 15.000 alumnos.

Desde un punto de vista numérico (análisis de la población prov. en el horizonte del 2003) se obtendría unas necesidades de suelo de 134.382 m⁵.

Desde un punto de vista del diseño de la Universidad, un campus universitario de 15.000 alumnos precisaría de unos 450.000 m⁵, considerando un estándar medio de 30 m⁵ por alumno.

Como hemos señalado anteriormente, el diseño que para la Universidad de Huelva se tiene, precisa de unas instalaciones Con una demanda de suelo de 450.000 m⁵.

En la actualidad la Universidad de Huelva cuenta con:

Sede del Rectorado en La Merced.....	3.343 m ⁵
Campus Cantero Cuadrado	5.910 m ⁵
Campus del Carmen.....	160.387 m ⁵
Edificio en Miguel de Unamuno.....	6.150 m ⁵
TOTAL.....	175.790 m ⁵

A estas cantidades hay que añadir los 9.235 m⁵ de la Escuela Náutico- Pesquera.

El déficit que se observa asciende a 264.975 m⁵

Para absorber este déficit desde el Plan propone incorporar al Campus del Carmen

un total de 225.200 m² con un uso estrictamente universitario, a los que se puede añadir en parte la superficie de la futura Ciudad Deportiva, (117.600 m²) de forma que puedan compartirse instalaciones deportivas entre la Ciudad y la Universidad.

Se reserva, con destino a equipamiento sin especificar a nivel ciudad, entre ellos para Enseñanza Universitaria, un área delimitada por la A-49, la Nacional 431, la Ronda en su tramo S.E. y el acceso a la actual Escuela de Enfermería situada en el antiguo Hospital Psiquiátrico.

La clasificación de este suelo es de Urbanizable No Programado y su superficie asciende a unas 66,25 Has.

Con todo lo expuesto, se obtendría:

- Instalaciones Actuales Universidad.....	185.025 m ²
- Incrementos/decrementos Propuestos por el Plan:	
. Incremento Campus del Carmen	225.200 m ²
. Decremento Edificio M. Unamuno	4.000 m ²
TOTAL	406.225 m ²
- RESERVA S.U.N.P. Cabezo Cerraja	662.500m ²

Esta reserva no está programada. Se introduce en ella la categoría de Reserva de Suelo, conforme a lo establecido en la vigente Ley del Suelo.

3.7.5.- Equipamiento sanitario

La clasificación de los centros sanitarios se realiza teniendo en cuenta los criterios recogidos en las Instituciones andaluzas de Salud.

Los hemos dividido en:

- Hospitalario
- Ambulatorios
- Consultorios o Centros de Salud

Hospitalario

El ámbito de cobertura de estas instalaciones es el de la zona sur de la provincia, absorbiendo el 70% del total provincial, mientras que el 30% restante se cubriría con el Hospital de Riotinto.

Las necesidades de camas que se obtienen son de 3.150, de las que 1.120 corresponden a Huelva capital.

En este global se incluyen las necesidades de hospital general, quirúrgico, maternal e infantil.

De las consultas realizadas ante la Consejería de Salud se entiende por esa Administración que en la actualidad existe una oferta suficiente de plazas hospitalarias, máxime si tenemos en cuenta que en los actuales hospitales existen aún camas sin dotar en número aproximado de 300.

Ambulatorios

Tiene un ámbito de cobertura local, considerando que no existe demanda para este Uso.

Consultorios o Centros de Salud

Su ámbito de cobertura es local, con actuaciones a nivel de barrio o sectores. Según el mapa de atención primaria de la salud de la provincia de Huelva, las necesidades se circunscriben a 8 Centros de Salud.

Existe una discrepancia aún no resuelta sobre la forma de resolver el déficit de los cuatro centros de salud que restan por realizar dentro de la ciudad, correspondientes a las zonas de Polígono San Sebastián, Barrio Obrero, Centro y Adoratrices.

Esta discrepancia existe en el momento en que desde algunas instancias se considera que los cuatro deberían situarse en el antiguo edificio del Manuel Lois, que resultaría más que suficiente para absorber la demanda derivada de estos cuatro centros, y otros consideran que la necesidad de acercar las instituciones a los usuarios obliga a localizar estos terrenos en las áreas señaladas.

En todo caso, las necesidades de suelo se cifran en unos 5.000 m².

3.7.6.- Equipamiento sociocultural

Englobamos dentro de este apartado los siguientes equipamientos:

- Centros y Asociaciones Culturales
- Bibliotecas
- Salas de Espectáculos

Centros y Asociaciones Culturales

Se evalúa una necesidad global de 6.500 m² construidos para el horizonte del año 2003.

Bibliotecas

Las necesidades para esta dotación se evalúan en 6.300 m²

Salas de Espectáculos

Hemos de señalar que englobamos dentro de este equipamiento genérico las salas de cine, conciertos, teatros y Salas de Exposiciones y Conferencias de titularidad pública.

Las necesidades se evalúan en 30.000 m² construidos, siempre para el horizonte del año 2003.

3.7.7.- Servicios Públicos de la Administración

Dentro de este apartado incluimos:

- Cementerios
- Comisarías
- Juzgados
- Correos
- Bomberos

- Telefonía
Cementerios

Las necesidades se evalúan en 301.077 m⁵., procediéndose tan sólo a duplicar la superficie actual, hasta alcanzar los 172.000 m⁵, por considerar que la implantación de la incineradora reducirá sustancialmente esta necesidad.

Comisarías

Englobamos dentro de esta superficie todas las instalaciones de Policía y Guardia Civil.

Nos arroja una superficie necesaria para el horizonte del año 2003 de 36.000 m⁵.

Juzgados

Teniendo en cuenta que en la capital se localiza la Administración de Justicia que tiene ámbito local, comarcal y provincial, las necesidades de suelo construido han tenido en cuenta estos factores, arrojándose una necesidad de 12.000 m⁵ construidos.

Correos

Se evalúa una necesidad de 11.500 m⁵

Bomberos

El Parque de Bomberos preciso, sólo para Huelva capital, arroja una superficie de 8.000 m⁵.

Telefonía

Las instalaciones y edificios precisos para cubrir las necesidades de población en el horizonte del 2003, en telefonía ascienden a 13.300 m⁵.

3.7.8.- Comercial público

Dentro de este grupo tan sólo se introducen los mercados públicos, obteniéndose para el horizonte marcado una necesidad global de suelo de 90.000 m⁵.

Hemos de señalar que los datos obtenidos por aplicación del método recogido en la monografía antes señalada y que ha servido para la obtención de los restantes, ha sido cuestionada respecto a esta dotación.

Así diversas publicaciones arrojan un estándar global de 0,36 m⁵ por habitante, distribuidos en mercados centrales y de sector, en proporción de 0,2 y 0,16.

Esto nos arrojaría una cifra global de 57.154 m⁵ de necesidad, cifra inferior a la anteriormente indicada.

CAPÍTULO 4.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

4.1.- la Zonificación

En el término municipal de Huelva podemos distinguir tres zonas con mucha claridad.

- a)- Los suelos ocupados por usos urbanos
 - b)- Las marismas
 - c)- Los suelos de uso agrícola
- a) Los suelos ocupados por usos urbanos se concentran al Sur del territorio en la cuña formada por el Odiel y el Tinto, en la que se ubican tanto el núcleo principal como el área industrial-portuaria de la Punta del Sebo.

En el término municipal existen siete núcleos urbanos.

- Núcleo principal.
- Punta del Sebo, núcleo industrial-portuario.
- Núcleo industrial de la carretera de Sevilla.
- Polígono industrial Fortiz
- La Ribera, núcleo residencial.
- La Alquería, núcleo residencial.
- Núcleo industrial de Peguerillas.

Estos cuatro últimos núcleos de pequeño tamaño no modifican su estructura ni sus dimensiones en la propuesta del Plan General.

El tradicional conflicto territorial entre la ciudad y la zona industrial de la Punta del Sebo se aborda desde la propuesta del Plan General a través de las siguientes tendencias o políticas de actuación.

- Crecimiento prioritario y apertura de la ciudad hacia el Oeste y hacia el sur, es decir, hacia la ría y la Punta del Sebo mediante operaciones programadas como Marismas del Odiel, Zafra y Pescadería, o sin programar como el PAU nº 1 "Ensanche Sur".
 - El reconocimiento de que el futuro estratégico del Puerto de Huelva, pieza clave estructurante del territorio y la ciudad, está en el Puerto Exterior, implica la necesidad de conectar más directamente la ciudad con el Puerto Exterior a través de un viaducto sobre el Tinto. Pero a la vez implica la posibilidad de un replanteamiento de los usos industriales de la Punta del Sebo, de forma que a corto plazo obtengan la seguridad jurídica que el planeamiento urbanístico puede proporcionar sobre la base de emprender actuaciones correctoras de los impactos que la industria provoca sobre el medio, y a largo plazo, en un proceso de cierre gradual y no forzado de las industrias actuales se proceda a un cambio de uso.
 - Paralelamente se plantea la apertura del Muelle de Levante en su parte central para usos urbanos (áreas libres, dotaciones y servicios), la transformación de la zona de las Transversales para usos terciarios y de industria ligera no contaminante, y en la zona intermedia entre el Muelle de Levante y las transversales, la creación de una fachada urbana para usos dotacionales, terciarios y residenciales y equipada con un puerto deportivo.
 - La consolidación y reforzamiento del eje Huelva-San Juan del Puerto, como el área industrial por excelencia dentro del término municipal, creando nuevos suelos para la pequeña industria y reservas para la gran industria.
- b) Las marismas.

Ambos márgenes del río Odiel y la margen derecha del Tinto, así como la Ribera de la Nicoba, son marismas sometidas a diversos grados de protección y con diversos niveles de conservación.

Las marismas de la margen derecha del Odiel están bien conservadas y están protegidas por Ley e incluidas en el Paraje Natural Marismas del Odiel y diversas Reservas Integrales.

Las Marismas de la margen izquierda del Odiel en relativo buen estado de conservación se incluyen en este PLAN en la clasificación de suelo no urbanizable con especial protección por sus valores naturalísticos y ambientales.

Las marismas de la margen derecha del Río Tinto están mucho más degradadas al haberse utilizado como vertedero industrial por las industrias químicas instaladas en la Punta del Sebo. Podemos distinguir cuatro zonas:

- Marismas en proceso de recuperación ambiental: se trata de las balsas de fosfoyesos y las colinas de residuos de la pirita, situadas en la misma Punta del Sebo y en los que se ha procedido a cubrir y plantar con gramíneas y especies arbóreas. Este territorio está incluido en el área de servicio del Puerto de Huelva, por lo que tiene la consideración de sistema general portuario calificado como uso dotacional y con una clara vocación de ser excluido del área de servicio y destinado a dotaciones recreativo-deportivas e infraestructurales de carácter metropolitano compatibles con el uso de parque forestal.
- Marismas del Polvorín, delimitadas por la vía del FF.CC. y los Esteros del Rincón y de Las Metas. Esta zona aunque con una cierta degradación conserva la vegetación de marismas, por lo que el PLAN la clasifica como suelo no urbanizable de especial protección por sus valores naturalísticos y ambientales.
- Las Marismas existentes entre el Estero del Rincón, la vía del FF.CC., la Ribera de la Nicoba y el Tinto, actualmente utilizadas como vertedero de yesos por la industria química. El PLAN plantea estos suelos como de interés ambiental a recuperar.
- Las Marismas de la Ribera de la Nicoba y las del Tinto situadas al Norte de dicha Ribera, se encuentran en relativo buen estado de conservación. La Ribera de la Nicoba está incluida en el catálogo de espacios de interés a proteger del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva.

El PLAN clasifica las Marismas del Tinto situadas al Norte de la Ribera de la Nicoba, como suelo no urbanizable de especial protección por sus valores naturalísticos y ambientales.

c) Los suelos de uso agrícola.

Están situados al Este y Norte del término municipal subdivididos en tres zonas por los ejes de comunicación existentes, a saber:

- Suelos situados entre la A-49 y la N - 431: estos suelos por la concentración de infraestructuras existente tienen una clara vocación de reserva urbana para uso industrial (gran industria).
- Suelos situados entre el casco urbano y la carretera de Peguerillas y la futura prolongación de la A-49 hacia Ayamonte.
- Suelos situados al Norte y Este de dichas vías de comunicación.

Estos últimos suelos tienen una vocación claramente agrícola, mientras que los anteriores pueden sufrir tensiones por su colindancia con varios núcleos urbanos (Huelva, La Alquería, La Ribera y Peguerillas).

4.2.- Sistemas Generales (S.G.)

Constituyen los sistemas generales del territorio municipal los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del mismo establecida en el Plan General, conforme al modelo desarrollado adoptado, distinguiéndose:

Sistema General de Comunicaciones: tanto urbanas como interurbanas, incluyendo las reservas de suelo necesarias para la localización de las redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas otras a ellas vinculadas, como estaciones de ferrocarril y autobuses, puerto, aeropuerto y otras instalaciones análogas.

Sistema General de Espacios Libres: constituido por parques urbanos públicos y áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, ferias y otros recintos análogos, así como el dominio público marítimo terrestre.

Sistema General de Equipamiento Comunitario: que comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinadas a usos administrativos, culturales, docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y otros de interés social.

Sistema General de Infraestructuras Básicas del Territorio: de carácter público, como centros productores de energía, centros de almacenamiento y distribución de combustibles, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

El Plan General establece la regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución. En general, dichas determinaciones relativas a su ejecución podrán desarrollarse directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad de requerirse Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Ordinario, de acuerdo con lo que al respecto establezca la correspondiente ficha del Plan General.

No obstante lo anterior, el Plan General contiene, respecto a determinados elementos de los Sistemas Generales, las oportunas previsiones en orden a su ejecución que deberán ser respetadas por el Plan Parcial o Especial que en su caso y de acuerdo a lo previsto en la ficha correspondiente, deba formularse para su regulación pormenorizada y desarrollo.

El Plan General recoge los elementos que constituyen los Sistemas Generales señalando si el suelo está pendiente de obtención y a que tipo de suelo se adscribe su obtención, así como el sistema de gestión de la misma; si por el contrario el suelo ya está obtenido y es de titularidad pública para ese fin, y por último si el elemento ha sido ejecutado y/o desarrollado.

4.2.1.- Sistema General de comunicaciones

A.) Ámbito regional amplio

El sistema general de comunicaciones de transporte es el que tiene más capacidad estructurante sobre el territorio.

La condición periférica de Huelva respecto a la Comunidad Europea y la Península y en menor medida de la Comunidad Autónoma, incide de forma especial en la

importancia que para el desarrollo tienen unas buenas infraestructuras de transporte y comunicación.

Nos vamos a ocupar aquí tanto de las infraestructuras como de los servicios.

En los últimos años se ha producido una importante mejora en la accesibilidad terrestre de Andalucía y Huelva, desde el centro y Norte de la Península y la Comunidad Europea.

- * La red de autovías Huelva-Sevilla-Madrid-Barcelona-Irún deja conectada Huelva con las redes españolas y europeas de alta capacidad. También la autovía andaluza Oeste-Este ha conectado recientemente Huelva con Granada y en el futuro próximo con la autopista del Mediterráneo.
- * El Tren de Alta Velocidad Sevilla-Madrid constituye también una sustancial mejora de la accesibilidad a pesar del deficiente servicio de conexión ferroviaria con el AVE desde Huelva. Parece imprescindible un nuevo trazado ferroviario que permita viajes entre Huelva y Sevilla con una duración máxima de una hora. En un futuro no lejano y sobre esta base el servicio ferroviario entre las dos ciudades, tendrá carácter de cercanías.
- * La ampliación y mejora del aeropuerto sevillano de San Pablo, junto con la construcción de la ronda de circunvalación a Sevilla han mejorado también la accesibilidad por vía aérea. No obstante, esta infraestructura parece insuficiente para hacer posible un desarrollo turístico de la Costa de Huelva que pueda captar la demanda europea, pues, en términos de tiempo real, el aeropuerto se encuentra a más distancia de las playas que Sevilla de París, Hamburgo o Londres. El aeropuerto de Faro es una alternativa que mejora algo esta circunstancia sin resolverla del todo, ya que el efecto frontera sigue siendo disuasorio.

En tanto no se convierta en imprescindible y se haga posible en el futuro la construcción de un aeropuerto, parece necesaria la reserva de suelo para la construcción de un aeródromo para servicios de aerotaxi, urgencias, usos deportivos, cartográficos, agronómicos y agrícolas, entre otros posibles.

- * En relación con el transporte marítimo, hay que decir que la consolidación del Puerto y su desarrollo es vital para la ciudad.

La mejora de las infraestructuras de transporte terrestre con el Sur de Portugal y con Extremadura, permitirían reforzar y ampliar el área de influencia actual del puerto acrecentando su volumen de negocio. Parece necesaria una mayor diversificación de servicios, cargas y mercados, así como la creación y puesta en funcionamiento de una estación marítima de Pasajeros.

Esta concentración de sistemas de transporte y un análisis más detallado del volumen de mercancías y viajeros, pueden forzar a considerar espacios destinados a la interrelación de los diversos sistemas, incluso uno que relacione todos ellos.

B) Ámbito regional estricto

Esta mejora de accesibilidad desde un ámbito más amplio, no se corresponde exactamente con lo que ocurre en la relación entre Huelva y el Norte de la provincia, con Extremadura, con El Algarve o con la provincia de Cádiz. Es decir, se mantienen las deficiencias de comunicación física con los territorios limítrofes, dificultando así el fortalecimiento de una red de núcleos urbanos o sistema de ciudades. Es Sevilla la única ciudad limítrofe con la que Huelva dispone de buenas infraestructuras de transporte, excepción hecha del servicio ferroviario de pasajeros.

Sería necesario mejorar las infraestructuras de transporte terrestre con Extremadura, Cádiz y El Algarve, y trabajar por desarrollar la incipiente complementariedad entre Sevilla y Huelva a fin de consolidarlas como un sistema de dos ciudades unido por un corredor fuertemente dotado.

La mejora de las comunicaciones con el Algarve abre la posibilidad para Huelva de convertirse en el centro principal de servicios del corredor Huelva-Algarve, área de un gran potencia y dinamismo económico.

Por otra parte el Plan de Infraestructuras de Andalucía, contempla la creación de un acceso directo y de alta capacidad desde la A-49 al puerto Exterior, sito en el T.M. de Palos de la Frontera, con el fin de descargar de tránsito de vehículos pesados a la ciudad de Huelva y su Ronda Exterior.

C) Ámbito funcional de la aglomeración urbana de Huelva

Huelva no puede ser entendida sin el territorio más inmediato en el que se enclava, sin las poblaciones de su cinturón agroindustrial, las rías y las playas.

El ámbito que incluye Punta Umbría, Aljaraque, Gibraleón, Beas, Trigueros, San Juan del Puerto, Moguer, Palos y Mazagón constituye el ámbito funcional la ciudad de Huelva, en el que hay que reforzar las interrelaciones ya existentes, con el fin de estructurar el territorio periurbano contribuyendo a articular un sistema urbano que ya en la actualidad alcanzaría una población de 200.000 habitantes.

Se debe reforzar la red viaria, conectando con vías de alta capacidad, Huelva con Aljaraque y Punta Umbría, Gibraleón y San Juan del Puerto.

Se considera prioritario una nueva conexión directa Huelva-Palos/Moguer sobre el Tinto que aumente la accesibilidad desde la Ronda Exterior de la capital a ambos núcleos, al Polígono Industrial Nuevo Puerto, al Puerto Exterior y a las playas orientales de la provincia, especialmente Mazagón. Todo ello sin atravesar la zona industrial de la Punta del Sebo y el Puerto Exterior, evitando la sobrecarga de su red viaria.

Esta conexión tiene objetivos diferentes y se considera funcionalmente complementaria con el acceso al Puerto Exterior desde la A-49 referido más arriba.

Esta red reforzada permitirá un más ágil funcionamiento de las líneas de autobuses interurbanos hoy en funcionamiento.

Un problema no resuelto es lograr una buena conexión con la comarca de la Costa que, con sus casi 100.000 habitantes, constituye junto a la de la capital la otra zona de dinámica económica y demográfica positiva en la provincia. La apertura del nuevo puente sobre el Odiel y la proyectada prolongación de la A-49 desde Huelva a la frontera con Portugal vendrán a dar solución a esta carencia.

Otro elemento soporte de comunicaciones además de la tierra es el agua, que en el ámbito que hemos definido tiene una gran potencialidad.

Si realmente se quiere que Huelva "mire a la ría" hay que empezar a pensar en ésta no solo como un espacio portuario, sino como vía local de comunicación, amen de como un espacio para las actividades recreativas y deportivas.

La modernización y generalización de un servicio de "canoas" rápidas para el transporte de pasajeros, con origen en Huelva y destino en Punta Umbría, Puerto Colón, Mazagón, plaza del Espigón, (que debe equiparse como playa de Huelva), Bellavista, Palos y La Rábida, etc. podría dar una nueva dimensión y encanto especial, estético y funcional a la ciudad de Huelva. Estaríamos recuperando, o fabricando, un perfil, una personalidad para la ciudad.

D) Ámbito urbano

La red arterial urbana de Huelva se compone de los siguientes elementos:

- Ronda Exterior.
- Eje Central: Avda. de Andalucía/Pablo Rada.
- Ronda Interior: Avda. Italia/Avda. Alemania/Mis Whitney/Avda. Cristóbal Colón.
- Red en cuadrícula deformada en su adaptación al Cabezo del Conquero.
- Conexiones con las playas a Poniente y Levante.

La Ronda Exterior de Huelva, actualmente con tramos en ejecución y otros en proyecto, tiene dos puntos complicados: su cierre Suroeste y la conexión entre el nuevo puente del Odiel y el centro de la ciudad alta, puntos en los que posiblemente haya que recurrir a algún paso a distinto nivel de gran costo, o a obras con un elevado nivel de desmontes y terraplenados.

Además de la puesta en servicio de la nueva estación de autobuses interurbanos es necesario plantearse la construcción de una nueva estación de ferrocarril situada frente al Velódromo en las zonas del Titán. Ello eliminaría la barrera que las vías representan, en la actualidad, para el crecimiento de la ciudad hacia el Sur.

- a) El sistema viario: La Red de Interés General del Estado (R.I.G.E.) es muy importante en el término municipal debido a las necesidades de buena accesibilidad de las industrias del Polo Químico y del Puerto.

Las vías que integran la R.I.G.E. son:

- A-49 - Sevilla Huelva.
- N-431 - Sevilla a Portugal por Huelva. (excepto el tramo entre San Juan del Puerto y el cruce que va al enlace de La Rivera, que es de titularidad autonómica)
- N-441 - Circunvalación que enlaza los dos accesos anteriores con la capital.
- N-442 - Huelva - Puerto exterior - playas orientales.

Además existen dos carreteras más:

- La carretera de la Ribera y La Alquería a Peguerillas.
- La carretera de Huelva a Trigueros.

Acciones que se plantean:

- Ejecución de la continuación de la A-49 hacia Ayamonte y Portugal.
- Completar la Ronda exterior, resolviendo su trazado por el Oeste y el Sur.
- Conectar la Ronda exterior con el Puerto exterior, Palos de la Frontera y Moguer, mediante un viaducto sobre el Tinto.
- Transformación en vías de alta capacidad de las conexiones Punta Umbría, Gibraleón, San Juan del Puerto y Polígono Nuevo Puerto.
- Conexión alternativa a la Avda. Francisco Montenegro del muelle de Levante con la Punta del Sebo.
- Conexión del acceso del Puente sobre el Odiel con el Conquero y la ciudad alta.
- Terminación de la red arterial ortogonal de la ciudad alta.

b) El sistema ferroviario: La red de FF.CC. existente está integrada por los siguientes elementos:

- Línea de FF.CC. Huelva-Sevilla.
- Línea de FF.CC. Huelva-Zafra.
- Ramal de FF.CC. a la Punta del Sebo y al Puerto Exterior.
- Estación de mercancías.
- Estación de pasajeros.

Se plantea el mantenimiento de todos estos elementos con la excepción de la estación de pasajeros, pues se proyecta la construcción de una nueva estación en la zona del Titán para, procediendo al levantamiento del tendido de vías, abrir la posibilidad de expansión del casco antiguo hacia el Sur.

La operación de la nueva estación se adjudica como carga urbanística al PAU n1 1 del Suelo Urbanizable no programado, que debe plantearse de forma que genere economía suficiente como para hacer viable la operación.

Por otro lado los problemas del sistema ferroviario de Huelva son tanto de servicio como de infraestructuras, y la mejora de la conexión con Sevilla, tanto con trenes de cercanías que resulten competitivos con el transporte en autobús, (conectando mejor con los trenes de alta velocidad) pasa por una mejora del trazado de la vía actual lo que supone cuantiosas inversiones.

c) El sistema portuario:

El Puerto Autónomo de Huelva es un elemento territorial con una enorme capacidad estructurante, no solo por su importancia económica y locacional sino en el caso de Huelva por la enorme dimensión de su área de servicio.

El área de servicio del P.A.H. abarca en la actualidad una superficie de 1.651 has. de las que 1.189 has. corresponden al término municipal de Huelva.

Ello supone una superficie doble a la del resto del suelo urbano de Huelva y representa más de un 10% del territorio municipal deduciendo las áreas ocupadas por las rías.

El puerto autónomo, está administrado por la Autoridad Portuaria, bajo el régimen legal establecido en la nueva Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Esta Ley, de rango estatal, establece que los Puertos del Estado, tendrán la consideración de sistema General Portuario en el planeamiento urbanístico municipal, y se ordenarán mediante un Plan Especial cuyo ámbito será la totalidad del área de servicio del puerto, y en cuya tramitación intervendrán el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria, así como la Comunidad Autónoma. Este Plan Especial del Puerto de Huelva, está actualmente en fase avanzada de redacción.

Desde el principio de los trabajos de la revisión del P.G.O.U., ha sido meridianamente claro para los redactores, la necesidad de trabajar de común acuerdo con la Autoridad Portuaria y el equipo técnico que redacta el Plan Especial, buscando consensuar al máximo las cuestiones de ordenación urbanística de ambos documentos.

Este proceso ha producido aproximaciones importantes de ambas partes, puerto y ciudad, en la manera de comprender, enfocar y resolver problemas comunes.⁽¹⁾

⁽¹⁾ Ver documento titulado "Plan Especial del Puerto de Huelva". Planeamiento Estratégico del Desarrollo de las relaciones Puerto-entorno urbano Territorial, que fue presentado por la Autoridad Portuaria a los Ayuntamientos de Huelva y Palos de la Frontera en abril de 1994.

El PLAN propone las siguientes actuaciones en el Sistema General Portuario:

- Polígono Pesquero Norte: ordenación del viario y la mejora del tratamiento de sus bordes en contacto con la ciudad y la marisma.
 - Ordenación de la glorieta Norte como espacio urbano de calidad con función de estancia y mirador a la ría.
 - Nuevo acceso al Muelle de Levante por la glorieta Norte.
 - Modificación del área de servicio, para excluir de la misma el resto de los terrenos del PERI de Zafra, en el que se ejecuta un Parque Urbano.
 - La manzana triangular del PERI de Zafra frente a Glorieta queda integrada en el área de servicio del Puerto y con uso terciario y dotacional lucrativo, con un diseño integrado en el futuro parque de Zafra.
 - Modificación del área de servicio, para excluir de la misma el resto de los terrenos del PERI de Zafra.
 - Se catalogan para su conservación y restauración las dos naves-cocheras patrimonio del Puerto.
 - Remodelación del área central del Muelle de Levante, el área denominada "Muelle de las Canoas", de forma que aun manteniendo la servidumbre funcional portuaria (grúas y otros tránsitos) se configure como un espacio urbano, utilizable para el recreo y la estancia de los onubenses y conectado con los jardines del Muelle.
 - Apertura de un nuevo acceso al muelle de Levante por el lado Sur del mismo.
 - En la zona de transición entre el Muelle de Levante y la Primera Transversal (PAU n1 1) el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria plantean unos objetivos irrenunciables y que podrían resumirse como sigue:
 - Ayuntamiento:
 - a) Creación de una fachada urbana de calidad a la ría dotada de equipamiento náutico deportivo y con usos terciarios, dotacionales y residenciales.
 - b) Ello implica la eliminación de la barrera física que representa hoy el tramo de la Avenida Francisco Montenegro que une la zona de las transversales y la zona del Muelle de Levante.
 - Autoridad Portuaria:
 - a) Evitar la ruptura de la unidad funcional del Puerto, es decir, el aislamiento funcional del Muelle de Levante.
- Estos tres objetivos pueden conseguirse simultáneamente al menos con dos soluciones distintas:
- 1 - Creación de una dársena para usos náutico-deportivos tierra adentro tal y como recoge el documento aprobado inicialmente.

Ello conlleva la sustitución del enlace viario de Francisco Montenegro por un viario alternativo situado a Levante de la dársena y de los núcleos a ella vinculados y que conectaría el Muelle de Levante con las transversales.

Esta es la solución planteada en el documento del P.G.O.U. aprobada inicialmente. La nueva conexión viaria coincide con el cierre Sur-Norte de la Ronda, que en ese tramo podría incluirse en el Área de Servicio del Puerto para dar las mayores garantías a la A.P.H.

- 2 - Proyectar las instalaciones deportivas sobre a ría a poniente de la Avenida de Francisco Montenegro que en esta caso debería ser deprimida bajo la rasante del futuro paseo marítimo-muelle deportivo para eliminar así el efecto de barrera que representa una vía de esas dimensiones y tráfico.

Cada solución tiene sus ventajas e inconvenientes que no vamos a analizar en este momento. No obstante, en cumplimiento del acuerdo alcanzado entre el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria en la reunión de 25 de julio de 1997, el nuevo documento de P.G.O.U. recogerá de forma abierta ambas posibilidades, en Memoria y Ficha de Normativa, sin representarlas gráficamente en planos, de forma que se pueda compatibilizar el mantenimiento del actual status quo, establecido en el P.U.E.P. para esta unidad con la ordenación global del Ensanche Sur propuesta por el P.G.O.U.

La decisión última sobre que solución concreta se adopte será posterior a la aprobación definitiva del P.G.O.U., y se basará en el estudio de viabilidad técnico-económica de la Operación Ensanche Sur actualmente en realización por encargo del Ayuntamiento de Huelva, que deberá tener en cuenta los efectos urbanístico administrativos que afecten al Puerto para su solución mediante la adaptación del P.U.E.P. y del Plan Especial.

- Se proyecta una zona verde de transición entre esta zona y la zona de industria compatible y usos terciarios de "Las Transversales".
- En la zona de "Las Transversales" y de la Punta del Sebo se propone un nuevo eje viario longitudinal que estructure la zona descargando de tránsito la Avenida de Francisco Montenegro, y distribuyendo en peine a ambos lados.
- Esta zona deberá rediseñarse en el Plan Especial y mediante otros instrumentos que lo desarrollen de forma gradual y pragmática, creando áreas libres y verdes, y dotaciones y servicios generales hoy inexistentes.
- Se propone la recuperación de la Ribera del Odiel para el paseo, la estancia y la pesca, desde el Tiro de Pichón al "Monumento a la Fe Descubridora de Colón", mediante la construcción de una escollera y un relleno que permitan la creación de un paseo peatonal arbolado con eucaliptos, que actuarán como filtro visual de las industrias desde el otro lado de la ría. El paseo con tratamiento blando, se completará con una barrera física visual y acústica que lo separe del tráfico de la Avda. Francisco Montenegro y con la creación de áreas para aparcamientos y la instalación de kioscos para servicios diversos.

La actuación se completaría, enterrando los cuatro puentes para carga de mineral que cruzan actualmente la Avenida hasta sus respectivos pantalanés.

Las instalaciones del Club Marítimo deben integrarse en el diseño del paseo, no así las existentes para reparación de embarcaciones, frente a la zona de las transversales, que quedaría fuera de ordenación.

Esta actuación es fácil de programar en fases sucesivas de pequeña dimensión para adaptarse a las anualidades presupuestarias.

La calificación de la zona de fosfoyesos revegetada por la A.M.A. como zona dotacional dentro del área de servicio del puerto explicitando la vocación no portuaria del área y su próxima exclusión de la zona de servicio una vez se diseñe entre las administraciones interesadas, el modelo de gestión y mantenimiento de la zona como área de esparcimiento y recreo de carácter comarcal.

Se relacionan a continuación los suelos destinados por el Plan General al Sistema General de Comunicaciones, con expresión de su superficie en metros cuadrados, de si está obtenido o no el suelo y si el elemento está ya ejecutado o pendiente de ejecutar.

ELEMENTO	S. (m5).	PREVISTO	OBTENIDO	EJECUTADO	ADSCRIPCIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN
PUERTO AUTÓNOMO			x	x		
ESTACIÓN DE AUTOBUSES			x	x		
ESTACIÓN FF.CC. MERCANCÍAS			x	x		
ESTACIÓN FF.CC. VIAJEROS	40.900	x			PAU N1 1	COMPENSACIÓN
PROLONGACIÓN A-49		x			SNU	EXPROPIACIÓN
RONDA EXTERIOR - TRAMO NORTE			x	x		
RONDA EXTERIOR - TRAMO MARISMAS DEL ODIEL	22.900	x			SUP (1er C)	COMPENSACIÓN
RONDA EXTERIOR - CIERRE SUR	31.910	x			PAU N1 1	COMPENSACIÓN
RONDA EXTERIOR - TRAMO SURESTE			x	x		
DESDOBLE N-431 - HUELVA/SAN JUAN DEL PUERTO		x			SNU	EXPROPIACIÓN
DESDOBLE N-431 - HUELVA-PEGUERILLAS		x			SNU	EXPROPIACIÓN
SUBIDA AL CONQUERO	(1)	x			PAU N1 2	COMPENSACIÓN
VIADUCTO DEL TINTO		x	x		SNU	EXPROPIACIÓN

4.2.2.- Sistema General de Espacios Libres

Para analizar el sistema general de espacios libres debemos considerar dos ámbitos [o escalas], el municipal y el estrictamente urbano.

a) En el ámbito municipal debemos reseñar los siguientes espacios que tienen una clara vocación de convertirse en áreas de esparcimiento y recreo independientemente de su clasificación como sistema general o no.

- Paraje Natural "Marismas del Odiel"

Este espacio debería incrementar su capacidad de recepción de visitantes, de forma compatible con su conservación (posiblemente recorridos guiados en embarcación, ...)

- Playa del Espigón y dique Juan Carlos I: espacios incluidos en el Paraje Natural

(1) Medida como Zona Verde

de Marismas del Odiel y a la vez en el Sistema General Portuario.

La Playa del Espigón convenientemente equipada puede convertirse en la playa de la ciudad Huelva, organizando el acceso de los usuarios por medio de un servicio de canoas, lo que eliminaría el impacto del paso y acumulación de vehículos privados en el Paraje Natural.

El mismo procedimiento de acceso, complementado con autobuses, podría permitir y potenciar el uso del dique como zona de pesca, eliminando los impactos que se producen actualmente.

- Las balsas de Fosfoyesos recuperadas por la A.M.A. Este espacio de más de cuatrocientas hectáreas forma parte del área de servicio del Puerto y por tanto tiene la consideración de Sistema General Portuario. No obstante, su nula funcionalidad desde el punto de vista portuario lo convierte en una potencial área de esparcimiento y recreo de carácter comarcal, en la que ubicar usos deportivos y recreativos con necesidad de gran consumo de suelo, usos infraestructurales como la Depuradora de la ciudad o la instalación de un aeródromo.

b) Ámbito urbano

La decisión más importante del Plan respecto al Sistema General de Espacios Libres en el ámbito urbano, es la creación de un gran parque en el área del Cabezo del Conquero, que actúe como un "pulmón verde" de la ciudad que lo rodea, y salvaguardando de la edificación el área del Parque Moret y las laderas del Conquero, que constituyen los elementos paisajísticos de mayor valor e interés de ámbito urbano.

Este gran parque se subdivide en dos zonas desde el punto de vista de la clasificación del suelo y de su sistema de obtención:

- Parque Moret: con una superficie de 22,29 hectáreas. Su obtención se adscribe al primer cuatrienio del Suelo Urbanizable Programado, mediante el sistema de compensación; esta incluido en el Sector n1 2 "Parque Moret".
- Laderas y Huertos del Conquero: con una superficie de 37,19 hectáreas, constituyen el PAU n1 2 del Suelo Urbanizable No Programado y se obtienen por el sistema de expropiación.

Estos espacios tienen en potencia una funcionalidad diferente; mientras el segundo debe tratarse con un carácter de parque forestal, el primero será un parque urbano tradicional, con actividades compatibles en su interior.

Otra gran actuación por su dimensión prevista en este Plan es la creación del Parque Sur que tiene la función primordial de actuar como elemento de transición entre las zonas residenciales y las industriales de la Punta del Sebo. También cabe la incorporación de equipamientos compatibles en este gran parque.

A continuación se relacionan los espacios libres de Sistema General considerados en el Suelo Urbano y Urbanizable (programado y no programado), diferenciando aquellos de cuyo suelo ya está obtenido y los parques ejecutados, de aquellos otros cuyas obras no se han ejecutado todavía y de aquellos proyectados por el Plan, cuyo suelo está pendiente de obtener.

a) Adscrito al Suelo Urbano

a.1) Obtenidos y ejecutados:

- Parque Alonso Sánchez y Cabezo de la Esperanza	3,90 ha.
- Mediana de la Avda. de Andalucía	2,74 ha.
- Jardines del Muelle	1,78 ha.
- Plaza de las Monjas.....	0,32 ha.
- Plaza del Estadio.....	0,67 ha.

a.2) Obtenidos y pendientes de ejecución:

- Parque de Zafra ⁽¹⁾	11,24 ha.
- Parque de Molino de la Vega (Sector 1-A).....	3,50 ha.
- Parque Torrejón	4,88 ha.
- Parque del Hospital.....	4,72 ha.
- APT 5. c/Miguel de Unamuno	1,19 ha.
- APT 28. Marismas del Odiel	0,60 ha.

a.3) Previstos por el Plan

- Cabezo de San Pedro	1,24 ha.
- Parque del Ferrocarril - PERI N1 1	1,55 ha.
PERI N1 12	1,13 ha.
- Laderas del Conquero PERI N1 8	0,72 ha.
PERI N1 13	1,79 ha.
- Paseo de la Rivera del Odiel - PE n1 2	12,60 ha.

Total S.G. de Espacios Libres adscritos al Suelo Urbano..... 54,57 ha.

b) Adscrito al Suelo Urbanizable Programado

Sector n1 1: Marismas del Odiel.....	10,00 ha.
Sector n1 2: Parque Moret.....	22,29 ha.

Total S.G. de Espacios Libres adscritos al S.U.P..... 32,29 ha.

c) Adscrito al Suelo Urbanizable No Programado

PAU n1 1: Parque del Ferrocarril.....	7,72 ha.
Parque Sur	36,62 ha.
PAU n1 2: Laderas y huertos del Conquero.....	37,19 ha.
PAU n1 3: San Antonio - Montijo	4,04 ha.

Total S.G. de Espacios Libres adscritos al S.U.N.P..... 85,57 ha.

En la actualidad y para la población actual, existe una relación de superficie de espacios libres por habitante muy desfavorable de 0,59 m²/hab.

Si incluimos los suelos ya obtenidos para parques urbanos aun no ejecutados alcanzamos el valor de 1,96 m²/hab., todavía muy lejos del estándar mínimo de 5m²/hab. establecido por la Ley del Suelo.

⁽¹⁾ Pendiente de liberar las dos concesiones existentes en el ámbito del futuro Parque.

Con los Sistemas Generales adscritos en la Revisión a suelos urbanos y urbanizables programados y para el techo poblacional estimado en el Plan de ciento sesenta mil habitantes, alcanzamos una relación de 5,43 m⁵/hab. absorbe todo el déficit acumulado y que representa un valor de 34,60 m⁵/hab. referido al aumento de población proyectada, lo que indica la dimensión del esfuerzo y de la carga que soporta la economía del Plan con el fin de paliar los déficits acumulados.

Por último con los Sistemas Generales adscritos a Suelos No programados y considerando un techo poblacional de ciento setenta y tres mil habitantes, se alcanzaría una relación de 9,97 m⁵/hab. Esto representa 65,82 m⁵ por cada nuevo habitante a partir de los ciento sesenta mil programados.

Junto a todo esto faltaría por citar los espacios libres que se proyectan en el ámbito del Sistema General Portuario, que son de gran importancia tanto por su dimensión como por su ubicación al borde de la ría:

- Marismas del Pinar 434,50 ha.

4.2.3.- Sistema General de equipamiento comunitario

Se relacionan a continuación los equipamientos comunitarios que se consideran de Sistema General por el ámbito que abarca la prestación del servicio público que deriva de su función, o por el carácter de únicos en la ciudad, acompañando la superficie de suelo vinculado a cada elemento del sistema y con expresión de si el suelo está o no obtenido y si el elemento está o no ejecutado.

USO	ELEMENTO	S. (m5).	PREVISTO	OBTENIDO	EJECUTADO	ADSCRIPCIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN
DEPORTIVO	Ciudad Deportiva	37.280		X	X		
	Estadio Colombino	22.640		X	X		
	Polideportivo A. Estrada	1.080		X	X		
	Club Náutico	1.235		X	X		
	Ciudad Deportiva Universitaria	117.600	X			SUP (1erC)	COMPENSACIÓN
	Nuevo Club de Tenis	42.460	X			PAU nl 1 -	COMPENSACIÓN
	Dársena/Puerto Deportivo ⁽¹⁾	variable	X			PAU nl 1	COMPENSACIÓN
DOCENTE	Universidad Campus actuales	175.787		X	X		
	Universidad Amp. Campus del Carmen	225.400	X			SUP (1erC)	COMPENSACIÓN
SANITARIO	Hosp. J.R. Jiménez	177.800		X	X		
	Hosp. Infanta Elena y Hos. Vázquez Díaz	185.581		X	X		
	Hosp. Vázquez Díaz	68.700		X	X		
SOCIO CULTURAL	Biblioteca	440		X	X		
	Museo Provincial	2.900		X	X		
	Casa de Colón	17.567		X	X		
	Gran Teatro	850		X	X		
SERVICIOS PÚBLICOS	Cementerio	86.772		X	X		
	Ampliación Cementerio	129.823	X			SNU	EXPROPIACIÓN
	Comisaría Policía Nacional	1.142		X		APT nl 1	
	Comisaría Policía Municipal	2.545		X		APT nl 1	
	Palacio de Justicia	1.260		X	X		
	Parque de Bomberos	2.401		X	X		
	Empresa Municipal de Transportes Urbanos	14.200		X	X		
	Almacenes Municipales (La Orden + Romeralejo)	5.686					
	Pabellón para feria de muestras	50.000	X	0	0	PAU nl 1	COMPENSACIÓN
	Recinto Ferial/Multifuncional	49.182	X			PAU nl 1	COMPENSACIÓN
INSTITUCIONAL	Cárcel nueva	372.900		X	X		
	Ayuntamiento	1.642		X	x		
	Correos y Telégrafos	475		X	x		
COMERCIAL PÚBLICO	Mercado del Carmen	6.284		X			
	Mercado Pío XII	1.435		X	x		
CONTENEDORES DISPONIBLES	Antigua cárcel	13.589		X	x		
	Mercado P1 Santa Fe	1.949		X	x		
RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO SIN ESPECIF.	San Antonio-Montijo	662.500	X			PAU nl 3	COMPENSACIÓN

(1) El Tiro de Pichón se ha incluido en el Sistema General de Espacios Libres: Parque Sur.

4.2.4.- Sistema General de Infraestructuras básicas del territorio

El suelo necesario para las redes básicas de servicios urbanos saneamiento, abastecimiento de agua, gas, electricidad y de conductos para telefonía y señalización mediante semáforos, por lo general no se obtiene mediante los Sistemas de Actuación establecidos para los Planes de Desarrollo que se proyectan en dichos planes, pues discurrirán bajo el viario público proyectado.

Las actuaciones de ampliación de redes básicas de gas, electricidad y telefonía son las programadas por las respectivas empresas suministradoras, ya que el ritmo previsible de crecimiento de la ciudad es muy moderado, por lo que no es probable la aparición de desfases entre nuevas necesidades y programación de inversiones.

Las actuaciones más relevantes que se programan en el Plan General son las siguientes:

Abastecimiento de agua:

- Nueva conducción entre el Puente sifón de Santa Eugenia y el túnel bajo el Conquero, duplicando el caudal de la existente.
- El incremento de la capacidad de regulación de agua bruta hasta 300.000 m³ finalmente ha sido prevista fuera del término municipal.

Estas actuaciones corresponden a la Confederación Hidrográfica del Guadiana y el resto a la Empresa Municipal de Aguas de Huelva:

- Ampliación de la capacidad actual del sistema de depuración y regulación de agua para consumo. Se precisan diez mil metros de suelo. Esta ampliación de las instalaciones existentes en el Conquero se proyectan integradas en el S.G. verde de "Parque Moret", por lo que no es preciso obtener los suelos que se obtienen para el parque. Se diseñará de forma integrada y compatible con el diseño general del parque y su función recreativa.

Red de saneamiento y depuración de aguas residuales:

Las actuaciones más relevantes a programar en este Plan son las siguientes:

- Estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de la ciudad de Huelva a ubicar al Sur de la ciudad en las Marismas del Pinar, sobre un suelo de 1 ha. de superficie, que tiene carácter de Sistema General Portuario. El Proyecto ya redactado y las obras pendientes de comienzo dependen de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Colector de la Carretera de Sevilla, que recoja los efluentes de los suelos industriales.
- Depuración de los núcleos menores.
- Depuración efluentes industriales de la Punta del Sebo.
- Creación de depósitos de fangos en el Cabezo del Conquero.
- Creación de depósito de regulación de tormentas en el cauce de la N-431 con la N-441.

4.3.- Usos Globales

Los usos globales considerados en el Plan General son los siguientes:

- Residencial:

Este uso se subdivide en unifamiliar y plurifamiliar y mixto, subdivisión que se refleja en el plano n1 3 de Ordenación a escala 1/3.000 pero no en el plano n1 2 de Estructura General del Territorio, usos globales a escala 1/15.000.

- Industrial.

- Terciario.

- Espacios libres

- Dotacional.

- Servicios infraestructurales y de transporte

- Agrario, ganadero y forestal

- Espacios naturales de interés ecológico

- Dominio público marítimo e hidráulico.

Los cuadros siguientes recogen la superficie en hectáreas de cada uno de los usos globales considerados, desglosando su superficie por clases de suelo y por núcleos de población, sectores y programas de actuación urbanística.

USOS GLOBALES EN SUELO URBANO							
NÚCLEOS	RESIDEN.	INDUSTRIAL	TERCIARIO	ESP. LIBRES	DOTACIÓN.	INF. y TRAN.	TOTALES
HUELVA	636,26	119,23	3,00	39,34	54,24	21,82	873,89
PUNTA DEL SEBO	-	261,92	(a)	12,60	16,58(b)	-	291,10
CARRETERA DE SEVILLA	-	114,80	-	-	-	-	114,80
LA ALQUERÍA	4,49	-	-	-	-	-	4,49
LA RIBERA	5,36	-	-	-	-	-	5,36
POLÍGONO FORTIZ	-	6,28	-	-	-	-	6,28
PEGUERILLAS	-	13,79	-	-	-	-	13,79
TOTALES	646,11	516,02	3,00	51,94	70,82	21,82	1309,71

a.- La zona de las transversales tiene un uso mixto industrial, compatible y terciario

b.- No incluye las 435,5 has. de la zona de vertido de los fosfoyesos, recuperada por la Agencia de Medio Ambiente.

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO								
SECTORES		RESIDEN.	INDUSTRIA L	TERCIARIO	ESP. LIBRES	DOTACION.	INF. y TRAN.	TOTALES
1	MARISMAS DEL ODIEL	32,53	-	-	10,00	-	4,47	47,00
2	PARQUE MORET	18,18	-	-	22,29	-	-	40,47
3	LA FLORIDA	29,79	-	-	-	11,76	-	41,55
4	VISTALEGRE- UNIVERS.	22,90	-	-	-	18,08	-	40,98
5	MAR. DEL POLVORÍN	24,36	14,00	-	-	-	0,55	38,91
6	VENTA ÁLVAREZ	-	6,00	3,26	-	-	-	9,26
7	RONDA EXTERIOR	-	-	13,39	-	4,46	-	17,85
8	SEMINARIO	24,46	-	-	-	-	-	24,46
TOTALES		152,22	20,00	16,65	32,29	34,30	5,02	260,48

USOS GLOBALES EN EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (has)								
SECTORES		RESIDEN.	INDUSTRIAL	TERCIARIO	ESP. LIBRES	DOTACIÓN.	INF. y TRAN.	TOTALES
1	ENSANCHE SUR	63,40	-	9,80	44,34	22,50	21,15(a)	161,19
2	SAN ANTONIO-MONTIJO	-	187,24	24,42	4,04	66,25	4,98	286,93
3	LA ALQUERÍA	-	187,04	-	(b)	-	-	187,04
4	LADERAS Y HUERTOS DEL	-	-	-	37,19	-	-	37,19
TOTALES		63,40	374,28	34,22	85,57	88,75	26,13	672,35

a.- Obtenidos y ejecutados 14,13 has.

b.- Colabora en la expropiación del SG de EL del PAU-2, con una carga económica

USOS GLOBALES EN EL CONJUNTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL (ha)									
Clase de suelo	USOS								
	Residencial	Industrial	Terciario	Espacios libres	Dotacional	Infraest. y transp.	Ecológico-Natural	Agrario	Totales
S.U.	646,11	516,02	3,00	51,94	70,82	21,82	---	---	1.309,71
S.U.P.	152,22	20,00	16,65	32,29	34,30	5,02	---	---	260,48
S.U.N.P.	63,40	374,28	34,22	85,57	88,75	26,13	---	---	672,35
S.N.U.	---	---	---	---	65,29	354,31	6.230,93 ⁽¹⁾	3.752,34	10.402,87
TOTAL	861,73	910,30	53,87	169,80	259,16	407,28	6.230,93	3.752,34	12.645,41

(1) Incluyendo 435,00 de las Marismas del Pinar, en proceso de recuperación paisajística, e incluidos en el S.G. Portuario como uso dotacional

4.4.- Usos Pormenorizados.

Los usos globales los fija y ubica territorialmente el P.G.O.U. para todas las clases de suelo, por lo que su modificación, al suponer un cambio en la estructura general del territorio, exige modificación del Plan General.

Dentro de cada Uso Global en el Plan se establecen una serie de usos pormenorizados que son vinculantes en el suelo urbano y que en el caso que explícitamente se exprese pueden serlo igualmente en el Suelo Urbanizable.

Un uso pormenorizado está siempre vinculado al suelo a diferencia de los usos detallados que pueden coincidir sobre una misma parcela.

Cada uso pormenorizado puede tener diferentes consideraciones en función de distintos aspectos:

- En razón de su realidad o virtualidad pueden ser existentes o proyectados.
- Dentro de un área de reparto y para el cálculo de su aprovechamiento tipo, puede resultar ser el uso predominante o característico.
- Por su relación con los distintos objetivos y políticas definidas por el Plan para cada área o cada zona definida en aquel, los usos pueden ser incentivados, compatibles, obligatorios o prohibidos.

La definición detallada y la regulación de éstas especialidades se recogen en las Ordenanzas.

4.4.1.- Usos Residenciales

El uso global residencial que se subdivide en residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar se pormenoriza en cuatro usos diferenciados según el nivel de protección oficial de que dispongan, y en definitiva por su valor en el mercado y en el caso del uso residencial sin protección, es decir sin precio de venta tasado, diferenciando entre el uso unifamiliar y el plurifamiliar ya que esta diferencia se refleja en el valor de mercado.

Usos pormenorizados residenciales:

- R-1: Unifamiliar en Régimen Libre (V.R.L.- U)
- R-2: Plurifamiliar en Régimen Libre (V.R.L. - P)
- R-3: Protección Oficial, Régimen General (V.P.O. - RG)
- R-4: Protección Oficial, Régimen Especial (V.P.O. - RE)

4.4.2.- Usos Industriales

Se establecen cuatro usos pormenorizados para el uso industrial que se considera siempre en polígono.

- IB - Uso industrial básico: Espacios que albergan básicamente actividades manufactureras, así como actividades de almacenaje de mercancías, depósito de productos en local cerrado y talleres de reparación de producción y consumo.
- IM - Uso industrial mixto: Espacios en los que existen una separación menos rígida de los usos y se admite la mezcla del uso industrial, con el de almacenaje, el de oficinas y otros usos terciarios. Se trata de polígonos que tienden hacia productos no convencionales o de futuro como parques de actividades o empresariales.
- IE - Uso industrial o especializado: se engloban aquí los siguientes espacios:
 - 1) Espacios especializados en depósito, venta y recuperación de productos

usados.

- 2) Espacios para actividades especiales, no necesariamente contaminantes o peligrosas.
- 3) Espacios para actividades especiales por su carácter contaminante o impacto ambiental.

- IT - Uso Industrial Temático

Polígonos de carácter temático como Parques Científicos, centros de empresas, incubadoras, centros logísticos y, parques de oficinas.

4.4.3.- Usos Terciarios

Se establecen cuatro usos pormenorizados para el uso global terciario que comprenden las actividades terciarias que por lo general basan su ubicación en factores de centralidad funcional urbana, centralidad que refuerzan a su vez con su presencia concentrada.

Se han excluido aquí los usos terciarios dotacionales o dotacional privado que se consideran dentro del caso global dotacional.

- OF - Oficinas
- CO - Comercios
- H - Hoteles
- RO - Locales de reunión y de ocio

4.4.4.- Uso de espacios libres

Se establecen dos usos pormenorizados distintos:

- VB - Verde Básico
- VS - Verde Singular

4.4.5.- Usos dotacionales

Se establecen los siguientes usos pormenorizados dotacionales distinguiendo entre las dotaciones de titularidad pública y las de titularidad privada:

- DocenteDO/DO.P
- SanitarioSA/SA.P
- DeportivoDE/DE.P
- Socio Cultural.....SC/SC.P
- AsistencialAS/AS.P
- ReligiosoRE
- Institucional.....IT
- Administración PúblicaAP

- MercadoME
- Estación de autobús ES
- Aparcamiento.....PA/PA.P
- Cementerio.....CE
- BomberosBO
- Penitenciario.....PE
- Equipamiento sin especificarEQ

4.4.6.- Servicio de infraestructuras y de transporte

Se establecen dentro de éste uso global los siguientes usos pormenorizados:

- Electricidad.....EE
- Abastecimiento de agua.....AA
- GasGA
- Saneamiento y depuraciónSD
- Recogida de residuos sólidos urbanosRS
- TelefoníaTO
- Estación de autobusesEA
- Transporte ferroviario.....TF
- Transporte portuarioTP
- Transporte aeroportuarioTA

4.5.- Clasificación del Suelo

Se ha clasificado todo el suelo del territorio municipal, en urbano, no urbanizable y urbanizable, diferenciando éste entre programado y no programado.

La delimitación del suelo urbano se ha efectuado según los criterios establecidos en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, es decir de forma reglada, manteniendo siempre la clasificación del plan que se revisa, e incluyendo aquellas en áreas que se han alcanzado la equidistribución, cesión y urbanización.

La delimitación del suelo urbanizable programado se ha hecho atendiendo a los objetivos establecidos por la ciudad en su conjunto y para cada zona en particular, y teniendo en cuenta el crecimiento previsible y las necesidades de suelo para cada uso estimadas para los primeros ocho años de vigencia del Plan.

La delimitación del suelo urbanizable no programado responde más a configurar el modelo territorial adoptado que a una cuantificación de necesidades de suelo a largo plazo.

Los sistemas generales se han adscrito a uno u otro suelo a efectos de su consecución siendo "transparentes" respecto a la clasificación del suelo una vez ejecutados.

Se incluye a continuación el Cuadro Resumen de la Clasificación del Suelo y en los apartados siguientes se describe de forma pormenorizada cada una de las clases de suelo.

Respecto de la clasificación del suelo, se incluye a continuación el Cuadro resumen de Superficies

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL	14.879,00 ha.
SUPERFICIE TERRESTRE	12.645,41 ha.
SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO E HIDRÁULICO	2.233,59 ha.
SUELO URBANO	1.309,71 ha. (1.150,00 ha.)
Huelva (núcleo principal)	873,75 ha.
Punta del Sebo	291,20 ha.
La Alquería	4,49 ha.
La Ribera	5,36 ha.
Carretera de Sevilla	114,80 ha.
Fortiz	6,28 ha.
Peguerillas	13,79 ha.
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	260,48 ha. (546,00 ha.)
Marismas del Odiel	47,00 ha.
Parque Moret	40,47 ha.
La Florida	41,55 ha.
Vistalegre-Universidad	40,98 ha.
Marismas del Polvorín	38,91 ha.
Venta Alvarez	9,26 ha.
Ronda Exterior	17,85
ha. Seminario	24,46 ha.
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	672,35 ha. (1.840,00 ha.)
PAU N1 1	161,19 ha.
PAU N1 2	37,19 ha.
PAU N1 3	286,93 ha.
PAU N1 4	187,04 ha.
SUELO NO URBANIZABLE	10.402,87 ha.
Ecológico natural	6.230,93 ha.
Protegido por legislación específica:	
Paraje Natural Marismas del Odiel	3.475,57 ha.
P.E.P.M.F.	383,22 ha.

Protegido por el Plan:

Marismas	1.039,19 ha.
De interés a recuperar	1.332,95 ha.
Agrícola, Forestal y Ganadero	3.752,34 ha.
Sistemas Generales en Suelo no Urbanizable	419,60 ha.

Nota: entre paréntesis figuran las superficies clasificadas para cada tipo de suelo por el anterior P.G.O.U. que se revisa.

CAPÍTULO 5.- EL SUELO URBANO. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

5.1.- Criterios de Delimitación y Régimen Legal

El Suelo Urbano se ha delimitado siguiendo la forma estrictamente reglada en el artículo 8 a) de la Ley 6/1998 de 13 de Abril.

El citado artículo establece:

Tendrán la condición de suelo urbano, a los efectos de esta Ley:

- a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Estando en vigor la Ley 1/997 de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo Y Ordenación Urbana, aprobada por el Parlamento Andalúz, su artículo 10 a), establece:

Constituirán el suelo urbano:

- a) Los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos en dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.
- b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Diversas sentencias del TS, vienen confirmando que la clasificación de un terreno como urbano tiene un carácter reglado y no puede, en ella, intervenir el libre albedrío del Planificador, por lo que se procede a un análisis del territorio, con el objeto de su clasificación, fundamentado en los siguientes criterios.

- 1.- Es Suelo Urbano todo aquel que como tal fue en su día clasificado por el Plan General que ahora se revisa.

Esta fundamentación surge por lógica: si todos los suelos clasificados por el Plan anterior reunían los requisitos establecidos en el artículo citado, al no haberse modificado estos, la Revisión no puede proceder a su desclasificación.

- 2.- Es Suelo Urbano aquel que, en aplicación del apartado b) del artículo anterior dispone

de los elementos de urbanización a los que se refiere el artículo anterior.

- 3.- Se incorporan dentro del Suelo Urbano algunas partes del anterior Suelo Urbanizable Programado que, con un análisis más detallado de sus condiciones de consolidación, se han considerado que cumplen los requisitos establecidos para su inclusión dentro de éste.

Los criterios de consolidación, que según el artículo anterior, corresponde fijarlos al Plan son:

- a.- Existencia de una realidad física construida, conformando una estructura urbana, no aceptándose por tanto las edificaciones diseminadas.
 - * se entiende que existe una estructura urbana consolidada cuando, las edificaciones comparten elementos e instalaciones comunes, tales como acceso, servicio de electricidad, agua, u otros existentes, siendo estos de titularidad pública, no admitiéndose por tanto, aquellos que resuelven sus infraestructuras por medio de instalaciones privadas.
 - * se entiende que existe una estructura urbana consolidada cuando se presenta una morfología propia de los núcleos consolidados, caracterizados por la continuidad urbana, la parcelación urbanística y la inexistencia de usos y actividades de carácter agrario.
- b.- Afección de la parcela a la edificación, de forma que se incluya dentro del Suelo Urbano la totalidad de la parcela catastral vinculada con el edificio que sobre ella se asienta.

El Suelo Urbano está sometido al Régimen establecido en los artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998, que establecen:

Artículo 13. Derechos de los propietarios del suelo urbano

Los propietarios del suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que estos adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

Artículo 14. Deberes de los propietarios del suelo urbano

- 1.- Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.
- 2.- Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos estén incluidos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en su ámbito, a efectos de su gestión.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito;

este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- f) Edificar los solares, en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

La Ley antes mencionada introduce dos subclasificaciones de suelo urbano, la primera de ellas el consolidado por la urbanización y los que carecen de urbanización consolidada.

El Suelo Urbano consolidado por la urbanización puede entenderse, toda vez que éste es un concepto indeterminado por la Ley, que comprende los siguientes supuestos:

- a.- El Suelo Urbano que tiene la totalidad de su urbanización realizada, estén o no edificados. Debemos entender que los criterios de urbanización son los que señale el Plan, y que como mínimo serán los que establecen los artículos 8 de la Ley 6/1998 y 10 de la Ley 1/1997.
- b.- Los suelos que no alcancen la condición de solar (en el caso de la legislación de la CAA, según su artículo 14) deberán a costa del propietario, costear esta urbanización.

En éste suelo los únicos deberes de los propietarios son los de:

- a.- Completar la urbanización hasta alcanzar la condición de solar
- b.- Edificarlos en los plazos que se hayan establecido por el planeamiento.

Un problema surge con la interrelación de éste artículo con el establecido por la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma, toda vez que la misma señala que todos los propietarios del suelo urbano se integrarán en áreas de reparto, en las que distribuyen cargas y beneficios. En estas áreas se incorporan los propietarios afectados por Sistemas Locales, los Equipamientos Privados y los Usos lucrativos. Este sistema garantiza el reparto de cargas y beneficios generados por el planeamiento, recogido en el artículo 5 de la Ley 6/1998 que señala:

Las leyes garantizarán en todo caso el reparto de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones.

El artículo 83 de la Ley del Suelo establece:

- 1.- El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.
- 2.- Sin embargo, podrán utilizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el párrafo 11 del apartado siguiente mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3.- Los propietarios del suelo urbano deberán:

11. Ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

21. Costear la urbanización.

31. Edificar los solares cuando el Plan así lo estableciera dentro del plazo que éste señale, o, en su defecto, en los plazos fijados en el capítulo I del Título IV, de la presente Ley.

4.- El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de éste artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3.

Desde el Plan, una vez anulada la Ley del Suelo del 1992 por el Tribunal Constitucional, se procede a llevar a su máxima expresión el reparto equitativo de las cargas que se generan dentro del Suelo Urbano.

5.2.- Núcleos Delimitados

Se delimitan siete núcleos urbanos en el término municipal. Tres de ellos de carácter residencial, Huelva, La Alquería y la Ribera y cuatro de carácter industrial, Punta del Sebo, Carretera de Sevilla, Fortiz y Peguerillas.

Huelva (núcleo principal). El suelo urbano delimitado tiene una superficie total de 862,69 Has.

Está delimitado por la Carretera de Gibraleón, Ronda Exterior, Tráfico Pesado, Ferrocarril a Sevilla y la Ría del Odiel, es decir se sitúa en el interior del ámbito definido por la Ronda Exterior, con la salvedad de dos extensiones de suelo destinado a la industria que se apoyan en la carretera de Sevilla-Tráfico pesado y Carretera de Gibraleón respectivamente.

El uso global característico es el residencial.

El Uso industrial está implantado en la Carretera de Sevilla, vía de Tráfico Pesado, carretera de Gibraleón, Molino de la Vega y polígono Pesquero Norte (en el interior del Área de servicio del Puerto Autónomo).

La Alquería. Situado sobre la carretera de San Juan del Puerto a Peguerillas.

El suelo urbano delimitado tiene una superficie de 4,49 Has.

El uso global característico es el residencial.

La Ribera. Situado así mismo sobre la carretera de San Juan del Puerto a Peguerillas, a escasa distancia del anterior.

El suelo urbano delimitado tiene una superficie de 5,36 Has.

El uso global característico es el residencial.

Punta del Sebo. Situado en la confluencia de los ríos Tinto y Odiel, e incluido íntegramente dentro del área de servicio del puerto Autónomo, tiene por ello la consideración del Sistema General Portuario.

El suelo urbano delimitado tiene una superficie de 291,20 Has.

El uso global característico es el industrial y portuario.

Carretera de Sevilla. Situado en el extremo oriental del término municipal sobre la antigua carretera de Sevilla N-431 y próximo al núcleo urbano de San Juan del Puerto.

El suelo urbano delimitado tiene una superficie de 111,40 Has.

El uso global característico es el industrial.

Polígono Fortiz. Situado sobre la carretera antigua de Sevilla N-431 en la Ribera de la Nicoba.

El suelo urbano delimitado tiene una superficie de 6,28 Has.

El uso global característico es el industrial.

Peguerillas. Situado en el extremo Norte del término municipal, lindando con el de Gibraleón, en la confluencia de las carreteras N-431 y la de la Ribera y la Alquería.

El suelo urbano delimitado tiene una superficie de 13,79 Has.

El Suelo Urbano delimitado asciende a 1.295,11 Has.

5.3.- Clases de Suelo Urbano

Distinguimos dentro de la clasificación del Suelo Urbano, dos subclasificaciones:

a.- Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización

Aquel que se encuentra con su urbanización ya realizada de acuerdo con las directrices de este Plan.

Distinguimos dentro de éste suelo, varias situaciones diferentes:

- 1.- Aquel en el que el Plan no considera que deban establecerse medidas de nueva ordenación y/o urbanización, salvo las que se deriven del mantenimiento y reposición de las edificaciones e infraestructuras. Se denomina CONFORME A PLAN.
- 2.- Aquel en el que el Plan considera que la ordenación no se encuentra aún finalizada, produciéndose la renovación de las edificaciones, fijación de nuevos viarios y sistemas locales. Se denomina EN RENOVACIÓN.
- 3.- Aquel que, no solo está conforme al Plan, sino que además se dictan sobre el mecanismos de Protección. Se denomina CON PROTECCIÓN.
- 4.- Aquel que, proveniente del punto segundo del artículo 10 a) de la Ley del Suelo Andaluza, y como aplicación del artículo 14.1 de la Ley 6/1998, se incluye dentro de esta clasificación por encontrarse en áreas consolidadas por la edificación al menos, en dos terceras partes. Se denomina CON URBANIZACIÓN DEFICIENTE.

b.- Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

Aquel que no reúne alguno de los requisitos señalados anteriormente. Unas nuevas subclasificaciones de suelo se contemplan en el presente Plan:

- 1.- Aquel que el Plan considera que debe ser objeto de nueva ordenación, incluyéndolo dentro de Unidades de Ejecución, en el caso en que la Ordenación sea establecida por el propio Plan, denominándose UNIDADES DE EJECUCIÓN, o bien que el Plan establezca los criterios que habrán de ser tenido en cuenta en el planeamiento de desarrollo, denominándose entonces con PLANEAMIENTO DIFERIDO.
- 2.- Asimismo se incluye dentro de este suelo el proveniente del planeamiento anterior, aún no edificado y/o urbanizado, pero que en el momento de la aprobación del Plan, se encuentra en fase de edificación o bien, existen las garantías establecidas por la Ley, para garantizar su urbanización. Se denomina CON PLANEAMIENTO TRANSITORIO.

Con lo señalado se obtiene el siguiente cuadro:

SUELO URBANO	CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN	CONFORME A PLAN
	NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN	EN RENOVACIÓN CON PROTECCIÓN CON URBANIZACIÓN DEFICIENTE EN UNIDADES DE EJECUCIÓN CON PLANEAMIENTO DIFERIDO CON PLANEAMIENTO TRANSITORIO

5.4.- Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización

5.4.1.- Conforme a Plan

Régimen Jurídico

Se trata de suelos en los que el Plan se limita a recoger lo existente, como coincidente con las determinaciones urbanísticas definidas por el documento. Los propietarios de estos suelos han patrimonializado todos sus derechos urbanísticos conforme al Plan,

Se redactará para cada uno de éstos ámbitos un Plan Especial de barrio o barriada (P.E.B.) cuyos objetivos principales serán los siguientes:

- Identificación de problemas y carencias en dotaciones, infraestructuras y servicios.
- Actuación sobre el viario, los espacios públicos peatonales y los equipamientos para su ordenación, mejora y la optimización de su instalación y mantenimiento.
- Actuación sobre la edificación privada, regulación de la aparición de usos terciarios en plantas bajas.
- Actuaciones sobre los servicios urbanos.
- Actuaciones sobre el tejido asociativo.

Estos planes podrán autorizar nueva edificabilidad con el objetivo de modificar el espacio público, con los mismos límites señalados en estas Ordenanzas para los espacios libres (verde básico).

Ámbitos Incluidos Dentro de este Suelo

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1.01.- La Orden, Sector Privado | 1.13.- Barriada de Guadalupe |
| 1.02.- La Orden, Sector Municipal | 1.14.- Plaza Houston- Estadio |
| 1.03.- El Torrejón | 1.15.- Vosa |
| 1.04.- El Carmen | 1.16.- Villa Mundaka |
| 1.05.- Hispanidad | 1.17.- Alameda Sundheim |
| 1.06.- Santa Marta | 1.18.- Federico Mayo |
| 1.07.- La Morana | 1.19.- Tres Reyes |
| 1.08.- Barriada de José Antonio | 1.20.- Manuel Siurot |
| 1.09.- Vicente Mortes | 1.21.- Paseo de los Naranjos |
| 1.10.- Tartessos | 1.22.- La Navidad |
| 1.11.- Pérez Cubillas | 1.23.- Licinio de la Fuente |
| 1.12.- Huerta Mena | 1.24.- Pío XII |

5.4.2.- En Renovación

Régimen Jurídico

Como hemos señalado se trata de suelos ocupados por edificación que no se ajusta a las condiciones urbanísticas establecidas por el Plan, y cuya renovación, conforme a dichas condiciones se realiza de forma asistemática, es decir sin utilizar ninguno de los Sistemas de Actuación previstos por la Ley.

Dentro de estos ámbitos encontramos edificaciones ajustadas a las determinaciones marcadas por el Plan y otras que han de proceder a su adecuación.

Las ajustadas a Plan tendrán, en la forma en que se determina en el documento de Gestión, su aprovechamiento consolidado, por lo que su régimen jurídico es similar al expuesto en el apartado anterior del suelo urbano consolidado.

Las edificaciones que deben ser objeto de renovación, en la forma señalada en la Memoria de Gestión, se incorporan a Áreas de Reparto asistemáticas, procediendo a la equidistribución de los aprovechamientos reales y al establecimiento del Aprovechamiento Tipo del Área correspondiente.

Se redactará para cada uno de éstos ámbitos un Plan Especial de barrio o barriada (P.E.B.) cuyos objetivos principales serán los siguientes:

- Identificación de problemas y carencias en dotaciones, infraestructuras y servicios.
- Actuación sobre el viario, los espacios públicos peatonales y los equipamientos para su ordenación, mejora y la optimización de su instalación y mantenimiento.
- Actuación sobre la edificación privada, regulación de la aparición de usos terciarios en plantas bajas.
- Actuaciones sobre los servicios urbanos.
- Actuaciones sobre el tejido asociativo.

Estos planes podrán autorizar nueva edificabilidad con el objetivo de modificar el espacio público, con los mismos límites señalados en estas Ordenanzas para los espacios libres (verde básico).

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido, a cada propietario incluido dentro de esta situación, le corresponderá la totalidad del aprovechamiento tipo asignado a su parcela.

Ámbitos Englobados

2.01.- Casco Antiguo
2.02.- Las Colonias
2.03.- Matadero
2.04.- Molino de la Vega
2.05.- Isla Chica
2.06.- Viaplana
2.07.- Higueral
2.08.- San Antonio

2.09.- Tres Ventanas
2.10.- La Condesa-La Cárcel
2.11.- Fray Junípero
2.12.- Parque Moret
2.13.- La Ribera- La Alquería
2.14.- Carretera de Gibraleón
2.15.- Carretera de Sevilla

5.4.3.- Con Protección

Régimen Jurídico

Se trata de conjuntos de edificios de interés histórico y arquitectónico, a incluir dentro del Catálogo de espacios y bienes protegidos, en los que se actuará con el objetivo de protección, recuperación y mejora.

Al no tener que realizar dentro de ellos reparto de aprovechamientos, el existente coincide con el patrimonializado.

Están sometidos a las determinaciones señaladas en la Ley del Patrimonio Histórico Español y Andaluz.

Ámbitos Englobados

3.1.- Barrio Reina Victoria (Barrio Obrero)

5.4.4.- Con urbanización deficiente

Régimen Jurídico

Se trata de áreas del Suelo Urbano en la que se detecta la existencia de una urbanización deficiente; a nivel de Ordenación se incluyen dentro de APT, pero su gestión precisa que por parte de los propietarios se proceda a cumplir con los requisitos de reurbanización exigidos por la Ley 6/1998 y la Ley 1/1997 del Parlamento Andalúz.

Ámbitos Englobados

**Polígono Industrial Tartessos
Polígono Industrial Carretera de Gibraleón**

5.5.- Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

5.5.1.- En unidades de ejecución

Régimen Jurídico

Los propietarios incluidos dentro de las Unidades de Ejecución marcadas por el Plan, tienen derecho al 90% del Aprovechamiento Tipo marcado para cada una de las Unidades, ya que, conforme se señala en la Memoria de Gestión, cada una de ellas se conforma como un Área de Reparto Sistemática independiente.

Los propietarios, además, vienen obligados a sufragar los costes de urbanización, que engloban los establecidos en los artículos 58 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Ámbitos Englobados

- UE-01.- Cabezo de la Joya
- UE-02.- Colegio Francés
- UE-03.- Cabezo de la Diputación.-
- UE-04.- Adoratrices.-
- UE-05.- Marchena Colombo
- UE-06.- Chafarinas
- UE-07.- Calle Jaén
- UE-08.- Marqués de dos Fuentes
- UE-09.- Avenida de Muñoz de Vargas
- UE-10.- El Invernadero
- UE-11.- Casa Colón
- UE-12.- Velódromo
- UE-13.- Plaza de la Soledad
- UE-14.- Santa Cristina
- UE-15.- Barriada de José Antonio.-
- UE-16.- Venta Álvarez
- UE-17.- Avenida Francisco Montenegro
- UE-18.- Vasco Núñez de Balboa
- UE-19.- Alameda Sundheim
- UE-20.- Polígono San Diego
- UE-21.- La Ribera
- UE-22.- Teisa-Rúbio
- UE-23.- Avenida de Italia
- UE-24.- Tartessos
- UE-25.- Molino
- UE-26.- Calle Cobujón
- UE-27.- Calle Chimborazo
- UE-28.- Calle Monsalvez
- UE-29.- Calle Jerez de la Frontera
- UE-30.- Calle Virgen de Montemayor
- UE-31.- Calle Escacena
- UE-32.- Calle El Almendro
- UE-33.- Calle San José
- UE-34.- Calle Ricardo Velazquez
- UE-35.- Calle José Nogales
- UE-36.- Calle Ampliación Gran Teatro
- UR-37.- Calle Pastillo
- UR-38.- Calle Rábida

Las Unidades de Ejecución son áreas de reparto independientes, los criterios de fijación de los coeficientes de ponderación se contemplan dentro de la Memoria de Gestión del Plan.

5.5.2.- Con Planeamiento Diferido

Régimen Jurídico

Son aquellas áreas en las que se definen, desde el Plan General, criterios para el desarrollo del planeamiento que se señala.

En los casos de Planes Especiales sobre áreas asistemáticas, los aprovechamientos susceptibles de apropiación por parte de los particulares, son la totalidad del aprovechamiento tipo afecto a su parcela.

En los casos de ámbitos sometidos a Planes Especiales de Reforma Interior, el aprovechamiento susceptible de apropiación es el 90% de tipo correspondiente al Área

de Reparación, coincidente con el ámbito del planeamiento especial.

Ámbitos Delimitados

Planes Especiales

PE.01.- Casco Antiguo

PE.02.- Sistema General Portuario

PE.03.- Parque del Torrejón

PE.04.- Barrio Obrero

PE.05.- Cabezo de la Esperanza

PE.06.- Campus del Carmen

Planes Especiales de Reforma Interior (Peri)

PERI.01.- Pescadería

PERI.02.- Mercado del Carmen

PERI.03.- Calle Marina

PERI.04.- Plaza del Barrilete

PERI.05.- Cabezo de San Pedro

PERI.06.- Plaza de Toros

PERI.07.- Chorrillo Bajo

PERI.08.- Subida al Santuario de la Cinta

PERI.09.- Seminario

PERI.10.- San Antonio

PERI.11.- Mackay-MacDonall

PERI.12.- Calle Cervantes

PERI.13.- Médico Luis Buendía

PERI.14.- La Alquería

5.53.- Con Planeamiento Transitorio

Régimen Jurídico

Son aquellas áreas en las que se mantienen, con las modificaciones que se señalan en cada una de sus fichas correspondientes, las condiciones provenientes de su planeamiento anterior.

Ambitos Delimitados

- APT.01.- Zafra
- APT.02.- Nuevo Molino
- APT.03.- Sánchez Barcáztegui
- APT.04.- Cabezo Colombo
- APT.05.- Calle Miguel de Unamuno
- APT.06.- Cabezo de San Sebastián
- APT.07.- Adoratrices
- APT.08.- Polígono A.Santa María del Pilar
- APT.09.- Polígono B.Santa María del Pilar
- APT.10.- Polígono San Sebastián
- APT.11.- Polígono Balbuena-Los Rosales
- APT.12.- Polígono 1. P. Parcial del Torrejón
- APT.13.- Polígono 2. P. Parcial del Torrejón
- APT.14.- Antiguo Sector B-1
- APT.15.- Antiguo Sector B-2
- APT.16.- Antiguo Sector C-1
- APT.17.- Antiguo Sector C-2
- APT.18.- Polígono Fortiz
- APT.19.- Polígono Tartessos
- APT.20.- Polígono Peguerillas
- APT.21.- Plaza de las Monjas
- APT.22.- Acceso al Puente
- APT.23.- Lazareto
- APT.24.- Iglesia del Rocío
- APT.25.- Nuevo Eje
- APT.26.- Alto Conquero
- APT.27.- Avenida de Palomeque
- APT.28.- Polígono 1. Marismas del Odiel

DIVISIÓN DEL SUELO URBANO EN ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

UNIDADES DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 1.- CABEZO DE LA JOYA

1.-OBJETIVOS

Ordenar el espacio vacío situado entre Fray Juan Pérez, Fray Junípero Serra, Avenida de las Adoratrices y calle San Sebastián.

Preservar los terrenos arqueológicos de la necrópolis de la Joya, englobándolos dentro de un espacio libre de Uso Local.

Establecer un sistema viario que posibilite la ordenación del territorio por medio de edificaciones unifamiliares adosadas, de idénticas características a las existentes en el área.

Definir para el frente de la Unidad de Ejecución con la Avenida de San Sebastián, un área destinada a Residencial Colectiva.

Obtener un espacio dotacional destinado a Uso Sanitario.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

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

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Superficie Total de la Unidad de Ejecución.....	25.791 m ⁵
Superficie Uso Residencial.....	12.739 m ⁵
Unifamiliar	9.894 m ⁵
Colectiva	2.845 m ⁵
Superficie Uso Asistencial	1.510 m ⁵
Superficie Espacios Verdes.....	5.249 m ⁵
Superficie Áreas Peatonales.....	5.249 m ⁵
Superficie Viario	2.376 m ⁵

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Edificabilidad Residencial.....	31.756 m ⁵
R1.- Vivienda régimen libre, unifamiliar	16.820 m ²
R2.- Vivienda régimen libre, colectiva.....	14.936 m ²
R3.- Vivienda Protección Oficial (RG).....	50 % ⁽¹⁾

¹.- Se reservan en las parcelas destinadas a viviendas colectivas.

Número de Aparcamientos..... 1 por vivienda y por cada 100 m⁵ de otros usos

5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Coeficientes de Ponderación

Uso: Vivienda Régimen Libre Unifamiliar	1,00
Uso: Vivienda Régimen Libre Plurifamiliar	0,889
Uso: Vivienda Protección Oficial (RG)	0,741

Aprovechamiento Tipo de la Unidad

1,201 m⁵/m⁵

6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

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

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación

8.- PRIORIDAD

Primer Cuatrienio

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Las correspondientes a los USOS:

R1.- Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar, Alineada a Vial

R2.- Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar. Alineada a Vial

R4.- Vivienda de Protección Oficial. Régimen General. Alineada a Vial.

Equipamiento

Verde Básico

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 1.- CABEZO DE LA JOYA

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 2.- COLEGIO FRANCÉS

1.-OBJETIVOS:

Proceder a la ocupación de los terrenos en los que se asienta el Colegio Francés, posibilitando, mediante convenio urbanístico el traslado de las actuales instalaciones al Polígono de Zafra.

Obtener un espacio destinado a viario que permita la ampliación de la conexión de la Ciudad Baja con la Alta, resolviendo el nudo con la calle de San Andrés.

Obtener suficiente rentabilidad para realizar la urbanización precisa, así como la construcción del nuevo edificio docente.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

La edificación proyectada se adecuará en cuanto a la alineación a la actual de la calle San Andrés, a la nueva definida dentro de Plan en la calle Menéndez y Pidal, continuación de la proveniente de la Unidad de la Joya, calle Fray Junípero Serra. Asimismo se mantiene la correspondiente a la calle Dr. Plácido Bañuelos.

El edificio que se desarrolle tendrá un soportal de cuatro (4) m. a lo largo de la calle San Andrés. Desarrollara un edificio de seis (6) plantas dando a dicha calle con un fondo edificable de doce (12) y diecisiete (17) m., según documentación gráfica. El frente a la calle Menéndez y Pidal, tendrá una altura de ocho (8) plantas con un fondo edificable de diecisiete (17) m. El frente a la calle Dr. Plácido Bañuelos tendrá un número de plantas de seis (6) con un fondo edificable de diecisiete (17) m.

El patio interior de la parcela podrá desarrollarse en UNA (1) planta.

Se reservará un aparcamiento por vivienda dentro de la Unidad de Ejecución

La Palmera existente dentro del actual jardín del Colegio Francés, se deberá, o bien preservar dentro del patio del edificio que se construya, (esto siempre como última posibilidad) o bien proceder a su traslado a la rotonda que se ejecute delante de esta Unidad de Ejecución en la subida al Conquero.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN TOTAL 3.524 m²

USO: Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar 2.207 m²

CESIÓN A VIARIO PÚBLICO 1.317 m²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar 13.186 m²

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar 1
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN3,741 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% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

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

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 2.- COLEGIO FRANCÉS

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 3.- CABEZO DE LA DIPUTACIÓN

1.-OBJETIVOS:

Creación de Suelo destinado a vivienda unifamiliar pareada y/o aislada.
Resolución de la fachada que da el cabezo a la calle Fray Junípero Serra.
Ampliación del Colegio existente, para la consolidación de las pistas polideportivas

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Realizar las labores de desmonte del cabezo para posibilitar la ordenación y urbanización de la Unidad de Ejecución.

Realización del viario interior, en fondo de saco y con conexión desde la calle Rafael López Pavón.

Formalización de TRECE (13) parcelas uni ó bifamiliares.

Altura máxima de las edificaciones DOS (2) plantas

Separación a los linderos:

De fachada CINCO (5) m.

De los colindantes TRES (3) m.

Edificabilidad máxima por vivienda CIENTO CINCUENTA (150) m².

Ampliación del Colegio Existente junto con la Unidad de Ejecución.

Obtención de una zona verde local central.

Obtención de un sistema viario local que dé servicio a las parcelas

Se reservará un aparcamiento por vivienda dentro de la Unidad de Ejecución.

Desde la Unidad de Ejecución se realizarán sendos accesos peatonales a los Colegios Montessori y Santo Angel.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN TOTAL	17.560 m ²
USO Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar	9.580 m ²
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE.....	1.800 m ²
VIARIO PÚBLICO.....	2.370 m ²
AMPLIACIÓN DEL COLEGIO.....	1.400 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

USO: Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar	3.900 m ²
--	----------------------

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTE DE PONDERACIÓN

Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar	1
---	---

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD

0.222 m²/m²

6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

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

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

R1.- VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. UNIFAMILIAR. EXENTA
EQUIPAMIENTO

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 3.- CABEZO DE LA DIPUTACIÓN

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 4.- ADORATRICES

1.-OBJETIVOS:

Ordenar el vacío existente entre la Avda.. de las Adoratrices y la Avenida de Andalucía,

incorporando los terrenos del Colegio Santa María Micaela, así como trabando la ordenación propuesta con el Estudio de Detalle tramitado y aprobado definitivamente, proveniente del anterior Plan.

Obtener espacios libres de uso local

Posibilitar la formación de un aparcamiento subterráneo.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Conexión del viario existente y propuesto por el Estudio de Detalle, con el previsto en la Unidad de Ejecución, formalizándose un sistema que permita la conexión de la Unidad con la Avenida de las Adoratrices, por medio de dos trazados, ambos prolongación de los previstos en el Estudio de Detalle aprobado. Realización de una nueva apertura viaria que conecte la Unidad con la calle María Auxiliadora, en la forma que se contempla en la documentación gráfica.

Obtener un gran espacio libre central, que funcione como patio de una manzana formada por la calle Magallanes, Avda.. de las Adoratrices, Calle María Auxiliadora, calle Canarias, Vasco Núñez de Balboa y Avda.. de Andalucía, que se anexe al reservado dentro del Estudio de Detalle aprobado.

Edificar en el borde perimetral de la Unidad de Ejecución, con edificaciones de SEIS (6) plantas de altura y fondo de la edificación de ONCE (11) m.

Reservar una parcela destinada a uso religioso

Posibilitar, bajo el espacio libre un aparcamiento, con capacidad de unos 200 vehículos.

Se destinará un mínimo del 50% para viviendas de Protección Oficial.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN TOTAL	9.400 m ²
DOTACIONAL YA OBTENIDO	3.320 m ²
USO: Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar	2.971 m ²
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE.....	4.320 m ²
DOTACIONAL PRIVADO. Religioso.....	916 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

USO: Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar	9.600 m ²
DOTACIONAL PRIVADO: Religioso.....	1.200 m ²

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

USO : Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar	1
USO: Vivienda Protección Oficial (Régimen General).....	0,833
USO DOTACIONAL PRIVADO: Religioso.....	0,800

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

1,697 m⁵/m⁵

6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

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

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

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

R3.- VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL

E.- DOTACIONAL PRIVADO. RELIGIOSO

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 4.- ADORATRICES

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 5 .- MARCHENA COLOMBO

1.-OBJETIVOS:

Resolver el encuentro entre los Bloque en Altura y en AH≡, con el conjunto de viviendas unifamiliares que dan fachada a la calle Marchena Colombo.

Dar continuidad al viario en fondo de saco, y conectarlo con la calle Marchena Colombo.

Proceder a la apertura de una nueva calle, para dar continuidad al viario y resolver el vacío urbano existente.

Destinar el máximo de suelo y viviendas al uso residencial de tipología unifamiliar en hilera.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Se procederá a la consecución de un sistema viario que conecte la calle Marchena Colombo con la transversal a la Avda. de las Adoratrices, eliminando el fondo de saco existente.

Potenciar el trazado de la calle Alondra, y posibilitar el tráfico en la vía peatonal de la Morana, de forma que se defina una manzana entre estas dos calle y la de Marchena Colombo y Arqueólogo Garay de Anduaga.

Establecer áreas de edificación residencial en altura de CUATRO (4) plantas, que sirvan de cierre a frentes de manzana con dicho número de plantas y áreas de edificación unifamiliar con DOS (2) plantas destinadas a uso de vivienda unifamiliar en hilera.

Las viviendas colectivas se realizarán en cualquier régimen de Protección Oficial.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN TOTAL	11.860 m ²
USO GLOBAL RESIDENCIAL.....	6.523 m ²
CESIÓN A VIARIO PÚBLICO	532 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

USO: Vivienda Protección Oficial. Régimen General

SUPERFICIE	713 m ²
EDIFICABILIDAD.....	1.925 m ²

USO: Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar

SUPERFICIE	5.670 m ²
EDIFICABILIDAD.....	8.505 m ²

USO: Terciario comercial

SUPERFICIE	60 m ²
EDIFICABILIDAD.....	60 m ²

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar. Alineada a Vial.....	1,00
Vivienda Protección Oficial. Régimen General. Alineado a Vial.....	0,741
Terciario. Comercial. Alineado a Vial.....	0,889

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

1,415 m⁵/m⁵

6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

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

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

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

R3.- VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL

TERCIARIO. COMERCIAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 5.- MARCHENA COLOMBO

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 6 .- ISLAS CHAFARINAS

1.-OBJETIVOS:

Ordenar un área de edificaciones de carácter unifamiliar, algunas de ellas en el último periodo de vida, adecuando la ordenación a la preexistente en la Avenida de las Adoratrices.

Posibilitar la existencia de las edificaciones unifamiliares pareadas existentes en la calle Chafarinas, con las nuevas construcciones previstas en el frente de la Avenida de las Adoratrices.

Obtener un viario peatonal público de SEIS (6) m. de latitud que localizado entre las nuevas edificaciones y las parcelas de viviendas unifamiliares pareadas, sirva de transición entre ambas ordenaciones, así como posibilitar la conexión peatonal con la calle Alborán.

Establecer, a nivel de planta de suelo una conexión entre la Avd0 de las Adoratrices y el viario de nueva creación

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

La edificación en vivienda colectiva se ajustará a la alineación marcada en la documentación gráfica, obtenida por medio del trazado de una paralela a la edificación situada en la otra acera de la Avenida de las Adoratrices, dentro de la Ordenación de la Morana, y manteniendo como punto de inicio el del bloque existente en la esquina de la Avenida de las Adoratrices y la calle Mundaka.

La planta baja se destinará a uso comercial y acceso de escaleras, debiendo disponerse un total de 4 pasajes de CINCO (5) m. de ancho que conecten la Avenida de las Adoratrices y el viario peatonal de nueva creación; asimismo se dispondrán de dos soportales en planta baja dando a Avenida de las Adoratrices y peatonal mencionado, con un ancho mínimo de TRES (3) m. Los citados soportales, no deberán llegar a los límites de la Unidad de Ejecución, al objeto de no dejar medianeras vistas.

Se permiten un total de CUATRO (4) plantas, contando la baja, con un fondo máximo de DIECINUEVE (19) m; sobre este número de plantas se posibilitan, en el frente de la Avd0 de las Adoratrices DOS (2) plantas más con un fondo máximo de DIEZ (10) m.

Se reservará un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Se destinará a VPO un mínimo del 50% de las viviendas a realizar en la Unidad de Ejecución.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN TOTAL	2.650 m ²
USO: Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar	1.884 m ²
CESIÓN A VIARIO PÚBLICO PEATONAL	766 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD

Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar	7.807 x 0,5 m ²
Vivienda Protección Oficial. Régimen General	7.807 x 0,5 m ²

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

USO: Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar. Alineada a Vial..... 1

USO: Vivienda Protección Oficial. Régimen General. Alineada a vial0,833

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

2,700 m²/m²

6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

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

6.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

R2.- VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR

R3.- VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 6.- ISLAS CHAFARINAS

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 7 .- CALLE JAÉN

1.-OBJETIVOS:

Resolver el final de manzana formado por las calles Jaén y Almería, por medio de la realización de una edificación de esquina.

Formalización de un edificio que acabe la alineación proveniente de la calle Miguel de Unamuno, cerrando la ordenación proyectada en la Ordenación desarrollada en esta zona.

Obtención de los terrenos destinados a viario público y Espacios Libres.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

La edificación que se desarrolle en los terrenos situados al final de las calles Jaén y Almería, tendrán un número máximo de plantas de CINCO (5), con un fondo máximo de DOCE (12) m. desde todas las alineaciones oficiales marcadas en el plan. Se permitirá que sobresalgan de esta alineación los núcleos de escaleras y ascensores.

El edificio exento, localizado en la unión de las calles Jaén, Almería y viario de nueva creación, tendrá una altura máxima de SEIS (6) plantas. Dada la singularidad del edificio, el mismo será de composición libre, siempre que se respeten las condiciones señaladas en el

presente documento.

El viario general se ajustará al trazado contemplado dentro de la ordenación que se proyecta.

Se reservará un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

La reserva de viviendas para VPO será del 50% de las ejecutables dentro de la Unidad.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	5.650 m ²
SUPERFICIE DE USO Vivienda Régimen Libre y VPO. Plurifamiliar	1.990 m ²
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES.....	1.100 m ²
VIARIO.....	2.560 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD

Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar	8.721 x 0,5 m ²
Vivienda Protección Oficial. Régimen General.....	8.721 x 0,5 m ²

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTE DE PONDERACIÓN

Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar. Alineada a vial.....	1
Vivienda Protección Oficial. Régimen General. Alineada a vial	0,833

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

1,415 m²/m²

6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

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

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR, ALINEADA A VIAL
VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL. ALINEADA A VIAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 7.- CALLE JAÉN

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 8 .- MARQUÉS DE DOS FUENTES

1.-OBJETIVOS:

Resolver el final de la calle Marqués de Dos Fuentes, realizando la conexión con la vía de nueva formación proveniente de la subida al Cinquero desde el Puente del Odiel.

Formalizar dos áreas destinadas a la residencia, una de tipología colectiva y otra unifamiliar, al objeto de acabar, de forma ordenada, las edificaciones allí existentes.

Obtención de los terrenos destinados a viario público y Espacios Libres.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

El área destinada al uso de viviendas unifamiliares bordea por el Norte la Unidad de Ejecución, adecuándose al trazado de la nueva vía. Con ello se pretende continuar el uso, ahora existente, que se desarrolla en el inicio del Callejón de la Sierpe.

La edificación colectiva se desarrolla en tres parcelas, con tipología de vivienda en H, dos de ellas similares a los bloques existentes, y el último finalizando el bloque que da fachada a la calle C. Rodríguez de Castro, permitiendo la conexión de la misma con la Avenida de las Adoratrices y adecuándose a la alineación marcada por el Plan.

Los espacios libres se disponen en dos áreas, una en una isleta central de una vía de nueva formación y la segunda entre los dos conjuntos de viviendas colectivas.

Las viviendas colectivas se destinarán a cualquier régimen de VPO en su totalidad.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	10.750 m ²
SUPERFICIE YA EDIFICADA	1.162 m ²
SUPERFICIE DE USO GLOBAL RESIDENCIAL.....	6.241m ²
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES.....	1.000m ²
VIARIO.....	3.509 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL

SUPERFICIE.....	1.000 m ²
EDIFICABILIDAD	3.990 m ²
NÚMERO DE PLANTAS.....	IV

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. UNIFAMILIAR

SUPERFICIE.....	6.241 m ²
EDIFICABILIDAD.....	1.875 m ²
NÚMERO DE PLANTAS.....	II

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Vivienda Protección Oficial. Régimen General, Alineada a Vial.....	1
Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar. Exenta	1,4

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,689 m²/m²

6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

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

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL. ALINEADA A VIAL
VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. UNIFAMILIAR. EXENTA

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 8.- MARQUÉS DE DOS FUENTES

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 9.- AVENIDA DE MUÑOZ DE VARGAS

1.-OBJETIVOS

Establecer la conexión entre la Avenida de Muñoz de Vargas y la calle Vasco Núñez de Balboa.

Obtener un espacio libre destinado a plaza.

Regularizar la alineación exterior del Colegio Reyes Católicos.

Definir el espacio para dos edificaciones que ordenen la manzana en la que se localiza un edificio exento, buscando con ellos, tapar las medianeras existentes.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

La apertura del nuevo viario se realizará de acuerdo con las determinaciones gráficas contempladas en los planos de ordenación.

El espacio libre destinado a plaza se localizará frente a la calle Tariquejo, con una superficie no inferior a los 2.400 m².

Se establece la regularización del cerramiento del Colegio Reyes Católicos, de forma que se amplíe su parcela adecuándose a la alineación que se define con el nuevo viario. El acerado mínimo en este frente de calle será de DOS (2) m.

Las dos edificaciones que se ejecutan se adosarán al edificio actual, estableciéndose para la vía de nueva formación unos retranqueos similares los actuales, en la forma que se señala en la documentación gráfica.

El espacio libre, destinado a plaza se localizará entre las calles Tariquejo, Avenida José Fariñas y calle de Nueva Formación, pudiéndose ubicar en un sótano plazas para aparcamiento.

Se destinará la parcela localizada en la plaza de nueva creación a VPO.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	7.900 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES	2.777 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A AMPLIACIÓN DE COLEGIO	452 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A USO Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar	1.167 m ²

SUPERFICIE EXISTENTE	880 m ²
SUPERFICIE PREVISTA	287 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO	3.504 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR (prevista)	2.296 m ²
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	20 uds.
SUPERFICIE DESTINADA A APARCAMIENTO BAJO RASANTE	2.777 m ²
NÚMERO DE APARCAMIENTOS ¹ POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m ⁵ DE OTROS USOS	

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR. ALINEADA A VIAL..... 1

APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,290 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% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

EXPROPIACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 9.- AVENIDA DE MUÑOZ DE VARGAS

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 10.- EL INVERNADERO

1.-OBJETIVOS

Ordenación de un vacío urbano como suelo Residencial.
Prolongación de la calle Rodrigo de Triana hasta Juan de la Cosa
Creación de Zonas Verdes

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Se localizará un edificio de VI plantas en la alineación marcada de la Avd0 Obispo D. Pedro Cantero Cuadrado; se permite una planta más en la calle Rodrigo de Triana, al objeto de resolver los problemas de pendientes. En ningún caso se permiten áticos.

La edificabilidad residencial marcada por el Plan tiene el carácter de máxima, mientras que la del comercial de mínima. Se podrá trasvasar de residencial a comercial edificabilidad en idéntica magnitud.

La zona verde situada en la calle Doctor Fleming tiene carácter de vinculante.

En la prolongación de la calle Rodrigo de Triana se dispondrá de un nuevo edificio de IV plantas, dejándose la zona verde compartida entre la edificación proyectada y el Edificio situado en la calle Dr. Fleming.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	9.827 m ²
VIARIO YA OBTENIDO	360 m ⁵
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL	3.522 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A ZONA VERDE.....	5.217 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO	1.088 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	14.688 m ²
VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR.....	7.344 m ²
VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL.....	7.344 m ²
EDIFICABILIDAD COMERCIAL.....	3.216 m ²
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	160 uds
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS.. 1 por vivienda y por cada 100 m ⁵ de otros usos	
PORCENTAJE MÍNIMO DE VPO	50% EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Vivienda régimen libre. Plurifamiliar. Alineada a Vial	1
Vivienda Protección Oficial. Régimen General. Alineada a Vial	0,833
Comercial	1

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

1,761 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% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL
TERCIARIO. COMERCIAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 10.- EL INVERNADERO

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 11.- CASA COLÓN

1.-OBJETIVOS

Crear un espacio libre como complemento y realce del edificio del Palacio de Congresos y el conjunto restaurado de la Casa Colón.

Crear un aparcamiento público bajo rasante, ampliando el ya existente bajo la Casa Colón.

Dar continuidad a la calle Diego Díaz Hierro.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Se define un edificio de SEIS (6) plantas, ocupando el frente de manzana formado por las calles Diego Díaz Hierro y Ricardo Velázquez, permitiendo continuar la primera por detrás del edificio de nueva construcción.

Establecer una plaza pública entre la calle Ricardo Velázquez y Fernando el Católico, bajo la cual se desarrollarán los aparcamientos, ocupando, asimismo el terreno destinado a nueva construcción.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	3.552 m ²
SUPERFICIE USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE.....	960 m ²
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES.....	2.160 m ²
SUPERFICIE APARCAMIENTOS.....	3.120 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar	4.608 m ²
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	50 uds
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	
1 por vivienda y por cada 100 m ⁵ de otros usos	
200 PLAZAS DE USO PÚBLICO	

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar 1

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

1,297 m²/m²

6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

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

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

PROCEDIMIENTO ABREVIADO: NORMALIZACIÓN DE FINCAS (art1 117, 118, 119, 120 y 121 del Rgt1 de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo)

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR. EXENTA

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 11.- CASA COLÓN

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 12.- VELÓDROMO

1.-OBJETIVOS

Apertura y ampliación de los jardines del Velódromo hasta la Avenida de Miss. Withney

Prolongación de la calle José Oliva hasta su conexión con la Avenida de Miss Withney

Creación de un aparcamiento subterráneo.

Creación de un espacio público de convivencia

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Prolongar la calle José Oliva, hasta su conexión con la Avd0 Miss Withney, creándose una zona de aparcamiento público en superficie para 12 plazas.

Establecer un edificio residencial, con el mismo ancho que el palacio de Justicia, separado de este VEINTICINCO (25) m., alineado a la calle prolongación de José Oliva y dando fachada a la Avd0 Miss Withney. El número de plantas a la Avenida de Miss Whitney es de NUEVE (9), reduciéndose a OCHO (8) en su fachada con el palacio de Justicia.

Establecer un edificio destinado a Uso Terciario, adosado a las traseras de las edificaciones que dan fachada a la calle Aviador Ramón Franco, con la misma longitud que el edificio residencial antes mencionado, y con DOS (2) plantas de altura.

Definir un aparcamiento público bajo rasante en la plataforma existente entre el palacio de Justicia y la Avenida Miss Withney.

Obtener un espacio público de plaza delimitada por la calle José Oliva, las traseras de los edificios de la Alameda Sundheim, los de la calle Aviador Ramón Franco y el edificio de Uso Terciario, posibilitando una alineación de fachada a todas estas edificaciones.

Adecuar los actuales jardines del Velódromo a la nueva ordenación, permitiéndose incluso su utilización bajo rasante como aparcamiento.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	9.685 m ²
SUPERFICIE DESTINADA AL USO VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE PLURIFAMILIAR	1.875 m ²
SUPERFICIE DESTINADA AL USO TERCIARIO	712 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES	4.935 m ²
EXISTENTE.....	1.575 m ²
PREVISTA.....	3.360 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A APARCAMIENTO BAJO RASANTE	5.180 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE PLURIFAMILIAR	11.600 m ²
EDIFICABILIDAD DE USO TERCIARIO	
EN BAJOS DE BLOQUE RESIDENCIAL	2.108 m ² ⁽¹⁾
EN EDIFICIO EXENTO	1.424 m ²
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	135 uds
NÚMERO MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	
1 POR VIVIENDA	
1 POR CADA 100 m ² DE LOCAL COMERCIAL Y OTROS USOS	
200 PLAZAS DE USO PÚBLICO	
SUPERFICIE APARCAMIENTOS BAJO RASANTE	10.000 m ²

5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE PLURIFAMILIAR EXENTA	1
COMERCIAL	0,923

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

1,832 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% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE PLURIFAMILIAR .

COMERCIAL ALINEADA A VIAL.

¹.- El bajo comercial es superior al terreno ocupado por el edificio residencial, al preverse una galería de CUATRO (4) m. a lo largo de la fachada que da a los jardines de nueva creación, a los que darán fachada los locales comerciales.

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 12.- EL VELÓDROMO

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 13.- PLAZA DE LA SOLEDAD

1.-OBJETIVOS

Finalizar la actuación en una manzana de forma que se pueda ordenar un espacio público central, en un área actualmente sin urbanizar y muy degradada.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Se engloba dentro de la Unidad de Ejecución las parcelas que se señalan en la documentación gráfica, que son las parcelas de 04 a 13 de la manzana 20956.

Las parcelas números 14,15,16 y 18 de la manzana 20596, aun no estando incluidas dentro de la Unidad de ejecución a los efectos de reparto de cargas y beneficios, están afectadas por la ordenación de esta Unidad, debiendo retranscribirse la número 14. El número de plantas permitidas son de cuatro más a tico en las condiciones que se señalan.

Las alturas de la unidad son de tres a cinco, según la ordenación propuestas.

La ordenación tiene carácter vinculante. La urbanización corresponde al Ayuntamiento al objeto de resolver de forma unitaria la plaza de la Soledad, uniendo los terrenos de cesión con los colindantes de propiedad pública.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD	1.316,60 m ⁵
SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	902.51 m ⁵
SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES	414,09 m ⁵

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE ALINEADA A VIAL	3.291,50 m ⁵
NÚMERO DE APARCAMIENTOS ¹ POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m ⁵ DE OTROS USOS	

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

2,500 m⁵/m⁵

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 13.- PLAZA DE LA SOLEDAD

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 14.- SANTA CRISTINA

1.-OBJETIVOS

Consolidar el área de viviendas unifamiliares existentes, ordenando el espacio público de acceso a las mismas.

Conectar la Unidad de Ejecución con la calle Concepción Rodríguez Garzón, posibilitando, asimismo el acceso de la calle Santa Cristina y permitiendo la conexión de esta Unidad con el área de San Antonio.

Recuperar para el Uso público la pista deportiva localizada en la fachada a la Avenida de las Adoratrices.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Prolongar la calle Paterna del Campo, hasta Santa Cristina, con alineación del Bloque consolidado y la existente de Paterna del Campo.

Conversión de la Transversal de Santa Marta en calle, con una latitud de SIETE CON CINCUENTA (7,50) m, según plano de ordenación.

Prolongación de la calle Santa Cristina hasta conectar con la prevista dentro de la Ordenación de San Antonio.

Posibilitar la segregación y nueva parcelación, al objeto de permitir viviendas unifamiliares aisladas, y/o pareadas.

Permitir la edificación de dos bloques destinados a residencial colectiva, uno de ellos cerrando las medianeras de las viviendas de la calle Santa Cristina que dan a la prolongación de la calle Paterna del Campo, y el segundo en la calle Concepción Rodríguez Garzón, como viviendas entremedianeras.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	15.675 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE UNIFAMILIAR.....	10.425 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE PLURIFAMILIAR	902 m ²
SUPERFICIE EXISTENTE	493 m ²
SUPERFICIE PREVISTA	409 m ²

SUPERFICIE DESTINADA A DOTACIONAL DEPORTIVO	1.300 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO	2.002 m ²
EXISTENTE.....	1.455 m ²
PREVISTA.....	547 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE UNIFAMILIAR.....	0,40 m ² /m ²
VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE PLURIFAMILIAR.....	1.636 m ²

NÚMERO MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO 1 por vivienda y por cada 100 m² de otros usos

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE UNIFAMILIAR EXENTA	1
VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL.....	0,857

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,392 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% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE UNIFAMILIAR.

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE PLURIFAMILIAR.

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 14.- SANTA CRISTINA

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 15.- BARRIADA DE JOSÉ ANTONIO

1.-OBJETIVOS:

Resolución de los problemas morfológicos de la Barriada en su borde con la calle Camarada José López Luque, creándose una fachada a esta calle.

Resolución de los problemas existentes en el Borde Sur de la Barriada en su conexión con la Avenida Alcalde Federico Molina.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Se presenta como una Unidad de Ejecución no continua, formada por dos áreas separadas.

Se define una nueva alineación en los frentes de las manzanas que dan fachada a la calle Camarada José López Luque, en la forma en que se señala en la documentación gráfica.

La alineación de la Edificación que da frente a la Avenida de Federico Molina se obtiene por la unión de las alineaciones de la valla de la Cárcel y el conjunto residencial situado frente a la Barriada de los Rosales.

Se define una edificación en bloque lineal entre la Avenida Alcalde Federico Molina y José Luis García Ramos, con una altura de TRES (3) plantas.

La pérdida que se produce en la guardería por el cambio de la alineación se recompone por el incremento que se produce al adicionarsele dos parcelas que dan frente a la calle Manuel María Carrasco.

Se introducen cambios de alineación en los frentes de las manzanas que dan fachada a la calle Camarada José López Luque, realizándose aportaciones y pérdidas, todo ello de acuerdo con la ordenación que se marca. Las edificaciones que hayan de ubicarse en las nuevas parcelas que se obtengan, tendrán una altura no superior a las DOS (2) plantas.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	8.890 m ²
ÁREA ALCALDE FEDERICO MOLINA	4.790 m ²
ÁREA CAMARADA JOSÉ LÓPEZ LUQUE	3.920 m ²
ÁREA CAMBIO ALINEACIÓN.....	180 m ²
SUPERFICIE USO RESIDENCIAL	3.750 m ²
VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE UNIFAMILIAR.....	1.788 m ²
VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL.....	2.642 m ²
SUPERFICIE VIARIO	4.460 m ²
EXISTENTE.....	1.290 m ²
PREVISTO.....	2.540 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	10.850 m ²
VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE UNIFAMILIAR.....	2.900 m ²
VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL.....	7.950 m ²
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	123 uds.
PORCENTAJE DE VPO	73 % ⁽¹⁾
NÚMERO DE APARCAMIENTOS ¹ POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m ⁵ DE OTROS USOS	

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL.....	1
VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE UNIFAMILIAR.....	1,35

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

1,334 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% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE UNIFAMILIAR.
VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL
UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 15.- BARRIADA DE JOSÉ ANTONIO

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 16.- VENTA ÁLVAREZ

1.-OBJETIVOS

¹.- Se reservan la totalidad de las viviendas colectivas

Ordenar un área industrial, consolidada por una serie de edificaciones de carácter industrial.

Establecer un nuevo viario de la Unidad, obteniéndose áreas destinadas a nuevas implantaciones industriales o de almacén.

Preservar un área ajardinada a lo largo de la Nacional 431, de forma que sirva de pantalla visual de las instalaciones posteriores

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Se ordenan las parcelas siguiendo el trazado ortogonal definido en la documentación gráfica.

Se amplía el actual acceso viario hasta alcanzar una latitud de TRECE (13) m, definiéndose un viario perimetral a la Unidad de Ejecución.

Se reserva una pantalla de protección verde a lo largo del frente de la Unidad de Ejecución con la carretera Nacional 431, con una anchura de SIETE CON CINCUENTA (7,5) m.

Se definen nuevas parcelas de uso industrial, permitiéndose segregaciones de parcelas con dimensiones libres.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	33.000 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A USO INDUSTRIAL.....	15.964 m ²
EXISTENTE.....	4.938 m ²
PREVISTA.....	11.026 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO	10.804 m ²
EXISTENTE.....	3.370 m ²
PREVISTA.....	9.378 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A APARCAMIENTO PÚBLICO	LA EXISTENTE
SUPERFICIE DESTINADA A PANTALLA VERDE.....	2.090 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL.....	15.964 m ²
EXISTENTE.....	4.938 m ²
PREVISTA.....	11.026 m ²

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

INDUSTRIA BÁSICA ALINEADA A VIAL.....	1
---------------------------------------	---

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN **0,483 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% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

INDUSTRIAL BÁSICO

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 16.- VENTA ÁLVAREZ

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 17.- AVENIDA FRANCISCO MONTENEGRO

1.-OBJETIVOS

Ordenar un territorio a caballo entre el Suelo destinado a Uso Terciario, clasificado como SUNP y el ordenado por el Plan Especial del Puerto de Huelva, con Uso Industrial no contaminante.

Obtener un espacio libre perimetral que se acomode a las determinaciones que, con respecto al Puerto de Huelva, se establecen en el Plan Especial.

Demoler las actuales edificaciones de uso residencial, actualmente abandonadas, transformando el espacio en un área industrial, no contaminante.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Mantener la alineación de VEINTE (20) m. respecto a la vía de nueva formación que separa la Unidad de Ejecución del S.U.N.P, destinando el espacio resultante a Sistema Local Verde.

Respecto a la alineación a la Avenida de Francisco Montenegro, se establece un retranqueo de las edificaciones de QUINCE (15) m, destinándose este espacio a Sistema Local Verde.

Se proyectará un viario interior, dar servicio a las edificaciones industriales y de almacenaje que en este ámbito se proyectan.

Las parcelas destinadas a Naves industriales tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente de fachada..... 10 m
Fondo de parcela..... 30 m

Superficie de parcela 300 m²

Las edificaciones que se ejecuten se retranquearán de las alineaciones al viario un mínimo de CINCO (5) m., destinando este espacio a aparcamiento exterior de las naves o zona de carga y descarga.

Las naves se desarrollarán en una sola planta, salvo en los frentes de las mismas en las que se permitirá una edificación en DOS (2), pudiéndose destinar la superior a Oficinas, vinculadas a la actividad que se desarrolle.

Se permitirá, dando frente a la Avenida de Francisco Montenegro un edificio de DOS (2) plantas destinado a Uso Terciario de Oficinas y Locales Comerciales, vinculados a la actividad industrial, venta de repuestos, automóviles, etc.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	14.992 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A USO INDUSTRIAL.....	6.320 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A USO TERCIARIO	1.850 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO LIBRE.....	3.475 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO	3.347 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIAL.....	6.600 m ²
EDIFICABILIDAD USO TERCIARIO.....	3.700 m ²

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

INDUSTRIA BÁSICA ALINEADA A VIAL.....	1
TERCIARIO. COMERCIAL ALINEADO A VIAL.....	1,5

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,810 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% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

PROCEDIMIENTO ABREVIADO. REGULARIZACIÓN DE FINCAS.

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

INDUSTRIAL BÁSICO
TERCIARIO

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 17.- AVENIDA DE FRANCISCO MONTENEGRO

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 18.- VASCO NÚÑEZ DE BALBOA

1.-OBJETIVOS

Conseguir la ampliación de la calle Vasco Núñez de Balboa, por medio de la demolición de dos edificios, realojando a los vecinos en una nueva construcción, de mayor altura y adecuada a las nuevas alineaciones marcadas por el Plan.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Alinear la edificación nueva a una distancia de 13,00 m., de la edificación situada enfrente, todo ello de acuerdo con los planos de ordenación.

Realizar un edificio de SIETE (7) plantas, destinado a dar albergue a la totalidad de las viviendas afectadas.

Proceder a la relocalización de las familias afectadas.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....1.680 m²

SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO RESIDENCIAL1.031 m²

SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO 649 m²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL..... 6.150m²

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. ALINEADA A VIAL..... 1

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

3,66 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% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

EXPROPIACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 18.- VASCO NÚÑEZ DE BALBOA

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 19.- ALAMEDA SUNDHEIM

1.-OBJETIVOS

Proceder a la apertura viaria señalada en la documentación gráfica que permita la conexión entre la Alameda Sundheim y el viario posterior.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Mantener las actuales edificaciones unifamiliares existentes dentro del área.

Reallizar una vía con SEIS (6) m. de latitud de calzada y con SIETE CON NOVENTA Y OCHO (7,98) m. de ancho total, ampliando el acerado en la parte posterior, conforme se señala en la documentación gráfica.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN..... 739 m²

SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO 739 m²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

NINGUNO

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

NINGUNO

6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

NINGUNO

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

EXPROPIACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 19.- ALAMEDA SUNDHEIM

ORDENACIÓN
UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 20.- POLÍGONO SAN DIEGO

1.-OBJETIVOS

Ordenar un territorio de uso industrial, localizado en el extremo del área de desarrollo de la carretera de Sevilla, de forma que se obtenga una ordenación coherente, a la vez que se permita la implantación de nuevas edificaciones de carácter industrial.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Se prolongan dos viarios incipientes, hasta alcanzar un viario de nueva creación localizado paralelo al trazado del ferrocarril.

La latitud del viario previsto es de DOCE (12) m., en la calzada mas dos Acerados de DOS (2) m. en cada lateral.

Las parcelas destinadas a Naves industriales tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente de fachada..... 10 m
Fondo de parcela..... variable
Superficie de parcela 150 m²

Las edificaciones que se ejecuten se alinearán al viario definido por la ordenación.

Las naves se desarrollarán en una sola planta, salvo en los frentes de las situadas en la carretera de Sevilla en las que se permitirá una edificación en DOS (2), pudiéndose destinar la superior a Oficinas, vinculadas a la actividad que se desarrolle.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....23.561 m²
SUPERFICIE DESTINADA A USO INDUSTRIAL.....16.608 m²
EXISTENTE..... m²
DE NUEVA CREACIÓN..... m²
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO6.953 m²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIAL.....16.608 m²

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

INDUSTRIA BASICA. ALINEADA A VIAL 1

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,70 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% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

INDUSTRIAL BÁSICO

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 20.- POLÍGONO SAN DIEGO

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 21.- LA RIBERA

1.-OBJETIVOS

Ordenar un borde del núcleo de la Ribera al objeto de posibilitar la obtención de un espacio de carácter residencial a la vez de ampliar el actual Colegio.

Mantener, con las nuevas edificaciones el carácter del núcleo de la Ribera, por lo que las viviendas serán unifamiliares entremedianeras.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Establecer una alineación para la calle Atenea, otorgándole una latitud mínima de SIETE (7)m.

Realizar una apertura viaria, conforme se señala en la ordenación, definiendo las áreas de edificación y dotacional. Los viarios tendrán las latitudes señaladas en los planos.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	6.520 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL	2.925 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A USO DOTACIONAL.....	1.182 m ²
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO	2.413 m ²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL.....	4.390 m ²
-------------------------------------	----------------------

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL	1
---	---

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,67 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% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

PROCEDIMIENTO ABREVIADO. REGULARIZACIÓN DE FINCAS.

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

UNIFAMILIAR ALINEADA A VIAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 21.- LA RIBERA

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 22.- TEISA-RUBIO

1.-OBJETIVOS

Ordenar el ámbito de referencia, reconduciendo la ordenación contenida en anteriores documentos provenientes del Plan General que se revisa.

Obtener un sistema viario que se entronque con la prolongación de la calle Castilla y sirva de nexo de unión con la ordenación propuesta de Pescadería.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

El diseño de la ordenación, contenida en los planos del Plan, es vinculante en todos sus extremos, tanto en disposición del viario, espacios libres, áreas edificables, etc.

Se señala un ámbito de ordenación y un ámbito de urbanización. La urbanización se realizará en todo el ámbito delimitado a tal efecto, considerándose que la misma es la precisa para conectar la Unidad de Ejecución con el resto de la trama urbana.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda y por cada 100 m⁵ construidos de otros usos compatibles.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	1.922 m ⁵
SUPERFICIE A EFECTOS DE URBANIZACIÓN.....	3.658 m ⁵
SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.....	768 m ⁵

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE AISLADA..... 6.144 m⁵

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

3,196 m⁵/m⁵

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

PROCEDIMIENTO ABREVIADO. PROPIETARIO ÚNICO

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE. AISLADA

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 22.- TEISA-RUBIO

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 23.- AVENIDA DE ITALIA

1.-OBJETIVOS

Ordenar una manzana colindante con el Casco Antiguo y la zona de Pescadería, de forma que se consiga una transición entre estos dos ámbitos.

Obtener un espacio libre interior que funcione como plaza.

Conseguir una nueva alineación en la Avenida de Italia

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Las edificaciones se ajustarán a las marcadas en los planos de Ordenación que se contemplan. Estas tienen carácter de vinculante.

La disposición de volúmenes y número de plantas asignadas a cada edificación, tienen asimismo el carácter de vinculante.

La superficie destinada a espacio libre de uso y dominio público tiene el carácter de vinculante.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD 4.990 m⁵

SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL 2.226 m⁵

SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO 1.955 m⁵

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADA 14.344 m⁵

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

2.874 m⁵/m⁵

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE. ALINEADA A VIAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 23.- AVENIDA DE ITALIA

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 24.- TARTESSOS

1.-OBJETIVOS

Ordenar un área industrial posibilitando la formalización de conexiones para el futuro desarrollo industrial en el Suelo Urbanizable No Programado.

Formalización de un área industrial de industria básica.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Las alineaciones marcadas del sistema viario son vincualantes

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE TOTAL.....	90.125 m ⁵
SUPERFICIE INDUSTRIAL.....	83.125 m ⁵
SUPERFICIE VIARIO	7.000 m ⁵

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL.....	54.075 m ⁵
NÚMERO DE APARCAMIENTOS.....	SEGÚN ORDENANZAS

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,600 m⁵/m⁵

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

SEGUNDO CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

INDUSTRIAL BASICO

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 24.- TARTESSOS

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 25 .- MOLINO

1.-OBJETIVOS

Proceder a la transformación de un área industrial en otra residencial.

Conseguir un sistema de espacios libres que permite la accesibilidad a las diferentes parcelas, además de establecer un sistema viario más acorde con el Uso residencial.

Obtener un espacio público que sirva de foco de atracción del área.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Dentro de la Unidad se dispondrán los edificios de mayor número de plantas, cinco de ellas, dando frente a la Ronda y Avendía de las Palmeras, mientras que en el resto se dipondrán edificios con cuatro plantas.

El Sistema viario definido en los planos de Ordenación, es vinculante, pudiéndose establecer el carácter de peatonal o rodado, según los criterios de desarrollo del documento.

Las superficies destinadas a espacios libres son vinculantes, en cuanto a su superficie y situación.

La superficie y edificabilidad otorgada al uso dotacional público es vinculante.

La urbanización de la Unidad de Ejecución incluye la mejora y adecuación del sistema viario actual, todo ello de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación urbanística.

El documento de reparcelación contemplará la localización más idónea del espacio dotacional, al que se le asigna una altura de cuatro plantas.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	31.375 m5
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL	21.920 m5
SUPERFICIE DESTINADA A USO DOTACIONAL	2.000 m5
SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES	5.250 m5
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO	2.205 m5

4.- EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

VIVIENDA PLURIFAMILIAR. LIBRE ALINEADA A VIAL	39.456 m ²
VIVIENDA PLURIFAMILIAR. VPO RG ALINEADA A VIAL.....	39.456 m5
DOTACIONAL SIN ESPECIFICAR.....	8.000 m5

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE.ALINEADA A VIAL..... 1

VIVIENDA VPO. REG GENERAL. ALINEADA A VIAL.....0,833

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

2,279 m⁵/m⁵

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL, RÉGIMEN LIBRE Y VPO.

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 25 .- MOLINO

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 26 .- CALLE COBUJÓN

1.-OBJETIVOS

Obtención de un espacio libre destinado a plaza.

Resolución de la apertura viaria de la calle Hinojos, hasta su conexión con la calle Alosno

Remodelación del ámbito delimitado dentro de la Unidad de Ejecución.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

La apertura viaria se realizará con idéntica latitud que la contenida en el tramo de la calle Hinojos.

La altura de la edificación será la establecida en los documentos de ordenación, es decir:

Manzanas incluidas dentro de la Unidad: cuatro plantas

Edificio a desarrollar en la manzana de espacios Libres con profundidad de 12,00 m.,

superficie de 552 m⁵ y alineado con la calle Villanueva de los Castillejos, cinco plantas.

Los edificios ya consolidados dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución, no contribuyen en el reparto de cargas y beneficios, pudiéndose, en la asignación de costes de urbanización establecer su participación en los mismos por medio de contribuciones especiales.

Las parcelas que se consideran consolidadas son:

Manzana 33615, parcelas 01, 05, 06, 09 y 10

Manzana 34601, parcelas 05 y 13

La superficie a destinar a espacio libre es vinculante, así como su localización.

La apertura viaria es vinculante en cuanto a su trazado.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	7.628 m ⁵
SIN CONSOLIDAR.....	6.418 m ⁵
CONSOLIDADA	1.210 m ⁵
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL	5.767 m ⁵
SIN CONSOLIDAR.....	4.557 m ⁵
CONSOLIDADA	1.210 m ⁵
SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES	1.731 m ⁵
SUPERFICIE DESTINADA A APERTURA VIARIA.....	130 m ⁵

4.- EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL. LIBRE

 SIN CONSOLIDAR..... 17.175 m⁵

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

2,676 m⁵/m⁵

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE. ALINEADA A VIAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 26 .- CALLE COBUJÓN

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 27 .- CALLE CHIMBORAZO

1.-OBJETIVOS

Obtención del Sistema Local Verde.

Formalización de la apertura viaria perimetral del espacio libre y su conexión con la Avenida de Palomeque.

Remodelación de la Unidad de Ejecución para el uso residencial.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

La superficie destinada a espacio libre es vinculante.

La localización de la apertura viaria y latitud dada a la misma, es vinculante.

El número de plantas de la unidad de ejecución será de cuatro.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN..... 4.179 m⁵

SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL 2.495 m⁵

SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES 1.336 m⁵

SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO 3.48 m⁵

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL LIBRE8.892 m²

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

2,149 m⁵/m⁵

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA PLURIFAMILAR. RÉGIMEN LIBRE, ALINEADA A VIAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 27 .- CALLE CHIMBORAZO

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 28 .- CALLE MONSALVEZ

1.-OBJETIVOS

Completar la apertura viaria de la calle Bonares, hasta Obispo Díaz Bernal

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

La alineación de la calle Bonares se mantiene con la misma latitud que mantiene en el primer tramo, desde la Avenida Federico Molina hasta Obispo Díaz Bernal.

La edificación prevista tendrá un número de plantas de VII dando a la calle Bonares, manteniéndose el número de IV en el resto de la Unidad de Ejecución.

Los edificios ya consolidados dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución, no contribuyen en el reparto de cargas y beneficios, pudiéndose, en la asignación de costes de urbanización establecer su participación en los mismos por medio de contribuciones especiales.

Las parcelas consolidadas son las números 10, 12 y 18 de esta manzana que es la 34574.

Un 30% de la edificabilidad se destinará a VPO Régimen General.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	4.181 m ⁵
CONSOLIDADA	800 m ⁵
SIN CONSOLIDAR.....	3.381 m ⁵
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL	3.295 m ⁵
CONSOLIDADA	800 m ⁵
SIN CONSOLIDAR.....	2.495 m ⁵
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO	886 m ⁵

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL (sin consolidar)	10.600 m ²
EDIFICABILIDAD PLURIFAMILIAR LIBRE.....	7.420 m ⁵
EDIFICABILIDAD PLURIFAMILIAR VPO.....	3.180 m ⁵

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

2,978 m⁵/m⁵

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL LIBRE
VIVIENDA PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL VPO RÉGIMEN GENERAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 28 .- CALLE MONSALVEZ

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 29 .- CALLE JERÉZ DE LA FRONTERA

1.-OBJETIVOS

Finalizar la apertura viaria entre la calle Arqueologo Garay de Anduaga y la Avenida de las Adoratrices.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

El frente de la Avenida de las Adoratrices se edificará con VI plantas.

El resto de la Unidad de Ejecución se construirá con IV de ellas.

Las edificaciones que se realicen se separarán un mínimo de DIEZ m. de las existentes del Estudio de Detalle de la Morana, lo que supone que la manzana de nueva formación que dá frente a la Avda. de las Adoratrices tiene un fondo, medido desde la calle Jeréz ed la Fontera, cuya alineación se mantiene, de 20 mts.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN..... 3.227 m⁵

SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL 2.751 m⁵

SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO476 m⁵

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL 10.000 m²

VIVIENDA LIBRE..... 7.000 m⁵

VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL, RÉGIMEN GENERAL..... 3.000 m⁵

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

2,9436 m⁵/m⁵

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, VPO RÉGIMEN GENERAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 29 .- CALLE JERÉZ DE LA FRONTERA

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 30 .- CALLE VIRGEN DE MONTEMAYOR

1.-OBJETIVOS

Obtención de suelo para viario local que permita la apertura de la calle Manzanilla y Virgen del Valle, así como regularizar las alineaciones de la calle Rubén Darío.

Obtención de Suelo para Area de Juego de Niños.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

La zona de juegos se sitúa lo más centrada posible respecto al resto de la Barriada del Higueral. Las alineaciones nuevas coinciden con las existentes en los tramos ya ejecutados de las tres calles citadas.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	4.620 m ⁵
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL	3.716 m ⁵
USO RESIDENCIAL CONFORME A PLAN	1.358 m ⁵
USO RESIDENCIAL A RENOVAR.....	2.358 m ⁵
VIVIENDA COLECTIVA RÉGIMEN LIBRE.....	2.358 m ⁵
SUPERFICIE DE VIARIO.....	300 m ⁵

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL.....	8.015 m ²
VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE.....	8.015 m ⁵
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	LIBRE
PORCENTAJE VPO.....	LIBRE
NÚMERO DE APARCAMIENTOS.....	1 por vivienda y por cada 100 m ⁵ de otros usos

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

VIVIENDA COLECTIVA. RÉGIMEN LIBRE 1

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

2,457 m⁵/m⁵

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA PLURIFAMILIAR

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 30 .- CALLE VIRGEN DE MONTEMAYOR

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 31 .- CALLE ESCACENA

1.-OBJETIVOS

Obtención de suelo para viario local, que permita la apertura de una nueva calle y replantear las alineaciones de las calles Escacena y Sanlucar de Gadiana.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Según plano adjunto. Las alineaciones se trazan en prolongación de las existentes en las calles citadas.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	3.831m5
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL	3.044m5
VIVIENDA COLECTIVA RÉGIMEN LIBRE.....	3.044 m5
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO	787 m5
EXISTENTE.....	280 m5
PREVISTO.....	506 m5

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL	12.940 m ²
VIVIENDA COLECTIVA RÉGIMEN LIBRE.....	12.940 m5
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	LIBRE
PORCENTAJE DE VPO	LIBRE
NÚMERO DE APARCAMIENTOS.....	1 por vivienda y por cada 100 m5 de otros usos

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

VIVIENDA COLECTIVA, RÉGIMEN LIBRE 1

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

3,377 m⁵/m⁵

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 31 .- CALLE ESCACENA

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 32 .- CALLE EL ALMENDRO

1.-OBJETIVOS

Obtención de suelo para viario local que permita la ampliación de la latitud de las calles Sainete, el Granado y el Almendro y las conexiones de ésta con la calle Honduras y calle Costa Rica, qasí como la definición de la nueva alineación a la Avenida de las Fuerzas Armadas en su encuentro con la calle Alanís de la Sierra.

Obtención del suelo para espacio libre de carácter local que dé servicio a la Barriada del Higueral.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

La zona verde del Sistema Local se sitúa en el centro de la Barriada.

Las nuevas alineaciones son las marcadas en los planos de ordenación y que se reflejan en la ficha de ordenación adjunta, y por lo general se trazan como continuación de las ya existentes en las edificaciones renovadas.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN..... 9.326 m⁵

SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL 5.684 m⁵

VIVIENDA COLECTIVA, RÉGIMEN LIBRE	5.684 m ⁵
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO	2.270 m ⁵
EXISTENTE.....	1.040 m ⁵
PREVISTA.....	1.372 m ⁵

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL	16.613 m ²
VIVIENDA COLECTIVA RÉGIMEN LIBRE	16.613 m ⁵
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	LIBRE
PORCENTAJE VPO.....	LIBRE
NÚMERO DE APARCAMIENTOS.....	1 por vivienda y por cada 100 m ⁵ de otros usos

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

VIVIENDA COLECTIVA. RÉGIMEN LIBRE 1

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

1.781 m⁵/m⁵

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 32 .- CALLE EL ALMENDRO

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 33 .- CALLE SAN JOSÉ

1.-OBJETIVOS

Obtención de suelo para viario local, coformando una plaza en el encuentro de las calles San José, Isaac Peral y la Palma.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Conformar una zona peatonal

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	2.735 m ⁵
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL	2.323 m ⁵
VIVIENDA COLECTIVA RÉGIMEN LIBRE.....	2.323 m ⁵
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO	412 m ⁵
EXISTENTE.....	80 m ⁵
PREVISTA.....	332 m ⁵

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL.....	7.890 m ²
VIVIENDA COLECTIVA, RÉGIMEN LIBRE	7.890 m ⁵
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	LIBRE
PORCENTAJE VPO.....	LIBRE
NÚMERO DE APARCAMIENTOS.....	1 por vivienda y por cada 100 m ⁵ de otros usos

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

 VIVIENDA COLECTIVA RÉGIMEN LIBRE..... 1

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

2,88 m⁵/m⁵

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 33 .- CALLE SAN JOSÉ

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 34 .- CALLE RICARDO VELÁZQUEZ

1.-OBJETIVOS

Obtención de un suelo para viario local al objeto de abrir la conexión de la calle Diego Díaz Hierro con Ricardo Velázquez.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Las nuevas alineaciones se recogen en los planos de Ordenación y en la ficha adjunta

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	1.819 m ⁵
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL	1.478 m ⁵
VIVIENDA COLECTIVA, RÉGIMEN LIBRE	1.478 m ⁵
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO	341 m ⁵
EXISTENTE.....	70 m ⁵
PREVISTA.....	271 m ⁵

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL	4.147 m ²
VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE.....	4.147 m ⁵
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	LIBRE
NÚMERO DE APARCAMIENTOS.....	1 POR VIVIENDA Y/O POR CADA 100 m ⁵

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE.COLECTIVA	1
--	---

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

2.28 m⁵/m⁵

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COOPERACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 34 .- CALLE DIEGO DÍAZ HIERRO

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 35 .- CALLE JOSÉ NOGALES

1.-OBJETIVOS

Obtención de un edificio para ampliación de los Servicios Municipales de la Gerencia de Urbanismo

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Se deberá, en el proyecto de ejecución de la ampliación de la Gerencia, contemplar la unión con el edificio rehabilitado, en sus aspectos formales.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....144 m²

SUPERFICIE DESTINADA A USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO144 m²

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

NINGUNO

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

NINGUNO

6- SISTEMA DE ACTUACIÓN

EXPROPIACIÓN

7.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

8.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 35 .- CALLE JOSÉ NOGALES

ORDENACIÓN DE EJECUCIÓN N1 36 .- AMPLIACIÓN GRAN TEATRO

1.-OBJETIVOS

Obtención de UN edificio para ampliación del Gran Teatro de Huelva.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Se deberá, en el proyecto de ejecución de la ampliación, contemplar la unión con el edificio rehabilitado, en sus aspectos formales, así como tener en cuenta que ambos edificios están catalogados y protegidos.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....334 m5

SUPERFICIE DESTINADA A USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO334 m5

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

NINGUNO

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

NINGUNO

6- SISTEMA DE ACTUACIÓN

EXPROPIACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 36 .- AMPLIACIÓN GRAN TEATRO

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 37 .- CALLE PASTILLO

1.-OBJETIVOS

Obtener un espacio público destinado a plaza

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

La totalidad de la manzana será objeto de expropiación.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN..... 2.153 m⁵

SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES 2.153 m⁵

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

NINGUNO

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

NINGUNO

6- SISTEMA DE ACTUACIÓN

EXPROPIACIÓN

7- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 37 .- CALLE PASTILLO

ORDENACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 38 .- CALLE RÁBIDA

1.-OBJETIVOS

Obtención de un equipamiento Público, que sirva de entronque con el edificio religioso de la Iglesia de la Milagrosa.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Se segrega la parcela en dos, destinándose la primera de ella a uso residencial con un número de plantas de ocho más ático, y con un fondo de la edificación de quince metros. Su uso es residencial.

El resto de la parcela, con un número de plantas, nunca superior a cuatro, se destina a Uso Dotacional público.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	931 m5
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL	446 m5
SUPERFICIE DESTINADA A USO DOTACIONAL PÚBLICO.....	485 m5

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL.....	2.952 m ²
VIVIENDA COLECTIVA RÉGIMEN LIBRE.....	2.852 m5
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL PÚBLICO	1.644 m5
NÚMERO DE VIVIENDAS.....	LIBRE
NÚMERO DE APARCAMIENTOS.....	1 POR VIVIENDA Y POR CADA 100 m5

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

VIVIENDA COLECTIVA RÉGIMEN LIBRE.....	1
---------------------------------------	---

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

3,17 m5/m5

6.- 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.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

DOTACIONAL PÚBLICO

UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 38 .- CALLE RÁBIDA

ORDENACIÓN

1.- CASCO ANTIGUO

1.- DELIMITACIÓN

El Plan General dentro de la documentación correspondiente a la Ordenación, delimita el ámbito del territorio que debe ser objeto de Planeamiento por medio de un Plan Especial.

El ámbito está delimitado por la poligonal que, iniciándose en la Plaza XII de Octubre se dirige en dirección Norte por la Avenida de Alemania, gira por la calle Granada, de nuevo por Doctor Rúbio y vía de nueva formación hasta alcanzar la calle perpendicular a la anterior que, continuando por la calle Guadalcanal, toma la trasera de la Plaza de Toros, sigue por Médico Luis Buendía, gira por Menéndez Pidal y, tomando la Calle de San Andrés alcanza la Plaza de San Pedro, siguiendo por calle la Fuente hasta la Plaza de Quintero Baez. En este punto toma la Avenida Paisajista, sigue por la calle Lazo Real, traseras de las edificaciones que dan frene a la calle Palos, hasta confluir con la calle Diego Díaz Hierro, continuando por los terrenos ocupados por la casa Colón, hasta el límite de estos con el Funcadía, en donde gira hasta alcanzar la Alameda Sundheim, Plaza del Punto y Avenida de Italia, hasta alcanzar la plaza XII de Octubre, que es inicio de la delimitación.

2.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO

El Plan Especial desarrollará las determinaciones contenidas en los artículos 78 y 82 del Real Decreto Legislativo 1/1992, en vigor en la Comunidad Autónoma Andaluza según ley 1/97 del Parlamento Andaluz.

El contenido del Plan será el de Mejora y Reforma Interior del ámbito definido.

3.- OBJETIVOS DEL PLAN PARA ESTE ÁREA

Es objetivo genérico del Plan el que el Casco Antiguo mantenga un nivel de calidad muy elevado, tanto en el espacio público como en el control del espacio privado. Se considera preciso compaginar los procesos de terciarización con los de implantación de nuevas residencias, pero todo ello con la búsqueda de un equilibrio entre espacio público y superficie edificables, que hoy en día es precario.

El Plan General establece para el Área del Plan Especial los siguientes objetivos:

- 1.- Frenar en lo posible el aumento de densidad, atemperando la intensidad de los aumentos de aprovechamiento previstos.
- 2.- Proteger de forma selectiva el patrimonio edificado, tanto en conjuntos como en edificios.
- 3.- Mejorar el medio ambiente urbano, reordenando el suelo de los espacio públicos, planteando un reparto diferente del espacio disponible entre las áreas peatonales de paso y estancia, que deben aumentar, y las destinadas al tránsito rodado y aparcamientos.
- 4.- Proyectar alternativas para el aparcamiento de vehículos, que permitan su eliminación del viario público de forma drástica, aunque con un proceso gradual y posibilista.
- 5.- Mantener la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar, en aquellos conjuntos

suficientemente amplio y conservados, ya que es una oferta inexistente en Huelva, y con una fuerte demanda.

Como mecanismos para la obtención de estos objetivos se utilizarán

a.- La técnica del aprovechamiento tipo, al objeto de compensar usos como la catalogación de edificios con diversos grados de protección, el uso de aparcamientos o el mantenimiento de la tipología unifamiliar.

b.- establecimiento de Ordenanzas de tipo genérico.

c.- Fijación de una o varias áreas de reparto.

2.- Establecimiento de un catálogo de edificios protegidos para los que se dictarán normas especiales de fomento y protección, incluyendo los mismos en los procesos del cálculo del Aprovechamiento Tipo a los efectos de su efectiva protección.

3.- Fijación de criterios para la recuperación de espacios públicos de carácter emblemático, tales como el Mercado del Carmen y el Cabezo de San Pedro.

4.- Incremento del espacio peatonal izado, de forma que se impida, de forma efectiva el aparcamiento de vehículos en el interior del ámbito delimitado, garantizándose tan solo el acceso a los garajes públicos y privados del interior del área y la labores de carga y descarga de mercancías.

5.- Mejora del tratamiento del espacio público del interior, por medio de la fijación de normas de urbanización.

6.- Establecimiento de mecanismos de gestión que permitan, por medio de Áreas de Intensidad similar, obtener los Sistemas Locales al servicio del Sector, primar a los edificios dotacionales privados y los protegidos, así como a aquéllos usos de menor valor lucrativo dentro del área.

4.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

E- 2.- PLAN ESPECIAL SISTEMA GENERAL PORTUARIO

1.- DELIMITACIÓN

El objeto de la Ordenación es la zona de Servicios del Puerto de Huelva, la cual se extiende sobre los términos municipales de Huelva y Palos de la Frontera.

El ámbito delimitado corresponde a los 16.510.293 m², incluidos dentro del Área de Servicio de la Autoridad Portuaria de Huelva, englobándose dentro del término municipal de la capital un total de 11.898.422 m², que supone un 72,06 % del total del área de servicio del Puerto de Huelva.

En los documentos de ordenación y gestión se señala el ámbito del Área de Servicio del Puerto de Huelva, objeto de ordenación del presente Plan Especial, y que afecta a la Revisión del Plan General.

2.- CONTENIDO

El Plan se redacta por la exigencia contenida en los artículos 18 y 19 de la Ley de Puertos y de la Marina Mercante de Noviembre del 1992.

Su contenido debe responder, por un lado a las determinaciones que se establecen en la Legislación antes señalada, y por otro en las contenidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y muy especialmente en el desarrollo contenido en el capítulo IX del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

Al ser una figura regulada por la Legislación Urbanística, su contenido documental se adecuará a los que por ella se marca, debiendo contemplar la información urbanística, desarrollada en Memoria y Planos, la Memoria de Ordenación, las Normas Urbanísticas, el Estudio Económico- Financiero, el Programa de Actuación y los Planos de Ordenación.

3.- DETERMINACIONES

La especial situación del Puerto de Huelva, localizado en un área de alto interés ecológico, densamente poblado y con una fuerte capacidad productiva, obliga a la formulación del Plan Especial que, teniendo en cuenta la exigencia en la ordenación y funcionamiento de la actividad portuaria, mejore su relación con la ciudad de Huelva, respete el medio ambiente que lo circunda y formule propuestas de actividades productivas compatibles con los condicionantes antes señalados.

Se plantean por tanto varios ejes a desarrollar por medio del Plan Especial:

- 1.- Garantizar la ordenación del Área de Servicio del Puerto de Huelva, permitiendo las labores propias del tráfico portuario.
- 2.- Establecer una relación entre la ordenación portuaria y la Ordenación de la ciudad, de forma que siendo ambas complementarias, posibiliten, por un lado el acercamiento de la ciudad a la Ría, en aquellas Áreas innecesarias para el tráfico portuario, y por otro la conexión del Puerto con las infraestructuras urbanas que posibiliten su correcto funcionamiento.
- 3.- Desarrollar políticas activas de recuperación paisajística y ambiental del espacio portuario, sobre todo en aquellos bordes entre la Ciudad y el Puerto y entre el Puerto y los ámbitos paisajísticos de interés, posibilitando la compatibilización de los usos urbanos y portuarios en la ribera del Odiel.

Establecer mecanismos de recuperación de las Marismas del Tinto utilizadas como vertedero industrial, (balsas de fosfoyesos), coordinándolas con las actuaciones programadas en el Plan General y en los Programas de la Consejería de Medio Ambiente.

- 4.- Establecer, dentro del Área de Servicio del Puerto, actividades productivas ligadas, exclusivamente con el tráfico portuario, dejando aquellas otras que intervengan en los procesos de formación de la ciudad.

Habiéndose adoptado un acuerdo político sobre la Avenida de Francisco Montenegro, el Plan Especial, en los documentos de ordenación que afecten a este territorio, desarrollará su contenido, estableciendo las diversas zonas en función de las condiciones establecidas en dicho documento.

Se incluirá en el Plan Especial un Programa específico de Integración Puerto-Ciudad cuyo objetivo sea la instrumentación, gestión y financiación de las medidas de recuperación urbanística, paisajística y ambiental del área portuaria y su integración con las áreas

urbanas limítrofes.

Una vez aprobado el Plan Especial en desarrollo del presente Plan General, se procederá a una modificación del Área de Servicio del Puerto para excluir de la misma aquellas zonas que en virtud del uso establecido para ellas carezcan de funcionalidad portuaria.

4.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

- 1.- Las Normas edificatorias tendrán carácter vinculante al menos en lo que respecta a los siguientes parámetros mínimos: edificabilidad, altura máxima, ocupación de parcela y retranqueos.

La altura máxima para cada zona se determinará en el P.E. según las existentes en el entorno.

- 2.- Instrucciones por zonas

2.1.- Polígono Pesquero Norte

- El P.G.O.U. establece un nuevo acceso vinculante al polígono.
- Se resolverá el tratamiento paisajístico de todos los bordes del polígono, en especial el de sus lados Norte y Sur mediante la creación de zonas verdes ajardinadas y pantallas arbóreas.
- Se modificará el PUEP para excluir del Área de Servicio del Puerto los terrenos con los que se pretendía ampliar el polígono.
- Altura máxima: 12 m.
- Número máximo de plantas: 3
- Ocupación máxima: 50% de parcela neta
- Edificabilidad máxima: 4m²/m⁵ sobre parcela neta.
- Retranqueos mínimos: En las manzanas de nueva formación el retranqueo será de 10 metros a la alineación anterior y de 5 metros a los linderos laterales y traseros. En las manzanas existentes el retranqueo se ajustará al de las edificaciones colindantes.

2.2.- Triángulo dotacional (Zafra)

- Este espacio se ordenará mediante Estudio de Detalle o anteproyecto unitario, de tal forma que se integre su ordenación con el Parque de Zafra.
- Usos: Dotacional y Terciario
- Edificabilidad: 1 m²/m⁵
- Ocupación máxima: 50% (resto: zona verde pública)
- Altura máxima: 3 plantas. 11 metros.

2.3.- Mirador Norte

- Este espacio se ordenará mediante Estudio de Detalle o anteproyecto unitario, de tal

forma que se facilite su integración espacial y conexión peatonal tanto con el Muelle de Levante como con el Parque de Zafra.

- Usos: Dotacional y Terciario
- Edificabilidad: 0,25 m⁵/m⁵
- Ocupación máxima: 10% (resto zonas peatonales públicas)
- Altura máxima: 3 plantas/11 metros.

2.4.- Muelle de Levante

- Este espacio está subdividido en tres áreas, la Norte, la Central o muelle de las canoas y la Sur.
- Cada una de estas áreas se ordenará mediante Estudio de Detalle o anteproyecto unitario. Se buscará la máxima integración de este espacio con los espacios urbanos colindantes.
- Usos: Comercial-Portuario y Terciario
- Edificabilidad: 3 m⁵/m⁵
- Ocupación máxima: 50%
- Altura máxima: 3 plantas/12 metros.

2.5.- Áreas dotacionales centrales

- Se trata de las oficinas del Puerto, la Comandancia de Marina, las oficinas de Estihuelva y las casas del antiguo Patronato.
- Estas zonas se consideran consolidadas respecto a Plan, se propone la modificación del PUEP para la exclusión del Área de Servicio del Puerto de al menos las viviendas existentes en la zona.

2.6.- Zona de Transición - Paseo Marítimo

- Se trata del frente de la ría entre el Muelle de Levante y la zona industrial de las transversales.
- En esta zona el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria plantean unos objetivos irrenunciables y que podrían resumirse como sigue:

- Ayuntamiento:

- a) Creación de una fachada urbana de calidad a la ría dotada de equipamiento náutico deportivo y con usos terciarios, dotacionales y residenciales.
- b) Ello implica la eliminación de la barrera física que representa hoy el tramo de la Avenida Francisco Montenegro que une la zona de las transversales y la zona del Muelle de Levante.

- Autoridad Portuaria:

- a) Evitar la ruptura de la unidad funcional del Puerto, es decir, el aislamiento funcional del Muelle de Levante.

Estos tres objetivos pueden conseguirse simultáneamente al menos con dos soluciones distintas:

- 1 - Creación de una dársena para usos náutico-deportivos tierra adentro tal y como recoge el documento aprobado inicialmente.

Ello conlleva la sustitución del enlace viario de Francisco Montenegro por un viario alternativo situado a Levante de la dársena y de los núcleos a ella vinculados y que conectaría el Muelle de Levante con las transversales.

Esta es la solución planteada en el documento del P.G.O.U. aprobada inicialmente. La nueva conexión viaria coincide con el cierre Sur-Norte de la Ronda, que en ese tramo podría incluirse en el Área de Servicio del Puerto para dar las mayores garantías a la A.P.H.

- 2 - Proyectar las instalaciones deportivas sobre a ría a poniente de la Avenida de Francisco Montenegro que en esta caso debería ser deprimida bajo la rasante del futuro paseo marítimo-muelle deportivo para eliminar así el efecto de barrera que representa una vía de esas dimensiones y tráfico.

Cada solución tiene sus ventajas e inconvenientes que no vamos a analizar en este momento. No obstante, en cumplimiento del acuerdo alcanzado entre el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria en la reunión de 25 de julio de 1997, el nuevo documento de P.G.O.U. recogerá de forma abierta ambas posibilidades, en Memoria y Ficha de Normativa, sin representarlas gráficamente en planos, de forma que se pueda compatibilizar el mantenimiento del actual status quo, establecido en el P.U.E.P. para esta unidad con la ordenación global del Ensanche Sur propuesta por el P.G.O.U.

La decisión última sobre que solución concreta se adopte será posterior a la aprobación definitiva del P.G.O.U., y se basará en el estudio de viabilidad técnico-económica de la Operación Ensanche Sur actualmente en realización por encargo del Ayuntamiento de Huelva, que deberá tener en cuenta los efectos urbanístico administrativos que afecten al Puerto para su solución mediante la adaptación del P.U.E.P. y del Plan Especial.

2.7.- Área de Las Transversales

- Se establece un nuevo acceso en paralelo a la Avda. Francisco Montenegro.
- Se resolverá el tratamiento paisajístico de los bordes del polígono, en sus lados Sur, Este y Oeste.
- Usos: Logístico-Industrial y Terciario-Portuario
- Altura máxima: 3 plantas/12 metros
- Ocupación máxima de parcela neta: 50%

- Edificabilidad máxima: 6 m²/m⁵ sobre parcela neta.
- Retranqueos: 18 mtros a las fachadas principales (viario del Polígono)
10 metros en las parcelas de esquina respecto a la segunda calle y
5 metros a linderos laterales y traseros.

2.8.- Punta del Sebo

- Se plantea como objetivo central la recalificación ambiental del área para lo que se estará a lo establecido en el **Acuerdo para la recuperación de la Avenida Francisco Montenegro**.
- Se plantea de cara al posible proceso de renovación de la Punta del Sebo el establecimiento de una estructura indicativa de parcelación y una nueva estructura viaria, también con carácter indicativo, basada en una vía central o eje estructurante paralela a la Avda. Francisco Montenegro.
- Se resolverá el tratamiento paisajístico de todos los bordes del polígono, creando pantallas vegetales. Las bandas verdes de protección junto a la N-442 tendrán la calificación de Espacio Libre Básico, los usos existentes en la actualidad no se verán afectados por la situación de fuera de ordenación.
- Usos: Logístico-Industrial e Industrial-Portuario.
- Edificabilidad: 6m²/m⁵.
- Altura máxima: 3 plantas/12 metros; salvo elementos singulares necesarios funcionalmente para la industria.

2.9.- Ribera del Odiel

- En esta zona el objetivo es lograr la creación de un Paseo Litoral arbolado que permita la recuperación del uso urbano de la ribera, compatible con la permanencia en sus inmediaciones de las instalaciones industriales.
- Este paseo estará dotado de arbolado de gran porte que sirva de filtro visual desde el otro lado de la ría, de pantallas acústicas y visuales frente a la Avd. Francisco Montenegro, y aparcamientos.
- Esta calificación, sin embargo, no limitará la capacidad comercial de las instalaciones actuales y futuras, siempre que se resuelva de forma compatible con el uso de zona verde.

- La definición de detalle del Paseo se reserva para fases posteriores de intervención (Estado de Detalle o Proyecto), aunque se tendrán en cuenta los siguientes extremos:
 - La anchura del Paseo deberá ser en la medida de lo posible, igual o superior a 30 metros (incluyendo escollera u obra de defensa).
 - Se estudiará la eliminación de los puentes de tuberías que cruzan la Avenida.
 - Se resolverá la continuidad del Paseo en su encuentro con las edificaciones del Club Marítimo.
 - Las instalaciones existentes de reparación de embarcaciones frente al tiro de Pichón, quedarán fuera de ordenación.

5- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Al objeto de garantizar la adecuada coordinación entre las Administraciones Municipales y Portuarias, se considera necesario crear una Comisión conjunta que analice los conflictos que surjan sobre la interpretación del Plan Especial o del documento del Plan General, fije los programas de inversiones que siendo incluidos dentro del Plan Especial, sean de interés conjunto a la Ciudad y Puerto, efectúe un seguimiento de la gestión y ejecución del Plan Especial, y en general sea un nexo de unión técnica entre ambas Administraciones.

6.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

PE- 3- PARQUE DEL TORREJÓN

1.- DELIMITACIÓN

Se localiza el ámbito de actuación dentro del antiguo Sector número 8, con la delimitación que se señala en la documentación gráfica del Plan.

2.- CONTENIDO

El Plan Especial desarrollará las determinaciones contenidas en los artículos 78 y 82 del Real Decreto Legislativo 1/1992, en vigor en la Comunidad Autónoma Andaluza según Ley 1/97 del Parlamento Andaluz.

El contenido del Plan será el de realización de las infraestructuras y equipamientos que se marcara en las determinaciones señaladas en el presente documento.

3.- DETERMINACIONES

El objetivo es la formalización del Parque del Torrejón, resolviendo dentro de su ámbito la ampliación de las instalaciones de abastecimiento de agua para la ciudad, de propiedad de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de forma que estas no menoscaben el uso público del parque, reconociendo las existentes en cuanto a su integración dentro del mismo,

Asimismo se establecerá la conexión de la red viaria del Torrejón con la Avenida de Andalucía, estructurando el espacio público y facilitando la comunicación entre ambas áreas.

En los casos en que se precisara la inclusión de edificios de carácter residencial, al objeto de resolver la integración de la Barriada del Torrejón con este ámbito, se permite un máximo de

5.000 m² de este uso, en edificios lineales, con un máximo de cuatro plantas e integrados dentro de la ordenación general del Parque. La aceptación de éste uso requerirá la declaración expresa por parte de la Corporación, la cual valorará si su integración es precisa para suturar la trama urbana existente y la prevista. En ningún caso esta posibilidad residencial se considera como exigencia del Plan, sino como alternativa a la ordenación de la zona, por lo que tan solo con el documento de Ordenación y la aceptación expresa de la Corporación se podrá establecer esta edificación.

4.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

PE- 4.- BARRIO OBRERO

1.- DELIMITACIÓN

El ámbito del Plan Especial comprende el Conjunto Histórico Artístico incoado del Barrio Obrero delimitado por las calles Federico Molina, Roque Barcia, Plaza de América y Avda.. de Guatemala.

A los efectos de su análisis y actuación coordinada se define como ámbito de Estudio del Plan Especial el total de la manzana delimitada, incluyendo por tanto los terrenos destinados a equipamiento docente privado y religioso de la Congregación de Monjas Teresianas.

2.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

El objeto principal del Plan Especial será el de dotar al área delimitada de un régimen de planeamiento que resuelva la ordenación precisa de la misma y a través del cuál se marcarán las pautas y recomendaciones para su desarrollo posterior.

Al presentarse el Conjunto del Barrio Obrero como un núcleo uniforme, de época y factura única, en el que existen problemas derivados de imagen por las actuaciones sobre él realizadas por sus usuarios; de hacinamiento generado por las dimensiones de las viviendas; de urbanización y muy especialmente del tratamiento del espacio público y por último de estado de conservación de las edificaciones, el Plan Especial deberá instrumentar mecanismos de protección que impidan la desaparición o degradación del mismo, instrumentos de ordenación que posibiliten la resolución de los problemas de densidad y de actuaciones de gestión que resuelvan los problemas de rehabilitación de las edificaciones actuales.

Las alternativas de preservación, conservación o rehabilitación propuestas deberán ser económica y jurídicamente viables, compatibilizando las medidas de protección que sean requeridas con las transformaciones adecuadas para lograr unas condiciones de habitabilidad y servicio dignas de la población residente. Del mismo modo será necesario tener en cuenta las repercusiones de carácter económico-financiero de las medidas de protección que se apliquen y particularmente su distribución entre los particulares y las distintas Administraciones implicadas, de manera que se puedan llevar a cabo de forma justa y viable.

Como documento complementario al Plan, se realizará un Catálogo de elementos de Interés, en el que se recojan aquellos que deben ser, dentro del propio conjunto, objeto de protección individualizada y singular, a añadir a la ya establecida por la incoación del Expediente de Declaración y a la que se derive del Plan Especial.

Se dedicará una especial atención a conseguir una participación pública lo más intensa posible, tanto en el aspecto informativo como crítico de este documento, incorporando sus

resultados al mismo, de tal modo que el Planeamiento resultante haga referencia a las aspiraciones e intereses de la población implicada.

Como objetivos particulares del Plan Especial que se desarrolla deberán observarse:

- a.- Asegurar la integración del Conjunto del Barrio Obrero con el resto de la ciudad, incrementando su accesibilidad sin que ello merme su imagen como núcleo uniforme y diferenciado.
- b.- Proteger y poner de manifiesto los valores formales e históricos de los espacios públicos, edificios, jardines y mobiliario urbano existente, a través de una rigurosa catalogación de forma que se garanticen las actuales estructuras y tipologías, así como la contención de los procesos de deterioro a que está sometido, analizando y definiendo la capacidad arquitectónica de las actuales edificaciones para asumir transformaciones afectantes a su uso detallado, así como para recibir procesos de rehabilitación y/o ampliación y sus condiciones.
- c.- Establecer la localización, dentro del Conjunto, y siempre que ello se considere preciso, de las edificaciones de nueva planta, estableciendo las condiciones topológicas y formales para su implantación y garantizando, en todo caso, su integración ambiental y morfológica dentro del Conjunto Histórico.
- d.- Mantenimiento de las características generales de la trama urbana, de las alineaciones y de las tipologías parcelarias y edificatorias.
- e.- Tratamiento adecuado de los espacios libres existentes y los que se definan por el Plan, tanto en el sistema viario como en las áreas ajardinadas y los taludes de borde del Conjunto.

Señalamiento de las directrices de diseño de los espacios libres, con especial relevancia a la pavimentación, tratamiento de taludes, muros de contención, escaleras, áreas ajardinadas, mobiliario urbano, etc..
- f.- Mejora de vida del área objeto de estudio, analizando las condiciones de habitabilidad de las actuales edificaciones, la mejora de las dotaciones, equipamientos e infraestructuras.
- g.- Actuaciones de fomento para la rehabilitación del patrimonio y, en su caso, para la recuperación del mismo.
- h.- Medidas para mantener la población residente.
- i.- En orden a la operatividad del Plan Especial, se deberán establecer los cauces de coordinación de las Administraciones con competencias en el Conjunto, fomentando los posibles acuerdos para ordenar las inversiones públicas de acuerdo con los objetivos del Plan, orientando las intervenciones públicas a los efectos de actuar como regeneradores urbanos.

4.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

PE- 5.- CABEZO DE LA ESPERANZA

1.- DELIMITACIÓN

El ámbito del Plan Especial comprende el espacio definido por el cabezo de la Esperanza, limitado por el Norte por la vía Paisajista, por el sur por la calle Lazo Real, y Diego Díaz Hierro, todo ello de acuerdo con la delimitación gráfica que se adjunta a los planos de ordenación.

2.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

El objeto principal del Plan Especial será el de dotar al área delimitada de un régimen de planeamiento que resuelva la ordenación precisa de la misma y a través del cuál se marcarán las pautas y recomendaciones para su desarrollo posterior.

Esencialmente, el Plan Especial pretende la ordenación del cabezo, posibilitar su utilización como espacio destinado al aparcamiento, en bancales establecidos al efecto, la conexión, por detrás del Palacio de Congresos, con la calle José Caballero.

Asimismo será objeto del Plan la ordenación del talud del Cabezo de forma que el mismo se integre visualmente dentro de la ordenación del borde del Plan Especial del Casco Antiguo.

3.- ELEMENTOS A DESARROLLAR

La ordenación de las traseras de las edificaciones de la calle Palos.

La conexión de la calle Cardenal Cisneros con el Parque de la Esperanza, así como la resolución con la unión de la calle Lazo Real.

La formalización de su sistema de aparcamiento en el ámbito.

La urbanización del borde del cabezo, desde el final de la calle Diego Díaz Hierro hasta la calle José Caballero, inclusive con la apertura viaria por la parte posterior del Palacio de Congresos.

4.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Siendo de Iniciativa pública, la ordenación de este ámbito compete al Ayuntamiento.

PE- 6.- CAMPUS DEL CARMEN

1.- DELIMITACIÓN

El ámbito del Plan Especial comprende el espacio delimitado por el Campus Universitario del Carmen, que engloba a suelos clasificados como Urbanos y Urbanizables Programados.

Se contempla en la documentación gráfica el ámbito delimitado.

2.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

El objeto principal del Plan Especial será el de dotar al área delimitada de un régimen de planeamiento que resuelva la ordenación precisa de la misma y a través del cuál se marcarán las pautas y recomendaciones para su desarrollo posterior.

Esencialmente, el Plan Especial pretende la ordenación de la totalidad del Campus Universitario del Carmen, definiendo las áreas destinadas a la edificación y las correspondientes a los espacios libres, que tendrán el carácter de Uso y Dominio Público, así como el viario que se proyecte.

Compete al Plan Especial, asimismo la ordenación de las Instalaciones Deportivas, de forma que se garantice sus utilización conjunta, por parte de la Ciudad y la Comunidad Universitaria.

Son de aplicación con CARÁCTER VINCULANTE, las siguientes determinaciones para el área destinada al **USO DOCENTE**:

1.- El Plan Especial definirá las condiciones de altura, situación y ocupación de las edificaciones docentes, bien por medio de su implantación, o bien por el establecimiento de una parcela con unas condiciones máximas de ocupación y situación.

2.- El Uso permitido será EXCLUSIVAMENTE el destinado a UNIVERSITARIO Y DEPORTIVO, así como todos aquellos complementarios que sean precisos para el desarrollo de tales actividades. Dentro del Uso Residencial se permiten Residencias de Estudiantes, pero en ningún caso edificios destinados a vivienda, sea cual sea el carácter de su utilización, adquisición, alquiler, etc.

4.- Las alturas máximas permitidas serán de 7 plantas.

5.- La ocupación máxima de las edificaciones docentes dentro del recinto Universitario no superarán el 50 % de la superficie global del área.

6.- La edificabilidad que el Plan otorga a éste área asciende a 1 m²/m².

7.- Dentro del ámbito delimitado como Uso Docente, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

Son de aplicación con CARÁCTER VINCULANTE, las siguientes determinaciones para el área destinada al **USO DEPORTIVO**:

1.- Las edificaciones que se realicen, de carácter complementario, no tendrán un número de plantas superior a 2.

2.- La ocupación máxima de edificación sobre el total del ámbito destinado al Uso deportivo. No superará el 20% de la superficie.

3.- Se reservará, dentro de su ámbito una superficie para aparcamiento público con un número no inferior a las 1.000 plazas.

Con carácter general, se definirán los ámbitos de urbanización que hayan de realizarse, así como calidades y características de los sistemas y materiales a emplear, que dada la representatividad del área se considera preciso sean de primera.

3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Siendo de Iniciativa pública, el Órgano de Gestión de la Universidad establecerá, para le territorio destinado al Uso Docente, un programa de actuaciones a medio y largo plazo, dentro del Programa de Actuación del Plan especial. Se señalarán aquellas operaciones de conexión con el resto de la trama urbana que deban ejecutarse de forma previa y/o simultánea.

El Estudio Económico-Financiero del Plan, definirá los costes por Programas de Inversiones, así como las fuentes de financiación disponibles.

PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

PERI 1.- PESCADERÍA

1.- OBJETIVOS

- Crear suelo residencial de ensanche en cantidad suficiente para suplir los aumentos de densidad previstos en el casco antiguo que el nuevo Plan limita.

Estos suelos residenciales deben comercializarse y lotearse de tal forma que supongan una alternativa real para los promotores locales que operan en el casco antiguo. Se debe tener en cuenta la dimensión de los solares que debe ser pequeña, el ciclo de recuperación de la inversión que debe ser corto y las fórmulas de adquisición del suelo que debe incluir la posibilidad de aportaciones.

La función de este suelo residencial, así planteado es absolutamente fundamental para impedir el agravamiento de los problemas del casco antiguo y poder iniciar la progresiva resolución de su problemática actual.

- Crear suelo dotacional para nuevo mercado de Abastos y para funciones administrativas y docentes.

- Crear suelo destinado a aparcamientos públicos de explotación privada, para dar servicio a las áreas centrales.

- Formalizar el cierre Suroeste de la Ronda, reordenando la plaza Doce de Octubre y ejecutar el primer tramo del Parque del Ferrocarril.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- En las áreas residenciales la morfología será en manzana cerrada con alturas de seis plantas.

- Se dará continuidad a la trama peatonal desde la Plaza del Mercado del Carmen - Avenida Italia hasta el Parque del Ferrocarril y el Embarcadero de mineral de Riotinto.

- El trazado y diseño planimétrico de la Ronda y del Parque del FF.CC. será vinculante.

- Las viviendas existentes dentro del ámbito, se incorporan a los efectos de su ordenación, no participando en el reparto de cargas y beneficios, y por tanto con considerándose afectadas por el Aprovechamiento Tipo de este área.

3.-SUPERFICIES DE SUELO:

Son vinculantes las siguientes determinaciones:

SUPERFICIE TOTAL 183.690 m⁵

SUPERFICIE A EFECTO DE REPARTO 162.000 m⁵

SUPERFICIE SEGÚN USOS

- Uso Residencial 28.000 m⁵

(Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar)

- Uso Aparcamientos 10.000 m⁵

Zonas verdes 53.000 m⁵

Usos dotacionales 33.000 m⁵

Ya obtenidos 21.330 m⁵

4.- EDIFICABILIDADES:

- Uso residencial 147.000 m⁵
- Uso comercial 14.000 m⁵.
- Uso aparcamientos 58.000 m⁵.
- Número de viviendas máximo 1.500
- Número de plazas de aparcamiento de uso publico en parcelas 2.000
- Número máximo de plantas usos lucrativos , 5-6, pudiéndose permitir edificaciones de mayor altura en la fachada que dá a la Ronda.
- Número máximo de plantas usos dotacionales 4
- Porcentaje mínimo de V.P.O. 15% s/1.546 225

5.- SITUACIÓN Y ORDENACIÓN

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

6.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,884 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

PROCEDIMIENTO ABREVIADO. REGULARIZACIÓN DE FINCAS.

9.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

10.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL
APARCAMIENTOS
COMERCIAL

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.

- 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.- SUPERFÍCIE DE SUELO:

SUPERFICIE TOTAL 15.700 m⁵.

SUPERFICIE A EFECTO DE REPARTO..... 11.694 m⁵

SUPERFICIES SEGÚN USOS

- Uso residencial 8.908 m⁵.

- Zonas Verdes o libres peatonales 7.198 m⁵.

4.- EDIFICABILIDAD:

- Uso residencial.....19.000 m²

- Uso comercial7.000 m²

- Uso aparcamientos públicos..... 11.000 m²
- Número máximo de viviendas.....200 uds.
- Número de aparcamientos públicos400 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

PERI 3.- CALLE MARINA

1.-OBJETIVOS:

- Ordenar el área ocupada por parte de la antigua estación de autobuses, definiendo la ordenación de la manzana comprendida entre Avenida de Alemania, Calle Marina, Avenida de Portugal y Plaza XII de Octubre.
- Creación de una plaza pública con sus correspondientes espacios libre en el interior de la Manzana antes citada.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

- Mantener alturas previstas en el documento de Ordenación.
- Formalizar cuatro pasajes para conectar la Avenida de Alemania, calle Marina y Avenida de Portugal con el espacio libre interior de la manzana.
- Mantener las alturas existentes en la calle Marina

- Definir un bloque de cierre en la fachada de Avenida de Portugal, con dos pasajes interiores para conectar con el espacio libre previsto.
- Las plantas bajas de las edificaciones se destinarán, obligatoriamente a comercial.
- 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.- SUPERFICIES DEL PLAN ESPECIAL

SUPERFICIE TOTAL	12.729 m5.
Objeto de Ordenación.....	12.729 m ²
Objeto de Reparto	5.181 m ²
Superficie Uso Residencial	2.098 m5.
Superficie Espacios Libres	3.160 m5.

4.- EDIFICABILIDADES:

- Máxima edificabilidad permitida..... 15.000 m²
- Número máximo de viviendas.....100 unidades
- Número de plazas de aparcamiento en interior de las parcelas: Una por vivienda

- Porcentaje mínimo de V.P.O.:
- 15% de la edificabilidad residencial

5.- SITUACIÓN Y ORDENACIÓN

En la documentación gráfica del Plan se señala la ordenación prevista, así como la situación de los terrenos dentro del Casco Antiguo.

Aunque la totalidad de la manzana es objeto del Plan Especial de Reforma Interior, los aprovechamientos se han obtenido de las parcelas no adecuadas a la Ordenación prevista por el Plan. Las consolidadas mantienen su aprovechamiento en los términos establecidos por la Memoria de Gestión.

6.-APROVECHAMIENTO TIPO

2,82 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

El que establezca el PERI para cada Unidad de Ejecución. Se propone el de Compensación.

9.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

10.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Las correspondientes a la zona del Casco Antiguo.

PERI 4.- PLAZA DEL BARRILETE

1.- OBJETIVOS:

- Creación de una plaza pública, con sus correspondientes pasajes, en el interior de la manzana formada por calle Plus Ultra, calle de las Bocas, calle Rascón y calle Concepción.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- Mantener las alturas previstas en el anterior Plan.
- El Plan Especial del Casco Antiguo, podrá alterar la delimitación del presente PERI de cara a su operatividad y gestión, pudiendo, previa justificación eliminar el mismo debido a las dificultades de gestión y de un análisis detallado de la idoneidad del espacio público que se obtenga en cuanto a la función de dotar de áreas libres al Casco Histórico.
- 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.- SUPERFICIES DE SUELO:

SUPERFICIE TOTAL	10.000 m2.
- Uso residencial (1)	7.080 m5.
Total usos lucrativos.....	7.080 m5.
Zonas verdes.....	2.920 m5.

4.- EDIFICABILIDADES:

- Las resultantes de aplicar el fondo edificable y el número de plantas permitido.
- Número máximo de viviendas: Libre.
- Porcentaje mínimo de V.P.O.:
10% sin urbanizar de la edificabilidad residencial.

5.- SITUACIÓN Y ORDENACIÓN

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

6.-APROVECHAMIENTO TIPO

2,05 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

COOPERACION.

9.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

10.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Las correspondientes a la zona del Casco Antiguo, o las que se establezcan por medio del Plan Especial del mismo.

PERI 5.- CABEZO DE SAN PEDRO

1.- OBJETIVOS:

- Ordenar, siguiendo en líneas generales las determinaciones contenidas en el Plan Especial aprobado definitivamente, el ámbito delimitado por las calles Aragón, Buenos Aires, Dr. Plácido Bañuelos, Alonso Barba y Ldo. Juan A. de Mora, con aprovechamientos residenciales.
- Obtener para el uso público la zona alta del Cabezo, elemento muy significativo de la ciudad y mirador privilegiado debido a la altura topográfica del mismo.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- El Plan Especial podrá redimensionar las Unidades de Ejecución contempladas en el PERI, pudiéndose eliminar o adicionar otras .
- Se mantienen las Unidades de Ejecución, números 1, 2, 3 y 5 del Plan aprobado.
- Se elimina la Unidad de Ejecución número 4.
- Se crea la Unidad de Ejecución número 6 de Uso residencial

3.- SUPERFICIE DE SUELO:

SUPERFICIE TOTAL, a los efectos de Ordenación (con S.G)..... 24.609 m²

SUPERFICIE TOTAL (sin S.G) 12.167 m²

SUPERFICIE OBJETO DE REPARTO (UE-6) 1.560 m⁵

SUPERFICIES SEGÚN USOS

- Uso Residencial 1.000 m⁵.

- Uso verde.....560 m⁵

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES12.442 m².

4.- EDIFICABILIDADES:

- Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar (solo UA-6).....3.000 m²

5.- SITUACIÓN Y ORDENACIÓN

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

6.-APROVECHAMIENTO TIPO

1,923 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

Para el Sistema General de Espacios Libres: Expropiación

Para las Unidades de Ejecución: el que se defina por el Plan Especial

9.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

10.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Las correspondientes al Casco Antiguo, las que se deduzcan del Plan Especial del mismo, caso de que indique su afección.

PERI 6.- PLAZA DE TOROS

1.-OBJETIVOS:

- Resolver la conexión viaria del acceso desde el puente de Punta Umbría a la subida al Conquero proyectada a la espalda de la Plaza de Toros.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- Las alineaciones de la edificación serán las establecidas en el plano de Ordenación.
- La altura de la edificación residencial será de seis plantas, excepto el frente de la Avenida de Cristóbal Colón que será de siete más ático.
- 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.

3.- SUPERFICIE DE SUELO:

SUPERFICIES TOTALES

A efectos de ordenación..... 15.400 m⁵.

A efectos de reparto.....4.120 m².

SUPERFICIES SEGÚN USOS

- Uso residencial 1.520 m⁵.

 existente400 m⁵

 previsto..... 1.120 m⁵

- Uso residencial + dotacional..... 1.840 m⁵

- Uso dotacional privado (existente)

(Plaza de toros) 5.760 m⁵.

- Vialio 6.920 m⁵.
- existente 5.760 m⁵
- previsto..... 1.160 m⁵

4.- EDIFICABILIDADES:

- Residencial, plurifamiliar alineada a vial 7.072 m²
 - Número máximo de viviendas..... 70 uds.
- Dotacional..... 3.680 m⁵
- Número mínimo de aparcamiento en interior de las parcelas: Uno por vivienda y por cada 100 m⁵ construido

5.- SITUACIÓN Y ORDENACIÓN

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

6.-APROVECHAMIENTO TIPO

1,716 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

COOPERACIÓN

9.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

10.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Las correspondientes al Casco Antiguo, o las derivadas del Plan Especial de Reforma Interior.

PERI 7.- CHORRITO BAJO

1.- OBJETIVOS

Resolver la ordenación del área delimitada, definiendo la continuación de la calle Pérez Galdós.

Ordenar la conexión de las tramas urbanas provenientes de la B0 del Carmen y la existencia como final de las Colonias.

Definir un espacio público, teniendo en cuenta la necesidad de contar con un decantador de fangos dentro del ámbito.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

- Las alineaciones de la edificación serán las establecidas en el plano de Ordenación.
- La altura de la edificación residencial será de cuatro plantas; el frente de la Avd0 de Cristóbal Colón será de cinco. La conexión con la Bda. del Carmen tendrá la misma altura, ocho en la conexión de los edificios existentes de ese número y por último 3 y 2 en las conexión con las Colonias, calle Lepe.

3.- SUPERFICIE DE SUELO

Superficie total	52.180 m ²
Superficie a efectos de reparto	29.772 m ²
Superficie según usos	
Residencia, Plurifamiliar	17.650 m ²
Cámara de fangos	7.903 m ²

4.- EDIFICABILIDADES

Edificabilidad máxima del PERI	108.253 m ²
A realizar	65.533 m ²
Edificabilidad según usos	
Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar	43.003 m ²
Vivienda Protección Oficial (R.G.). Plurifamiliar	22.530 m ²

5.- SITUACIÓN Y ORDENACIÓN

La situación, delimitación y elementos vinculantes de la ordenación se grafían en los planos de ordenación contenidos en el documento del Plan General. (Plano n13 AOrdenación).

6.- APROVECHAMIENTO TIPO

2,0747 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

COOPERACIÓN

9.- PRIORIDAD

SEGUNDO CUATRIENIO

10.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE Y PROTECCIÓN OFICIAL. ALINEADA A VIAL.

PERI 8.- SUBIDA AL SANTUARIO DE LA CINTA

1.- OBJETIVOS:

Ordenar la ladera de la Subida al Santuario de la Cinta, definiendo un área destinada a Viviendas uni, o bifamiliares a media ladera, y en la parte inferior una serie de Bloques lineales.

Preservar un espacio libre destinado a definir la embocadura de la Subida al Santuario.

Formalización de un viario que, a media ladera, sea continuación del proveniente de la Barriada del Carmen, Avenida de la Raza.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- Las alineaciones de la edificación serán las establecidas en el plano de ordenación del Plan.

- La altura de la edificación residencial será de:

Dos (2) plantas para las edificaciones Unifamiliares¹⁾

Cuatro (4) plantas para las edificaciones colectivas.

- El 50% de las viviendas plurifamiliares se destinarán a Vivienda de Protección Oficial, Régimen General.

3.- SUPERFICIE DE SUELO:

SUPERFICIE TOTAL..... 25.896 m².

SUPERFICIES SEGÚN USOS

- Uso residencial

Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar2.851 m²

⁴.- se permitirá una planta más, al objeto de adecuar la edificación a las pendientes del terreno.

Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar	5.544 m ²
Dotacional Privado.....	2.619 m ²
Espacios Libre	7.269 m ²
Viario.....	7.613 m ²

4.- EDIFICABILIDADES:

Edificabilidad plurifamiliar	10.264 m ²
Régimen Libre.....	5.132 m ²
Protección Oficial	5.132 m ²
Edificabilidad unifamiliar	1.800 m ²
Dotacional privado	1.000 m ²

5.-APROVECHAMIENTO TIPO

0,564 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% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR
VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL.(R.G).PLURIFAMILIAR
VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. UNIFAMILIAR

PERI 9.- SEMINARIO

1.- OBJETIVOS:

Ordenar un ámbito del actual Seminario, definiéndole un Uso Residencial.

Posibilitar la conexión entre la Avenida de Santa Marta y Avenida de las Flores.

Creación de un nuevo viario, paralelo a la Avenida de las Flores, y que divide la Unidad en 2 zonas, por una parte El Seminario, y por otra un área residencial.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Las alineaciones serán las establecidas en el plano de ordenación y con carácter vinculante.

La ampliación del colegio situado en la Barriada del Torrejón es vinculante.

Se destinarán a Viviendas de Protección Oficial, Régimen General, un 50% de la edificabilidad máxima permitida.

3.- SUPERFICIE DE SUELO:

SUPERFICIE TOTAL..... 102.900 m².

SUPERFICIES SEGÚN USOS

Uso residencial6.445 m²

Ampliación colegio público2.745 m²

Seminario52.900 m²

4.- EDIFICABILIDADES:

Residencial.....	30.700 m ²
Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar	15.350 m ²
Vivienda Protección Oficial. R.G. Plurifamiliar	15.350 m ²
Religioso	20.000 m ²

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,435 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% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

PROCEDIMIENTO ABREVIADO. REGULARIZACIÓN DE FINCAS.

8.- PRIORIDAD

SEGUNDO CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR
VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. PLURIFAMILIAR
DOTACIONAL PRIVADO
DOTACIONAL PÚBLICO

PERI 10.- SAN ANTONIO

1.- OBJETIVOS:

- Ordenar un ámbito de suelo delimitado por la Avenida de Andalucía, la calle Vasco Núñez de Balboa, la Avenida de las Adoratrices y la calle Rubén Darío.
- Conectar a nivel viario con el resto de Suelo Urbano circundante, así como el Área en Renovación de San Antonio.
- Definir un Uso Residencial y Terciario para la Zona, destinado éste último a convertirse en un foco de centralidad de la parte alta de la ciudad.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- Son vinculantes las determinaciones relativas al trazado viario que sirve de conexión con el resto de las Unidades de Ejecución y Áreas de Renovación, que la envuelven.
- Son vinculantes los Usos establecidos para el área, así como la asignación de su superficies.

3.- SUPERFICIE DE SUELO:

Superficies del Ámbito de Actuación

Total..... 91.735 m²
A los efectos de reparto de cargas y beneficios.....102.396 m²

Superficies Usos:

Residencial60.709 m²
Terciario37.662 m²

4.- EDIFICABILIDADES

Edificabilidades

Residencial47.875 m²
Terciaria15.000 m²

Número de Viviendas

Densidad48,63 viv/ha
Unidades498 viviendas

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,711 m⁵/m⁵

6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

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

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

SISTEMA DE COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN:

PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL
COMERCIAL EXENTA

PERI 11.- MACKAY-MAC DONALL

1.- OBJETIVOS:

Ordenar un área, permeabilizándola de forma que pueda destinarse al uso de viviendas unifamiliares en hilera, así como finalizar las edificaciones colectivas que dan frente a la calle Federico Mayo.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

a.- El viario que se proyecta no es vinculante en su trazado.

b.- Dentro del ámbito delimitado se incluyen dos edificaciones ya existentes, una vivienda unifamiliar aislada y otra el Colegio de N^o Sra. de Santa María de la Rábida. Las edificabilidades de los mismos quedan excluidas de las asignadas por este PERI.

c.- El Peri asignará a ambas edificaciones unas parcelas que permitan:

a.- Que la vivienda unifamiliar tenga el carácter de aislada, debiendo separarse un mínimo de TRES (3,00)m. de los linderos de las futuras parcelas y su edificabilidad neta no podrá superar los 0,6 m²/m².

b.- Que el Colegio St^o María de la Rábida, quede separado de las parcelas que se obtengan con un mínimo de CUATRO (4,00) m.

c.- Se dispondrá de un espacio libre privado al servicio de la edificación que se ejecute dentro del PERI.

3.- SUPERFICIE DE SUELO:

SUPERFICIE TOTAL.....11.340 m²

SUPERFICIE SEGÚN USOS

Superficie ya ocupada 3.730 m²

Superficie residencial..... 6.110 m²

Superficie libre privada 1.500 m²

4.- EDIFICABILIDADES:

Edificabilidad permitida.....3.800 m²

Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar 500 m²

Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar3.300 m²

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,486 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% correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. UNIFAMILIAR

PERI 12.- CALLE CERVANTES

1.- OBJETIVOS:

Ordenar un área de borde con el trazado del ferrocarril, que al levantarse éste deberá integrarse dentro de la ordenación del Barrio del Matadero.

Continuar el Parque del Ferrocarril, proveniente de la operación Ensanche Sur hacia la Avenida de Tráfico Pesado, continuado como Sistema Local dentro del Suelo Urbanizable Programado, colindante a este PERI.

Obtener terrenos destinados a Dotación Deportiva.

Posibilitar el cambio de Uso de Industrial compatible a Residencial en la calle Cervantes.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Se completan las manzanas que dan frente a la calle Miss Withney, por medio de la apertura de una serie de viarios transversales a esta y otro que discurre por las traseras del ámbito delimitado.

Se mantiene, con carácter vinculante el espacio libre, que tiene como objetivo conectar toda la zona residencial que se desarrolla a lo largo de Tráfico Pesado con el Parque del Ferrocarril y Ensanche Sur de la Ciudad, Las dimensiones de este espacio son, asimismo vinculantes.

Se pretende ordenar el espacio docente del Matadero, así como obtener un área deportiva en el final de la calle Valverde del Camino.

Se definen manzanas destinadas al Uso residencial con cinco plantas de altura, en el área del Matadero y de cuatro en la zona de la calle Cervantes.

3.- SUPERFICIE DE SUELO:

SUPERFICIE TOTAL..... 77.500 m²

SUPERFICIE SEGÚN USOS

Superficie residencial..... 24.120 m²

Superficie Deportiva 8.100 m²

Superficie de Espacios Libres..... 11.340 m²

Superficie Docente (existente)..... 7.710 m²

4.- EDIFICABILIDADES:

Residencial..... 72.000 m²

Coeficiente de edificabilidad..... 0,929 m²/m²

Número máximo de viviendas..... 600 unidades

Porcentaje de Viviendas de Protección Oficial 50%

5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,866 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 15% correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN o COOPERACIÓN

8.- PRIORIDAD

SEGUNDO CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR. ALINEADA A VIAL

PERI 13.- CABEZO MUNDAKA

1.- OBJETIVOS

Resolver la ordenación del área delimitada, obteniéndose una ampliación del sistema viario y protegiendo las laderas del Cabezo Mundaka.

Obtener un área libre ajardinada y urbanizada en dos niveles de utilización, uno primero como espacio de estancia y otro segundo como elemento visual de protección del Cabezo.

Obtener un espacio destinado a equipamiento local.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Las alineaciones de la edificación serán las contempladas en los planos de Ordenación.

La altura de la edificación variará de 6 a 5 plantas, todo ello en función de conseguir la visión, al menos, de la parte superior del cabezo.

Se establecerán conexiones entre Menedez Pidal y Médico Luis Buendía con los espacios libres que se preservan.

3.- SUPERFICIE DE SUELO

SUPERFICIE TOTAL 28.300 m⁵

SUPERFICIE SEGÚN USOS

Residencial plurifamiliar, alienada a vial 4.133 m⁵

Espacios Libres..... 17.923 m⁵

Dotacional Público..... 1.324 m⁵

Viales..... 4.920 m⁵

4.- EDIFICABILIDADES

Vivienda Régimen Libre Plurifamiliar 25.000 m⁵

Comercial Planta Baja 3.000 m⁵

5.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

La situación y delimitación de los edificios tienen carácter no vinculante, debiéndose, en todo caso adecuarse a la alineación exterior marcada por el Plan para la calle Menendez Pidal y Médico Luis Buendía.

6.- APROVECHAMIENTO TIPO

1,024 m⁵/m⁵

7.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

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

Para el Ayuntamiento, el 15% correspondiente a la Unidad de Ejecución.

8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

9.- PRIORIDAD

SEGUNDO CUATRIENIO

10.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR. ALINEADA A VIAL

PERI 14.- LA ALQUERÍA

1.- OBJETIVOS:

Ordenación de un Suelo Industrial procediendo a su urbanización interior y dotación de infraestructuras.

Realización de un paso elevado sobre el Ferrocarril, junto con el Sector del SUNP anejo, resolviendo la accesibilidad de este ámbito.

Formalización de una pantalla vegetal de control de vistas sobre la marisma, con especies de alto porte.

2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- a) El viario contemplado en la propuesta de Ordenación tiene carácter vinculante, su latitud será de 20,00 m.
- b) La localización del verde básico es vinculante, con una dimensión de 30,00 m. de anchura.
- c) Formalización de un polígono industrial con los siguientes condicionantes urbanísticos:
 - parcela mínima de 1.500 m²
 - altura máxima de la edificación de 2 plantas y 10 m. de altura
 - edificabilidad máxima por parcela neta de 1 m²/m²
 - Aparcamientos según las condiciones generales para el Uso Industrial.

3.- SUPERFICIE DE SUELO:

SUPERFICIE TOTAL.....	210.290 m ²
INDUSTRIAL BÁSICO.....	168.890 m ²
VERDE BÁSICO.....	33.000 m ²
VIARIO VINCULANTE.....	8.600 m ²

4.- EDIFICABILIDADES:

EDIFICABILIDAD PERMITIDA	84.345 m ²
--------------------------------	-----------------------

5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,401 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% correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN
COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

SEGUNDO CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

INDUSTRIAL BÁSICO

ÁREAS DE PLANEAMIENTO TRANSITORIO

APT. 01.- Zafra

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Especial de Reforma Interior del Polígono de Zafra, aprobado de forma definitiva en 26 de Abril del 1990, y publicado en el BOP el 27 de Junio del 1990.

Es de aplicación la Modificación realizada por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Octubre del 1996, que afectó a las parcelas D4 y D2, así como a la E3, definiendo nuevas condiciones de Uso y Ocupación para estas parcelas, estando pendiente de aprobación definitiva, en el momento de redacción de este documento.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Las que se produzcan a lo largo de la tramitación del Modificado, asumidas por este Plan.

APT. 02.- Nuevo Molino

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Parcial que desarrolló el Sector número 1-A del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, aprobado de forma definitiva en fecha 30 de Enero del 1992.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Se modifica el ámbito del Sector, eliminando del mismo el área industrial, que se clasifica de nuevo como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, incorporándola al Sector del Plan Parcial de Marismas del Odiel, delimitado por este Plan.

Se modifica el Uso Terciario contemplado en la manzana M1 del Plan Parcial, permitiéndose que el total de la edificabilidad permitida se transforme en residencial, según convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la empresa promotora.

Las condiciones que se establecen para la citada Manzana, serán:

Suelo edificable	2.256 m ²
Clasificación	Urbano
N1 de Plantas	IX
Usos.....	Residencial y Terciario compatible
Edificabilidad	13.900 m ²
Residencial	11.644 m ²
Terciario	2.256 m ²

Número de viviendas..... 1116 Uds

APT. 03.- Sánchez Barcáztegui

Son de aplicación las condiciones señaladas en los documentos aprobados definitivamente.

APT. 04.- Cabezó Colombo

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Especial de Reforma Interior del Cabezó Colombo, aprobado de forma definitiva en 21 de Noviembre del 1978, así como la modificación que se aprueba el 30 de Enero del 1992, publicándose en el BOP el 27 de Abril del 1992.

Se procede a la división en polígonos, estando consolidado, a los efectos de su incorporación en esta clase de suelo el delimitado por las calles Jesús de la Pasión, San Andrés, Fray Junípero Serra

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Se modifica la alineación del bloque que da frente a la calle Fray Junípero Serra, así como la embocadura de la vía de nueva formación situada en el extremo del polígono de actuación, todo ello de acuerdo con la ordenación que se contempla.

APT. 05.- Calle Miguel de Unamuno

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Parcial número 5, APARQUE MORET≡, siendo aprobado de forma definitiva en 28 de Junio del 1990, siendo publicado en el BOP en fecha 3 de Octubre del 1990.

Se realiza un modificación al citado Plan, la cual es aprobada el 25 de junio del 1992, y publicada en el BOP el 19 de Septiembre del 1992.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Se introducen las modificaciones contenidas en el convenio suscrito el 17 de abril de 1996, con el Ayuntamiento de Huelva, y que se resumen en:

a.- Respecto de la manzana 2-12; se cambiará su uso pasando de ser dotacional a residencial, con una superficie máxima de 1800 m² c, un número máximo de 12 viviendas y una altura sobre rasante de II 1/2.

b.- Respecto de las manzanas 2-6 y 2-7, se cambiará su uso pasando de ser residencial a ser espacio libre de uso y dominio público, eliminándose al no ser necesario por cambiarse su ubicación la manzana dotacional que se desarrollaría en el polígono anexo del propio Plan Parcial.

c.- Parte de la manzana 2-2, pasará a ser zona edificable residencial, con un número máximo de viviendas de 6; una edificabilidad de 900 m²c y una altura máxima, con respecto a la c/ Manuel Siurot de 2 plantas, adaptando el resto del terreno; en vez de ser zona de cesión como lo es en la actualidad, pasando, el resto de la edificabilidad a la ejecución de dos viviendas en la manzana 2-3, zona entrebloques con la misma edificabilidad unitaria por viviendas.

Asimismo se contempla la posibilidad de realizar, en los terrenos de cesión obligatoria y gratuita un total de 30 viviendas, con una superficie en planta de 705 m², y una edificabilidad de 2.955 m²

APT. 06.- Cabezo de San Sebastián

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Especial de Reforma Interior del Cabezo de San Sebastián, aprobado de forma definitiva por O.M de fecha 27 de Junio del 1973, BOE del 20 de Septiembre del 1973.

Se realiza una modificación al mismo, que es aprobada en fecha 8 de Enero del 1988.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Se modifican los usos dotacionales y asistenciales, según los planos de ordenación del Presente Plan.

APT. 07.- Adoratrices

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Estudio de Detalle tramitado sobre la Unidad A-8 definida en el Plan General que se revisa

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

NINGUNA

APT. 08.- Polígono A de Santa María del Pilar

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Parcial de Santa María del Pilar, aprobado de forma definitiva, por OM. de 29 de Septiembre del 1.973.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

El Uso Deportivo previsto podrá ser complementado con espacios Libres de Uso y Dominio Público.

APT. 09.- Polígono B de Santa María del Pilar

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Estudio de Detalle del Sector B, aprobado de forma definitiva en fecha 5 de Mayo del 1.991, y publicado en el BOP el 12 de Julio del 1.991.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

NINGUNA

APT. 10.- Polígono San Sebastián

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Parcial del Polígono de San Sebastián, regulado por un Plan Especial de Reforma Interior, aprobado de forma definitiva en fecha 29 de Julio del 1993, con las modificaciones introducidas al mismo.

Se publica en el BOJA del 11 de Noviembre del 1993.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

La delimitación del Polígono de San Sebastián sufre las siguientes alteraciones:

- a.- Las parcelas I-1, con superficie de 4.694,68 m² y la colindante con superficie 3.536

m², se integran dentro de la Unidad de Ejecución número 17, obteniendo los aprovechamientos que corresponden a la citada Unidad.

b.- Los espacios dotacionales existentes dentro del Sector K, se incorporan a la Unidad de Ejecución número 3 de las Adoratrices.

Asimismo se cambian los Usos e Intensidades de las siguientes parcelas:

PARCELA E:

USO: Residencial en altura

ALTURA: NUEVE (9) plantas en la parte anterior y SEIS (6) en la posterior.

EDIFICABILIDAD: 8.000 m²

PARCELA K:

USO: Residencial en altura

ALTURA MÁXIMA: 6 plantas

EDIFICABILIDAD: 2.500 m²

La parcela destinada a uso Hotelero, situada junto a la actual Peña Flamenca, se destinará a Residencial en las condiciones que se establezcan en el Convenio Urbanístico suscrito, sin que pueda sobre ella producirse un incremento de la edificabilidad total asignada por el Plan Especial del Polígono de San Sebastián.

APT. 11.- Polígono Balbuena-Los Rosales

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Parcial del Polígono Balbuena-los Rosales, aprobado por OM de 27 de Febrero del 1974.

Es de aplicación asimismo el Estudio de Detalle aprobado en fecha 30 de Junio del 1982.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

a.- El Plan General reconoce el Convenio suscrito entre el excmo. Ayuntamiento de Huelva y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Resultado del citado convenio, se obtiene que se cambian los Usos e Intensidades de las siguientes parcelas:

Parcela P-36:

Uso: residencial en altura

Superficie: 1.300 m²

Altura: VIII plantas

Edificabilidad: 6.666 m²

Parcela P-15, B-4

Uso: Asistencial y social
Superficie: 1.187 m⁵
Edificabilidad: indeterminada
Altura: dos plantas

b.- El plan posibilita que las parcelas escolar y deportiva, situadas en la confluencia con la Avenida de Tráfico Pesado y calle Jabugo de 8.500 m⁵ y 3.224,81 m⁵, sean destinadas a Uso Deportivo en su integridad.

c.- La parcela destinada a Casa de Socorro, pasará a ser verde

APT. 12.- Polígono 1 del Plan Parcial del Torrejón

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Parcial del Sector número 8 del Torrejón, aprobado el 28 de Septiembre del 1983, y publicado, en el BOP, el 6 de Diciembre del mismo año.

Son de aplicación, asimismo, las modificaciones introducidas en los Subsectores, B y E, así como las modificaciones puntuales del Uso del Equipamiento y del polígono número 2 del citado Plan Parcial.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

La parcela M-6, queda modificada según lo siguiente:

Superficie3.296 m²

Usos:

- Residencial
- Terciario

Edificabilidad:

- Residencial 13.239 x 0,7
- Terciario 13.239 x 0,3

Número máximo de viviendas 93 Uds.

Altura:

- Residencial máximo 10
- Terciario libre

Se deberá firmar un convenio con la propiedad aplicando los correspondientes coeficientes de transformación entre el residencial y el terciario, con idénticos criterios a los empleados en otras operaciones de carácter similar.

La propiedad vendrá obligada a adquirir un total de 4.100 m⁵ para destinarlos a Sistemas Locales dentro de las APT 12 o 13.

Dada la singularidad de la parcela, situada en la entrada de la ciudad de Huelva, la Ordenación de la misma será objeto de Concurso Público, debiendo acometerse las obras del Residencial y el Terciario en una sola unidad y ejecutarse las mismas en u solo proyecto

arquitectónico.

APT. 13.- Polígono 2 y 3 del Plan Parcial del Torrejón

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Parcial del Sector número 8 del Torrejón, aprobado el 28 de Septiembre del 1983, y publicado, en el BOP, el 6 de Diciembre del mismo año.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Las edificabilidades y usos por manzanas serán

	R	T	N1 Viviendas	DOTACIONES		N1 Plantas
	m5t	m5t		Verde+ DE P	SIPS	
				SUELO		
POL. 1/M6	9267	3972	93			
POL. 2/M-1A	6300	---	70			
POL. 2/M-1B	9300	---	100			VII + a
POL. 2/M-2	5.053	---	36			VI
POL. 2/M-3	8.059	---	90			VI
POL. 2/M-4 M-5	5.754	---	64			IV
POL. 2/M-6	2.316	---	32			IV
POL. 2/M-7	---	2.000	---	3.148	187m5s 560 m5t	III
POL. 3/M-1	---	2.000	---	2.013	187M5S 560 M5T	III

APT. 14.- Antiguo Sector B-1

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Parcial aprobado de forma definitiva.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

NINGUNA

APT. 15.- Antiguo Sector B-2

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Parcial del citado Sector, aprobado de forma definitiva por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 3 de Mayo del 1991, publicándose en el BOP el 1 de Marzo del 1994.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Se formalizará un viario de servicio paralelo a la carretera de Tráfico Pesado, en las condiciones señaladas en el Plano de Ordenación del Plan.

La Ejecución de este viario se realizará por contribuciones especiales, afectantes a las propiedades de la APT.

APT. 16.- Antiguo Sector C-1

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Parcial del citado Sector, que fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de julio del 1990, y publicado en el BOP de 26 de Octubre del 1990.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Ninguna

APT. 17.- Antiguo Sector C-2

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Parcial del citado Sector, aprobado por la CPU de 25 de Julio del 1986, y publicado en el BOP el 23 de Octubre del 1986.

Es de aplicación las modificaciones introducidas al Plan Parcial, tanto en sus polígonos 1 como 2.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Ninguna

APT. 18.- Polígono Fortiz

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Parcial del polígono, aprobado de forma definitiva por acuerdo de la CPU de 26 Noviembre del 1980, y publicado en el BOP el 3 de Febrero del 1981.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Ninguna

APT. 19.- Polígono Tartessos

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el contenido del Proyecto de Urbanización del Polígono Industrial, aprobado definitivamente, así como las modificaciones producidas con posterioridad y también,

aprobadas de forma definitiva.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LAS REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Se localiza el terreno dotacional en los señalados en el presente PGOU, por lo que la modificación introducida al Polígono Industrial es válida en todo su contenido, salvo el aquí indicado.

Se reservará una parcela de 300 m² de Uso Público, destinada a Servicios Municipales y/o del Polígono.

Habiéndose desarrollado el Polígono a través de un Proyecto de Urbanización, sin establecimiento de Ordenanzas, se fijan que los criterios de edificación serán los contemplados para la Subzona 2-15, Carretera de Sevilla, estableciéndose una intensidad de 0,8 m²/m² de parcela neta. El uso será industrial básico.

3.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

La situación y el ámbito de la APT se grafian en la hoja correspondiente en el Plano nº 3 de Ordenación.

4.- GESTIÓN

Encontrándose el Polígono Tartessos y terrenos adicionales con deficiente urbanización, y no habiendo sido recibida ésta por parte del Ayuntamiento, se fijan como criterios para su ejecución:

- a.- La división del polígono en dos áreas de urbanización, cuya delimitación se realizará de acuerdo con los criterios establecidos para la delimitación de las Unidades de Ejecución, según la Ley 1/97 del Parlamento Andalúz.
- b.- Los objetivos de la delimitación de estas dos unidades son los del reparto de las cargas generadas por la urbanización.
- c.- Las entidades urbanísticas que se creen deberán presentar los Proyectos de Urbanización correspondientes a las Unidades que se delimiten.

APT. 20.- Polígono Peguerillas

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Son de aplicación los Estudios de Detalle aprobados, el D-2A , aprobado en fecha 29 de Noviembre del 1990 y publicado en el BOP de 2 de Febrero del 1991, y el Estudio de Detalle del 29 de Abril del 1993 y publicado en el BOJA de 31 de Julio del 1993.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Ninguna

APT. 21.- Plaza de las Monjas

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el PERI aprobado definitivamente

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

NINGUNA

APT. 22.- Acceso al Puente

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Estudio de Detalle para la construcción de dos puntos de venta de gasolina y unas edificaciones de carácter industrial y terciario

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

NINGUNA

APT. 23.- Lazareto

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Estudio de Detalle aprobado de forma definitiva, así como las modificaciones realizadas y en tramitación.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

NINGUNA

APT. 24.- Iglesia del Rocío

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación las condiciones urbanísticas contenidas en el documento de Ordenación desarrollado de la Unidad de Ejecución derivada del anterior Plan.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

NINGUNA

APT. 25.- Nuevo Eje

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el PERI del Nuevo Eje, aprobado de forma definitiva.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Se modifica el anterior ámbito obteniéndose una nueva Unidad de Ejecución, la de la plaza de la Soledad, que se tramita al margen del PERI y cuyo contenido se desarrolla en este Plan.

APT. 26.- Alto Conquero

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el conjunto de Estudios de Detalle y demás documentos de Ordenación aprobados de forma definitiva, dentro del ámbito delimitado.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

NINGUNA

APT. 27.- Avenida de Palomeque

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Estudio de Detalle redactado y aprobado de forma definitiva

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Las derivadas del nueva trazado viario.

APT. 28.- Polígono 1. Marismas del Odiel

1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Parcial y modificaciones introducidas al mismo en desarrollo de este Polígono.

2.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

NINGUNA

CAPÍTULO 6.- EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (S.U.P.)

6.1.- CRITERIOS DE DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN LEGAL

La cantidad de suelo que se ha clasificado como urbanizable programado, es la necesaria para cumplimentar las necesidades de suelo residencial, industrial y terciario no cubiertas con el suelo urbano, así como lograr la obtención de los sistemas generales adscritos a esta clase de suelo.

El régimen legal del suelo urbanizable programado queda descrito en el **Título V de la Normativa de Régimen Urbanístico del Plan General.**

Todo el suelo que se programa se incluye en el primer cuatrienio trasladando al final del mismo la capacidad de programar nuevo suelo urbanizable.

Todo el suelo programado al pertenecer a un solo cuatrienio, constituye un área de reparto que incluye los sistemas generales adscritos al SUP y para la que se establece un aprovechamiento tipo.

A este suelo, están vinculados algunos de los principales objetivos del Plan al resultar que la legislación urbanística vincula al SUP la obtención de sistemas generales sin necesidad de recurrir a la expropiación.

Así los criterios de clasificación están condicionados por la concreción de aquellos objetivos que de forma muy resumida enumeramos a continuación:

- Creación de una fachada urbana al río Odiel.
- Cierre de la Ronda Exterior por el Oeste.
- Solución del problema de infravivienda y marginalidad urbana en la zona de Marismas del Odiel.
- Obtención del suelo para la ejecución del Parque Moret, pieza clave en la estrategia de

creación del "Pulmón Verde del Alto Conquero".

- Obtención de suelo para el crecimiento de la Universidad y la creación de una nueva ciudad deportiva.
- Planificación del crecimiento hacia el Este con tipología predominante de ciudad jardín.
- Cierre de la ciudad por el Sur-Este y creación de nuevos suelos industriales para usos convencionales.

La obtención de éstos objetivos ha condicionado no solo la cantidad de suelo a clasificar como SUP, sino también su ubicación en la ciudad, sus usos y las intensidades de éstos.

6.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLAN, REFERENTES AL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, TRAS LA INFORMACIÓN PÚBLICA.

Las modificaciones más importantes en esta clase de suelo derivan del importante aumento de la superficie del Sistema General de Equipamiento destinada a la expansión del Campus Universitario del Carmen, producto de los acuerdos alcanzados al respecto entre el Ayuntamiento y la Universidad de Huelva.

Para mantener la viabilidad económica del SUP (primer cuatrienio), ante la aparición de éstas nuevas cargas, se ha hecho necesario programar los Sectores Ronda Exterior y Seminario, que en el documento aprobado inicialmente formaban parte del PAU N1 2. De esta manera se reequilibran los parámetros esenciales del SUP, como son el número total de viviendas y, sobre todo, el aprovechamiento tipo del área de reparto, que incluso se logra incrementar ligeramente.

La programación de los sectores antes citados obliga a su vez a cambiar el sistema de obtención de los suelos de Laderas del Conquero, pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres; se cambia pues el sistema de actuación, pasándolo de compensación a expropiación.

Otra modificación que afecta al SUP, ha sido la inclusión en el suelo urbano y como Área de planeamiento transitorio (APT) el Polígono desarrollado dentro del antiguo Plan Parcial de Marismas del Odiel. También este Sector pierde superficie al tener que desarrollar el desdoble y cierre de la Ronda hacia el interior, al no ser posible invadir el Dominio Público Marítimo Terrestre.

Se delimitan OCHO SECTORES, dos más que en el documento aprobado inicialmente, que son, como se ha señalado antes, los provenientes del PAU N1 2.

Los Usos Pormenorizados y el Característico del Área de Reparto AR-SUP.1, no se modifican.

El número total de viviendas pasa de 6.436 a 7.166 unidades, de las que 2.030 son unifamiliares (antes 1.904) y 5.136 en bloque (antes 4.532).

Los Sistemas Generales adscritos al SUP, quedan como sigue:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Parque de la Ría del Odiel	10,00 has.- Sector n1 1
Parque Moret.....	22,29 has.- Sector n1 2

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Ronda Exterior. Tramo Marismas del Odiel4,47 has.- Sector n1 1
Conexión viaducto del Tinto.....0,55 has.- Sector n1 5

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Ciudad Deportiva..... 11,76 has.- Sector n1 3
Ampliación Campus Universitario del Carmen..... 18,08 has.- Sector n1 4
4,46 has.- Sector n1 7

Los coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados no se modifican.

El aprovechamiento tipo del área de reparto, sufre, como hemos señalado, un ligero incremento y pasa de ser 0,3296 m⁵/m⁵ del uso característico por cada metro cuadrado de suelo a 0,34558 m⁵/m⁵.

La programación, prioridades, sistemas de actuación e iniciativa del planeamiento, no se modifican.

6.3.- SECTORES DELIMITADOS

Se han delimitado ocho sectores a desarrollar en el primer cuatrienio de vigencia del Plan. Cinco residenciales, uno de uso mixto residencial e industrial, otro de uso terciario y otro industrial y terciario y que son los siguientes:

Residenciales:

- Sector n1 1: Marismas del Odiel
- Sector n1 2: Parque Moret
- Sector n1 3: La Florida
- Sector n1 4: Vista Alegre - Universidad
- Sector n1 8: Seminario

Residencial e industrial:

- Sector n1 5: Marismas del Polvorín

Terciario:

- Sector n1 7: Ronda Exterior

Industrial y Terciario:

- Sector n1 6: Venta Alvarez

La delimitación y superficies, objetivos, instrucciones para la ordenación y la gestión, Condiciones para la ordenación y la gestión, figuran en las fichas individualizadas para cada sector al final del presente capítulo.

6.4.- USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

En el suelo urbanizable programado se han previsto, como ha quedado dicho más arriba los usos globales, residencial e industrial, incluyéndose en el primero tanto el unifamiliar como el plurifamiliar.

En el cuadro siguiente se recogen, por sectores, las superficies de cada uno de ellos:

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO								
SECTORES	RESIDEN.	INDUSTRIAL	TERCIARIO	ESP. LIBRES	DOTACION.	INF. y TRAN.	TOTALES	
1	MARISMAS DEL ODIEL	32,53	-	-	10,00	-	4,47	47,00
2	PARQUE MORET	18,18	-	-	22,29	-	-	40,47
3	LA FLORIDA	29,79	-	-	-	11,76	-	41,55
4	VISTALEGRE-UNIVERS.	22,90	-	-	-	18,08	-	40,98
5	MAR. DEL POLVORÍN	24,36	14,00	-	-	-	0,55	38,91
6	VENTA ÁLVAREZ	-	6,00	3,26	-	-	-	9,26
7	RONDA EXTERIOR	-	-	13,39	-	4,46	-	17,85
8	SEMINARIO	24,46	-	-	-	-	-	24,46
TOTALES		152,22	20,00	16,65	32,29	34,30	5,02	260,48

En el P.G.O.U. se ha optado por especificar en algunos casos los usos pormenorizados del SUP, pues aunque la Ley y el reglamento no obligan a su determinación, tampoco la impiden, y resultaba conveniente para la estrategia del Plan.

Los usos pormenorizados que se contemplan son los siguientes:

USOS	EDIFICABILIDAD m ² t	SECTORES	NI MÁXIMO DE VIVIENDAS
USO RESIDENCIAL: - Unifamiliar en Régimen Libre [R1] - Plurifamiliar en Régimen Libre [R2] - Unifamiliar V.P.O. (Régimen General) [R3] - Plurifamiliar V.P.O. (Régimen General) [R3] - Unifamiliar V.P.O. (Régimen Especial) [R4] - Plurifamiliar V.P.O. (Régimen Especial) [R4]	180.116 393.665 - - - - - - 83.550 111.630	3 - 4 - 5 - 8 2 - 3 - 4 - 5 - 8 3 - 4 - 5 - 8 2 - 3 - 4 - 5 - 8 1 1	3.936 1.441 - - - - - - 1.200 589
USO INDUSTRIAL: - Industrial básico [IB] - Industrial mixto [IM]	100.000	5 - 6	- - - - - -
USO TERCIARIO: - Comercial [CO] - Oficinas [OF] - Hotelero [H] - Locales de recreo y ocio [RO]	} 66.950 16.310	7 6	- - -

El uso característico del área de reparto del SUP [AR-SUP1] resulta ser el R2 por ser el de mayor edificabilidad absoluta.

El uso R3 V.P.O. ((R.G.) corresponde al diez por ciento del aprovechamiento urbanístico del área de reparto atribuido a la Administración actuante.

Para el cálculo de densidades residenciales, y del número máximo de viviendas se han considerado las siguientes superficies construidas medias:

- Vivienda plurifamiliar 100 m²t/viv.
- Vivienda unifamiliar 125 m²t/viv.
- Vivienda unifamiliar en Sector n1 1 150 m²t/viv.

Este último valor se ha tomado en consideración a que éstas viviendas en su inmensa mayoría son para realojos y/o rehabilitaciones y que en muchos casos las viviendas a sustituir tienen superficies superiores a la media empleada en los otros sectores, e incorporar otros usos (almacenes, talleres, etc....).

El número total máximo de viviendas previstas en el suelo urbanizable programado es de 7.166 de las que 2.030 son del tipo unifamiliar y 5.136 del tipo plurifamiliar.

6.5.- LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUP

Los sistemas generales adscritos al primero y único cuatrienio programado, deben ser incluidos en el área de reparto y en el cálculo del aprovechamiento tipo de la misma, de forma que los propietarios cuyo suelo se vea afectado por un Sistema General sean compensados y se reparta la carga entre todo el suelo del área de reparto.

Los sistemas generales cuyo suelo se ha adscrito al SUP a efectos de su obtención se relacionan a continuación, expresando su superficie en hectáreas, su uso y el sector en que se ubican.

- Sistema General de Espacios Públicos:

- Parque de la Ría del Odiel10,00 ha. . . . Sector n1 1
- Parque Moret22,29 ha. . . . Sector n1 2

- Sistema General de Comunicaciones:
 - Ronda Exterior - Tramo Marismas del Odiel4,47 ha. . . . Sector n1 1
 - Conexión Viaductos del Tinto.....0,55 ha. . . . Sector n1 5

- Sistema General de Equipamiento Comunitario:
 - Ciudad Deportiva.....11,76 ha. . . . Sector n1 3
 - Ampliación del Campus Universitario del Carmen18,08 ha. . . . Sector n1 4
 -4,46 ha. . . . Sector n1 7

Total Suelo a obtener para Sistemas Generales adscrito al SUP....71,61 ha.

Superficie total del S.U.P.260,48 ha.

Hay que decir que la sectorización de los Sistemas Generales tiene únicamente un objetivo de ordenación, pues a nivel de gestión y compensación, como ya se ha dicho, todos los sectores del SUP del mismo cuatrienio forman una sola área de reparto con el computo de los Sistemas Generales adscritos al SUP incluidos.

Los terrenos destinados a Sistemas Generales se obtendrán en todos los casos por ocupación directa, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

6.6.- GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

La Memoria de Gestión del P.G.O.U. desarrolla este apartado que aquí abordamos de forma resumida.

6.6.1.- Cálculo del Aprovechamiento tipo del Área de reparto

Los coeficientes de los distintos usos y tipologías establecidos para el Suelo Urbanizable Programado son los que figuran en el cuadro siguiente referidos al uso característico del Área de reparto AR-SUP1 que como ha quedado dicho es el Residencial plurifamiliar régimen libre, en alineación a vial [R2/AV]

USO PORMENORIZADO	ALINEACIÓN VIAL AV	EXENTO EX	SINGULAR S
R1.- Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar	1,09	1,13	---
R2.- Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar	1,00	1,04	---
R3.- Vivienda Protección Oficial. Régimen General	0,90	0,90	---
R4.- Vivienda Protección Oficial. Régimen Especial	0,72	0,72	---
Industrial Básico	0,72	0,63	0,63
Industrial Mixto	0,63	0,54	0,54
Industrial Especializado	---	0,90	0,90
Industrial Temático	---	---	0,45
Oficina	1,00	1,09	1,09
Comercial	1,00	1,18	1,27
Local de Reunión-Ocio	0,72	0,63	0,54
Hotelero	0,72	0,63	0,54

El cálculo del aprovechamiento tipo del área se expresa en el siguiente cuadro resumen:

NI	SECTOR	SISTEMAS GENERALES				USO	SUPERFICIE S (m2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD e (m2/m2s)	EDIFICABILIDAD E (m2)	VIVIENDAS NI	DENSIDAD Viv/ha	COEFICIENTE USO (Cp)	APROVECHAMIENTO REAL. (AR)	APROVECHAMIENTO TIPO. (AT)	APROVECHAMIENTO URBANISTICO. (AU)	APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION. (ASA)	EXCEDENTES TOTALES	EXCEDENTES 10%	EXCEDENTES S.G.		
		ESP.LIB.	COM.	EQUIP.	TOTAL SECTOR																
1	MARISMAS DEL ODIEL	31070	17500	0	48570	R-4	325300	0,55	178915	1789	55	0,69	123.451		112419	101177	22274	11242	11032		
2	PARQUE MORET	222900	0	0	222900	R-2	181800	0,66	119988	1200	66	1,00	119988		62827	56545	63443	6283	57161		
3	LA FLORIDA	0	0	117600	117600	R-1	181234	0,30	54370	435	30	1,09	59264		102950	92655	43608	10295	33313		
						R-2	116666	0,66	77000	770	66	1,00	77000								
4	VISTALEGRE-UNIVERSIDAD	0	0	180800	180800	R-1	98700	0,30	29610	237	30	1,09	32275		79139	71255	47048	7914	39134		
						R-2	130300	0,66	85998	860	66	1,00	85998								
5	MARISMAS DEL POLVORIN	0	5500	0	5500	R-1	170454	0,30	51136	409	30	1,05	53693		132549	119294	29012	13255	15757		
						R-2	73096	0,66	48243	482	66	0,96	46314								
						IB	140000	0,50	70000	0	0	0,69	48300								
6	VENTA ALVAREZ	0	0	0	0	T	32620	0,50	16310	0	0	1,05	17126		32008	28807	9018	3201	5817		
						IB	60000	0,50	30000	0	0	0,69	20700								
7	RONDA EXTERIOR	0	0	44600	44600	T	133900	0,50	66950		0	0,00	75654		46274	41647	34007	4627	29380		
8	SEMINARIO	0	0	0	0	R-1	150000	0,30	45000	360	30	1,05	47250		84530	76077	31111	8453	22658		
						R-2	94600	0,66	62436	624	66	0,96	59939								
9	SISTEMAS GENERALES						619970						0		214253	192827	-192827	21425	-214253		
															0	0	0	0	0		
	TOTALES	253970	23000	343000	619970		2508640		935956	7166			866950	0,345585466	866950	780255	86695	86695	0		

A continuación se explican los distintos conceptos empleados en el Cálculo

USOS:

- R-4 VPO RE
- R-2 VRL PLURIFAMILIAR
- R-1 VRL UNIFAMILIAR
- IB INDUSTRIAL BÁSICO
- T Terciario

- S: Superficie de las zonas destinados a distintos usos. Medida en metros cuadrados de suelo.

- e: Coefficiente de edificabilidad de cada zona. Medido en metros cuadrados de techo del uso en cuestión por cada metro cuadrado de suelo.

- E: Edificabilidades absolutas para cada uso y sector. Medida en metros cuadrados de techo

$$E: e \times S$$

- C_p: Coefficiente de ponderación de uso y tipología

- AR: Aprovechamiento real de cada sector y del área de reparto (AR_i) es igual a la suma de los productos de las edificabilidades absolutas de cada uso por su correspondiente coeficiente de ponderación. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico del área de reparto.

$$AR = E_i \times C_{pi}$$

- AT: Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto. Es igual al cociente entre la suma de aprovechamientos reales y la suma de superficies del área de reparto incluyendo la de los Sistemas Generales. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico por metro cuadrado de suelo.

$$AT = \frac{AR_i}{S_i}$$

- AU: Aprovechamiento urbanístico del sector y del área de reparto (AU_i) es igual al producto del aprovechamiento tipo por la superficie del sector y del área de reparto respectivamente. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico:

$$\text{Sector } AU_i = AT \times S_i$$

$$\text{Área de Reparto: } AU_i = AT \times S_i$$

- ASA: Aprovechamiento Susceptible de Apropiación es igual al ochenta y cinco por ciento del Aprovechamiento Urbanístico. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico.

$$ASA_i = 0,90 AU_i = 0,90 AT \times S_i$$

- EXC. Totales: Excedentes totales es igual a la diferencia positiva entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación.

EXC. Totales: AR - ASA

- EXC. 10% AU: Excedentes destinados al aprovechamiento correspondiente a la Administración.

- EXC. S.G.: Excedentes destinados a transferencias para compensación de Sistemas Generales.

6.6.2.- Programación y prioridades

Todo el suelo programado se ha incluido en el primer cuatrienio, por no considerar realista programar a más largo plazo. No obstante dentro del cuatrienio se crean prioridades teniendo en cuenta la función que para cada suelo establece el Plan y la urgencia de los objetivos asignados a cada sector. Existen pues tres grados, prioridad máxima (1), media (2) y mínima (3). Los sectores 1 y 2 tienen prioridad 1; los sectores 3 y 4 prioridad 2; y los sectores 5, 6, 7 y 8 prioridad 3.

6.6.3.- Sistema de actuación e iniciativa del planeamiento

En todos los sectores se actuará mediante el Sistema de COMPENSACIÓN. Los sectores 1, 2 y 3 son de iniciativa PÚBLICA y el resto serán de iniciativa PRIVADA.

6.7.- EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN CIFRAS.

A.- SUPERFICIES DE SUELO

- Uso global residencial unifamiliar..... 778.280 m5. s.
- Uso global residencial plurifamiliar..... 743.870 m5. s.
- Uso global industrial 200.000 m5. s.
- Uso global terciario 166.520 m5. s.

Total superficie usos lucrativos 1.888.670 m5. s.

- S.G. Espacios Libres 322.900 m5. s.
- S.G. de Comunicaciones 50.200 m5. s.
- S.G. de Equipamiento Comunitario 343.000 m5. s.

Total superficie Sistemas Generales 716.100 m5. s.

SUPERFICIE TOTAL S.U.P. 2.604.770 m5. s.

=====

B.- EDIFICABILIDADES [superficie de techo edificable]

<u>USO</u>	<u>m5.t</u>
- R1	180.116
- R2	393.665 (1)
- R3	(1)
- R4	195.180
- IB	100.000
- Terciario	83.260

C.- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

- Unifamiliares	2.030
- Plurifamiliares	5.136
Total	7.166

D.- SECTORES

- Sector n1 1 - Marismas del Odiel
- Sector n1 2 - Parque Moret
- Sector n1 3 - La Florida
- Sector n1 4 - Vista Alegre - Universidad
- Sector n1 5 - Marismas del Polvorín
- Sector n1 6 - Venta Alvarez
- Sector n1 7 - Ronda Exterior
- Sector n1 8 - Seminario

E.- APROVECHAMIENTOS DEL AREA DE REPARTO

- Aprovechamiento tipo 0,34558 m5. del uso característico por cada m5. de suelo.
- Aprovechamiento real 866.950 m5t del uso característico.
- Aprovechamiento urbanístico 866.950 m5t del uso característico.
- Aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA) 780.255

D.- EXCEDENTES TOTALES

- Correspondientes al 10% del AT perteneciente a la administración:..... 86.695
- Correspondiente a transferencias para compensar suelos destinados a S.G....214.253

(1) Uso y tipología característicos del área de reparto AR-SUP-1

(2) Este uso pormenorizado se refiere al 15% del AU que pertenece a la Administración y que por Ley se destina a viviendas de Protección Oficial.

6.8.- FICHAS POR SECTORES

SECTOR N1 1: MARISMAS DEL ODIEL

1.- Superficie total: 470.000 m⁵. (incluyendo S.G.).

Delimitación: El sector delimitado comprende el Sector n1 1 B "Marismas del Odiel" y el antiguo Sector n1 2 "Cardeñas", a excepción de la barriada de la Navidad, el nuevo conjunto de 192 viviendas de promoción pública y el Polígono desarrollado que se define como un Área de Planeamiento Transitorio e incluyendo la zona que estaba destinada a uso industrial sita a poniente de la Barriada de la Navidad y que formaba parte del Sector n1 1 - A "Marismas del Odiel". La delimitación aparece grafiada en el Plano n1 3 de "Ordenación".

2.- Objetivos:

Los objetivos adjudicados a este sector, que se relacionan a continuación, son de la máxima importancia para el conjunto de la ciudad y vienen determinados tanto por la dimensión del sector como por su localización dando fachada a la Ría del Odiel.

- Creación de una gran fachada urbana a la Ría del Odiel de 1.800 metros de longitud.
- Realojamiento de la población residencial en la zona en la actualidad, integrándola en un conjunto social más amplio, que evite la formación de bolsas de marginación social.
- Resolver los graves problemas de infraestructura urbana, especialmente de alcantarillado, de la zona.
- Dotar de áreas libres y zonas verdes, así como de equipamientos comunitarios de carácter local no solo a la población del sector sino también para la zona de Las Colonias, Barriada del Carmen y Avenida de Cristóbal Colón, lo que condiciona la ubicación de éstas dotaciones.

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

- 1.- Integrar en la ordenación la Barriada de la Navidad y el conjunto de las 192 nuevas viviendas unifamiliares actualmente en construcción.
- 2.- Dar continuidad al viario local de conexión con las zonas limítrofes, Barriada de Navidad, Nuevo Molino, El Carmen, Las Colonias.
- 3.- Considerar el cierre de la Ronda Exterior mediante el desdoble hacia el Oeste del actual "Paseo Marítimo". No implicar el tráfico local con el de ésta vía y proteger del mismo a las edificaciones mediante franjas de áreas verdes.
- 4.- La bajísima calidad geotécnica del suelo que fuerza a optar por tipologías edificatorias en altura, desechando las viviendas unifamiliares como tipo por la excesiva repercusión del coste del suelo y la urbanización, salvo en zonas históricamente consolidadas.
- 5.- La ordenación debe tener muy en cuenta el paisaje que es de gran valor. En primer lugar para que éste revalorice la ordenación, volcando la edificación hacia las vistas sobre la ría y el Paraje Natural. En segundo lugar controlando el impacto visual de la

propia edificación que se ordena de forma que se garantice la percepción visual de las laderas del Conquero desde el puente y Corrales y la vista de la Ría y las Marismas desde los Altos del Conquero.

Las cubiertas de la edificación deben proyectarse como una "quinta fachada" de calidad formal suficiente para ser visibles desde el Conquero.

- 6.- La zona de servidumbre del Dominio Público Marítimo Terrestre establecida en la Ley de Costas es un elemento de gran influencia en la ordenación a proyectar.
- 7.- Facilitar la gestión para la sustitución de las viviendas existentes buscando que se puedan ejecutar obras suficientes para el realojo de la población residente.
- 8.- La integración de viviendas de distintos tipos, dirigidas a distintos estratos de demanda.
- 9.- Ubicar las dotaciones locales de forma que den servicio a las barridas colindantes de Las Colonias, El Carmen y Avenida de Cristobal Colón.

En el Plano n1 3 de Ordenación se grafía los aspectos de ordenación vinculantes.

4.- Antecedentes:

Como preparación al desarrollo y gestión de este sector, considerado de máxima prioridad se han efectuado las siguientes acciones en paralelo a la redacción del PGOU.

- Estudios previos de ordenación del Plan Parcial
- Convenio urbanístico para el desarrollo de una parte del sector, suscrito entre el Ayuntamiento de Huelva y una promotora inmobiliaria.
- Revisión del Plan Parcial del Sector 1B por iniciativa municipal, con división poligonal y desarrollo del Polígono 1, del que se ha hecho la equidistribución y cesión y redactado el Proyecto de Urbanización, por lo que se excluye del sector convirtiéndose en un Área de Planeamiento Transitorio (APT).
- Adjudicación por concurso público de los trabajos de redacción del Plan Parcial n1 1 "Marismas del Odiel", así como de los trabajos de gestión del mismo.
- Redacción del Avance de Planeamiento del Plan Parcial.
- Redacción del Plan Municipal de la Vivienda, de cuyo contenido es protagonista principal las soluciones al problema de infravivienda de Marismas del Odiel y la forma de un Convenio Programa entre el Ayuntamiento de Huelva y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

5.- Condiciones Urbanísticas para la Ordenación:

5.1.- Superficies:

- Superficie total 470.000 m5.
- Sistema General Espacios Libres..... 100.000 m5.
 - Obtenido 68.930 m5.
 - Por obtener 31.070 m5.

- Sistema General de comunicaciones:..... 44.700 m5.
 - Obtenido 27.200 m5.
 - Por obtener 17.500 m5.

- Residencial (R4)..... 325.300 m5.

5.2.- Usos:

- Obligatorio: Residencial unifamiliar y/o plurifamiliar de protección oficial Régimen Especial.
- Compatibles: Residencial unifamiliar y/o plurifamiliar de protección oficial Régimen General.
- Usos Terciarios: Dotacional privado y público, especialmente el comercial.
- Servicios de infraestructuras y de transporte.

5.3.- Edificabilidades:

- Uso residencial V.P.O. R.E. 178.915 m5t
- Unifamiliar 58.915 m5t + [30.000 m5 de viviendas existentes a rehabilitar]
- Plurifamiliar 120.000 m5t
- Comercial y usos compatibles 5% mínimo

5.4.- Número máximo de viviendas:

- Plurifamiliar 1.200
- Unifamiliar 589 [incluye 200 viviendas unifamiliares existentes a rehabilitar]

- Total 1.789

5.5.- N1 máximo de plantas:

El número de plantas de la edificación será libre con un máximo absoluto de nueve, siempre que se cumpla con los requerimientos de control visual establecidos en el estudio de visuales del Estudio de Impacto Ambiental.

5.6.- Reserva para dotaciones:

Serán las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta las 1.789 viviendas totales

5.7.- Ordenanzas de aplicación:

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del P.G.O.U.
Las específicas o zonales las establecerá el documento de Plan Parcial que se redacte.

6.- Condiciones urbanísticas para la gestión.

Para el cálculo de aprovechamientos se excluyen los suelos de Sistema General viario ya obtenidos:

- Viario..... 27.200 m5.
- Espacios libres..... 68.930 m5.

Así mismo se excluye la edificabilidad de las 200 viviendas existentes a rehabilitar.

6.1.- Usos:

Uso característico del área de reparto AR-SUP 1: R-2. Uso residencial plurifamiliar en tipología exenta:

$$C_p = 1,04/1,04 = 1,00$$

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos del sector:

$$R-4 : 0,72/1,04 = 0,69$$

6.3. Aprovechamiento real del sector (AR).....123.451 m⁵t

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AU).....112.419 m⁵t

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA).....101.177 m⁵t

6.6.- Excedentes de aprovechamiento:22.274m⁵t.
que se reparte:

10% AT	11.242 m ⁵ t
Para compensar S. Generales	11.032 m ⁵ t

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Pública

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 1.

SECTOR N1 2: PARQUE MORET

1.- Superficie total: 404.700 m⁵. (incluyendo S.G.).

Delimitación: Por el Oeste la Avenida de Manuel Siurot, sigue por la Avenida de La Cinta, Avenida de Santa Marta, los terrenos del seminario, la barriada del Torrejón y Avenida de las Flores, de nuevo la Avenida de Santa Marta, la barriada de Licinio de la fuente, el Asilo de Ancianos, el callejón de las Serpes, la ciudad deportiva y las instalaciones de Aguas de Huelva, hasta llegar a la Avenida de Manuel Siurot. La delimitación aparece grafiada en el Plano n1 3 de "Ordenación.

2.- Objetivos:

Obtención de 22,29 ha. de suelo de Sistema General de Espacios Libres "Parque Moret".

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

- Las viviendas se situarán en su totalidad en la zona de los viveros y del seminario.
- Las instalaciones docentes que existen en el ámbito del sector, se considerarán dotaciones locales del Plan a efectos de cumplimiento de lo especificado en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento.

- Todas las dotaciones locales, especialmente el sistema de espacios libres y zonas deportivas, se situaran de forma que sea posible su incorporación física al Sistema General "Parque Moret" y su diseño conjunto.
- Se integrará en el diseño del conjunto, el viario y las dotaciones de la barriada "Licinio de la Fuente".
- Se integrará en el diseño del Plan y en la ordenación del sistema general de espacios libres, una ampliación de los depósitos de regulación de Aguas de Huelva con una superficie de 1 ha.
- Se resolverá el encuentro viario de la Avenida de Santa Marta con Avenida de La Cinta y Avenida de las Flores.

4.- Antecedentes:

Como preparación al desarrollo y gestión de este sector, considerado de máxima prioridad y en paralelo a la redacción del PGOU, se ha procedido a la adjudicación mediante concurso público de los trabajos de redacción del Plan Parcial del sector; así como los trabajos de gestión del mismo.

5.- Condiciones Urbanísticas para la Ordenación:

5.1.- Superficies:

- Superficie total 404.700 m².
- Sistema General verde..... 222.900 m².
- Residencial plurifamiliar: 181.800 m².

5.2.- Usos:

- Residencial plurifamiliar en Régimen Libre - R.2. Tipología: bloque exento
- Compatibles: Residencial plurifamiliar de protección oficial Régimen General y Régimen Especial.
Usos Terciarios, especialmente el comercial.
Dotacional. privado y público
Servicios de infraestructuras y de transporte.

5.3.- Edificabilidades:

- Uso residencial plurifamiliar VRL 0,66 m²/m² 119.988 m²t

5.4.- Número máximo de viviendas: 1.200

5.5.- NI máximo de plantas: Quince

5.6.- Reserva para dotaciones:

Según el reglamento de Planeamiento:

5.7.- Ordenanzas de aplicación:

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del P.G.O.U.
Las específicas o zonales las establecerá el documento de Plan Parcial que se redacte.

6.- Condiciones urbanísticas para la gestión.

6.1.- Usos:

Uso característico del área de reparto AR-SUP 1 : R-2. Uso residencial plurifamiliar en régimen libre. Tipología: Edificación exenta

$$C_p = 1,04/1,04 = 1,00$$

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos y tipologías del sector:

$$R-2 : 1,00$$

6.3. Aprovechamiento real del sector (AR) 119.988 m⁵t

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AT) 62.827 m⁵t

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA) 56.545 m⁵t

6.6.- Excedentes de aprovechamiento: 63.443m⁵t.
que se reparte:

10% AT 6.283 m⁵t.

Para compensar S. Generales 57.161 m⁵t.

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Pública

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 1

SECTOR N1 3: LA FLORIDA

1.- Superficie total: 415.500 m². (incluyendo S.G.).

Delimitación: Por el Oeste el Polígono de San Sebastian, sigue por la Avenida de Andalucía hasta la prolongación de la calle Honduras, que lo limita por su lado Este, cerrado por el Sur con la Barriada del Higueral.

Comprende los antiguos sectores 7 y 11 del Plan que se revisa, e incorpora también los terrenos en torno a los antiguos cuarteles que tenían en el Plan Anterior la clasificación de SUNP. La delimitación aparece grafiada en el Plano n1 3 de la "Ordenación"

2.- Objetivos:

Obtención del suelo de Sistema General dotacional deportivo, para la realización de la nueva ciudad deportiva.

Resolver los problemas de borde del extremo de levante del Polígono San Sebastian.

Resolver las carencias de zonas verdes y deportivas de la colindante Barriada de El Higueral.

Crear suelo para uso residencial en tipología unifamiliar (ciudad jardín)

Completar la red arterial de la ciudad, dando continuidad al viario existente.

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

Situar la zona residencial intensiva (vivienda plurifamiliar) en los bordes del continuo urbano existente, para resolver los problemas de la trama urbana allí existentes, y preferentemente dando fachada a la Avenida de Andalucía.

Ampliar el Colegio Pilar Martínez Cruz.

Localizar los sistemas locales verdes y deportivos contiguos a la Barriada de El Higueral.

Integrar en la ordenación los equipamientos existentes, que podrán computar como dotaciones locales.

Dar continuidad a la red viaria arterial en sentido Norte/Sur y en sentido Este/Oeste.

Las determinaciones de ordenación de carácter vinculante están grafiadas en el plano n1 3 de Ordenación.

4.- Antecedentes: --

5.- Condiciones Urbanísticas para la Ordenación:

5.1.- Superficies:

- Superficie total	415.500 m ⁵ .
- Sistema General equipamiento.....	117.600 m ⁵ .
- Residencial unifamiliar	181.234 m ⁵ .
- Residencial plurifamiliar:	116.666 m ⁵ .

5.2.- Usos:

- Residencial unifamiliar en Régimen Libre - R.1. Edificación exenta
- Residencial plurifamiliar en Régimen Libre - R-2. Edificación exenta
- Compatibles: Residencial de protección oficial - R-3 y R-4.
Usos terciarios, especialmente el comercial
Dotacional, privado y público
Servicios de infraestructuras y de transporte.

5.3.- Edificabilidades:

- Residencial unifamiliar VRL	0,30 m ⁵ /m ⁵	54.370 m ⁵ t.
- Residencial plurifamiliar V.RL.	0,66 m ⁵ /m ⁵	77.000 m ⁵ t.

5.4.- Número máximo de viviendas:

- Unifamiliares	435
- Plurifamiliares	770
Total	1.205

5.5.- N1 máximo de plantas:

- Unifamiliares	2
- Plurifamiliares	8

5.6.- Reserva para dotaciones:

Las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento, incorporando el equipamiento escolar existente y la ampliación del Colegio Público Pilar Martínez Cruz.

5.7.- Ordenanzas de aplicación:

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del P.G.O.U.
Las específicas o zonales las establecerá el documento de Plan Parcial que se redacte.

6.- Condiciones urbanísticas para la gestión.

6.1.- Usos:

Uso característico del área de reparto AR-SUP 1: R-2. Uso residencial plurifamiliar en régimen libre. Tipología: Edificación exenta:

$$C_p = 1,04/1,04 = 1,00$$

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos y tipologías del sector:

$$R-1 : 1,13/1,04 = 1,09$$

$$R-2 : 1,04/1,04 = 1,00$$

6.3. Aprovechamiento real del sector (AR) 136.264 m⁵t.

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AU).....102.950 m⁵t.

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA)..... 92.655 m⁵t.

6.6.- Excesos de aprovechamiento: 43.608 m⁵t.
que se reparte:

10% AT 10.295 m⁵t.

Para compensar S. Generales 33.313 m⁵t..

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Pública

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 2.

SECTOR N1 4: VISTA ALEGRE - UNIVERSIDAD

1.- Superficie total: 409.800 m⁵. (incluyendo S.G.).

Delimitación: La Ronda Exterior que cierra el Sector por el Este. Al Sur los terrenos del centro comercial y los del Campus del Carmen y de nuevo el Sector n1 3. La delimitación aparece grafiada en el Plano n1 3 de "Ordenación".

2.- Objetivos:

Obtención del suelo de Sistema General dotacional universitario, para ampliación del Campus del Carmen.

Crear suelo para uso residencial en tipología unifamiliar en ciudad jardín.

Conformar la fachada urbana a la Avenida de Andalucía.

Completar la red arterial de la ciudad, dando continuidad al viario existente.

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

Situar la zona residencial intensiva (vivienda plurifamiliar) con fachada a la Avenida de Andalucía.

Crear un acceso importante al Campus Universitario del Carmen desde la Avenida de Andalucía. Las características de este acceso, así como su ubicación estarán condicionadas, por tanto su diseño se hace de forma coordinada, con la ordenación que el Plan Especial establezca para el S.G. Universitario.

4.- Antecedentes:

La Gerencia Municipal de Urbanismo ha suscrito un convenio urbanístico para el desarrollo del sector con la mayoría de la propiedad del suelo del mismo y con la Universidad de Huelva.

5.- Condiciones Urbanísticas para la Ordenación:

5.1.- Superficies:

- Superficie total 409.800 m².
- Sistema General dotacional universitario 180.800 m².
- Residencial unifamiliar 98.700 m².
- Residencial plurifamiliar: 130.300 m².

5.2.- Usos:

- Residencial unifamiliar en Régimen Libre - R.1. Tipología: Edificación exenta
- Residencial plurifamiliar en Régimen Libre - R-2. Tipología: Edificación exenta
- Compatibles: Residencial de protección oficial - R-3 y R-4.
 - Usos terciarios, especialmente el comercial
 - Dotacional, privado y público
 - Servicios de infraestructuras y de transporte.

5.3.- Edificabilidades:

- Residencial unifamiliar VRL	0,30 m5/m5	29.610 m5t.
- Residencial plurifamiliar V.RL.	0,66 m5/m5.....	85.998 m5t.

5.4.- Número máximo de viviendas:

- Unifamiliares	237
- Plurifamiliares	860
Total	1.097

5.5.- NI máximo de plantas:

- Unifamiliares	2
- Plurifamiliares	8

5.6.- Reserva para dotaciones:

Las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento.

5.7.- Ordenanzas de aplicación:

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del P.G.O.U.
Las específicas o zonales las establecerá el documento de Plan Parcial que se redacte.

6.- Condiciones urbanísticas para la gestión.

6.1.- Usos:

Uso característico del área de reparto AR-SUP 1: R-2. Uso residencial plurifamiliar en régimen libre. Tipología: Edificación exenta.

$$C_p = 1,04/1,04 = 1,00$$

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos y tipologías del sector:

$$R-1 : 1,13/1,04 = 1,09$$

$$R-2 : 1,04/1,04 = 1,00$$

6.3. Aprovechamiento real del sector (AR).....118.273 m5t.

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AU)..... 79.139 m5t.

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA)..... 71.225 m5t.

6.6.- Excedentes de aprovechamiento: 47.048 m5t.
que se reparte:

10% AT 7.914 m5t.

Para compensar S. Generales 39.134 m5t.

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Particular

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 2.

SECTOR N1 5: MARISMAS DEL POLVORÍN

1.- Superficie total: 389.100 m⁵.

Delimitación: El ámbito del sector número 5 coincide con el definido por la vía de tráfico pesado y el trazado de la nueva Ronda Exterior (tramo de levante) con exclusión de la barriada de Pérez Cubillas. Por el Sur-Oeste el límite del sector está constituido por las traseras de los edificios de la calle Cervantes. La delimitación aparece grafiada en el Plano n1 3 de "Ordenación"

2.- Objetivos:

La ejecución de la nueva Ronda Exterior con un trazado paralelo y contiguo al del FF.CC. y su proximidad al Río Tinto en este punto permite establecer este borde urbano como definitivo (en sentido histórico) lo que aconseja plantearse el diseño de este borde como una fachada con carácter definitivo.

Obtener suelo de S.G. de Comunicaciones para resolver el enlace con el futuro Viaducto del Tinto.

Integrar en el tejido urbano la Barriada de Pérez Cubillas dotándola de equipamientos y zonas verdes.

Transformar la actual "Carretera de Tráfico Pesado" en una vía de carácter urbano que vertebré la zona, dando continuidad al parque lineal del Ferrocarril.

Obtener suelo residencial en tipología unifamiliar y en bloque.

Obtener suelo industrial para pequeña industria no contaminante, en polígono convencional.

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

Cerrar la ciudad creando una fachada definitiva por su lado Sur/Este.

Situar los suelos industriales en el Este de la Barriada junto a los polígonos existentes, reservando el lado de poniente para el uso residencial.

Crear una barrera de protección entre las edificaciones y la nueva Ronda Exterior y el FF.CC. mediante una zona verde.

Transformar la actual "Carretera de Tráfico Pesado" en una avenida urbana con bulevar en su lado Sur.

Resolver la conexión de la barriada Pérez Cubillas con los nuevos desarrollos residenciales.

Disponer las dotaciones locales en el perímetro de la barriada Pérez Cubillas con el fin de que cumpla una doble función:

- Dar servicio compartido a la barriada y a los nuevos desarrollos residenciales.
- Crear una zona de transición o "colchón" entre los usos industriales y los residenciales.

4.- Antecedentes: --

5.- Condiciones Urbanísticas para la Ordenación:

5.1.- Superficies:

- Superficie total 389.100 m⁵.
- Residencial unifamiliar 170.454 m⁵.
- Residencial plurifamiliar: 73.096 m⁵.
- Industrial básico..... 1400.000 m⁵.

5.2.- Usos:

- Residencial unifamiliar en Régimen Libre - R.1. Tipología: Edificación alineada a vial
- Residencial plurifamiliar en Régimen Libre - R-2. Tipología: Edificación alineada a vial
- Industrial básico - IB. Tipología: Edificación alineada a vial.
- Compatibles con los usos residenciales:
 - Residencial de protección oficial R3 y R4
 - Usos terciarios, especialmente el comercial
 - Dotacional, público y privado
 - Servicios de infraestructuras y de transporte.
- Compatibles con el uso industrial:
 - Uso comercial, oficinas y locales de reunión y ocio.
 - Dotacional, público y privado
 - Servicios de infraestructuras y de transporte.

5.3.- Edificabilidades:

- Residencial unifamiliar VRL 0,30 m⁵/m⁵ 51.136 m⁵t.
- Residencial plurifamiliar V.RL. 0,66 m⁵/m⁵..... 48.243 m⁵t.
- Industrial básico 0,50 m⁵/m⁵..... 70.000 m⁵t.

5.4.- Número máximo de viviendas:

- Unifamiliares 409
- Plurifamiliares 482
- Total 891

5.5.- N1 máximo de plantas:

- Unifamiliares 2
- Plurifamiliares 8

5.6.- Reserva para dotaciones:

Las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento.

5.7.- Ordenanzas de aplicación:

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del P.G.O.U.
Las específicas o zonales las establecerá el documento de Plan Parcial que se redacta.

6.- Condiciones urbanísticas para la gestión.

6.1.- Usos:

Uso característico del área de reparto AR-SUP 1 : R-2. Uso residencial plurifamiliar en

régimen libre. Tipología: Edificación exenta.

$$C_p = 1,04/1,04 = 1,00$$

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos y tipologías del sector:

$$R-1 : 1,09/1,04 = 1,05$$

$$R-2 : 1,00/1,04 = 0,96$$

$$IB : 0,72/1,04 = 0,69$$

6.3. Aprovechamiento real del sector (AR).....148.307 m⁵t.

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AT).....135.549 m⁵t.

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA).....119.294 m⁵t.

6.6.- Excesos de aprovechamiento:29.019 m⁵t.
que se reparte:

10% AU 13.255 m⁵t.

Para compensar S. Generales 15.757 m⁵..

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Pública

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 3.

SECTOR N1 6 - VENTA ALVAREZ

1.- Superficie total: 92.620 m⁵.

Delimitación: Limita por el Sur-Este con la Carretera Nacional N-431, por el Oeste con la UE N1 16, por el Noroeste con una línea paralela a la Carretera antedicha y a 150 metros de distancia, por la instalación del INEM. La delimitación aparece grafiada en el Plano n1 3 de "Ordenación".

2.- Objetivos:

Creación de suelo industrial y terciario para contribuir a atender la demanda para pequeñas industrias no contaminantes, oficinas y terciario diverso.

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

Crear una fachada comercial a la N-431, dotada de aparcamiento y zonas verdes.

La ordenación deberá ser discontinua, formada por núcleos de edificación reparados por zonas libres, que eviten el efecto pantalla de la edificación entre la N-431 y los terrenos

situados al Noroeste del Sector.

4.- Antecedentes: ---

5.- Condiciones urbanísticas para la ordenación:

5.1.- Superficies:

- Superficie total	92.620 m5.
- Industrial básico.....	60.000 m5.
- Terciario	32.620 m5.

5.2.- Usos:

- Industrial básico. - IB. Tipología: Alineación a viales.
- Terciario - T
Oficinas, comercial, hotel, locales de reunión
- Compatibles:
 - Industrial mixto
 - Dotacional, público y privado
 - Servicios de infraestructuras y de transporte.

5.3.- Edificabilidades:

- Industrial básico	0,50 m5/m5.....	30.000 m5t.
- Terciario.	0,50 m5/m5.....	16.310 m5t.

5.4.- Número máximo de plantas:

- Industrial básico.	1
- Industrial mixto	2
- Terciario	3

5.6.- Reserva para dotaciones:

- Las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento.

5.7.- Ordenanzas de aplicación:

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del P.G.O.U.

Las específicas o zonales las establecerá el documento de Plan Parcial que se redacta.

6.- Condiciones urbanísticas para la gestión.

6.1.- Usos:

Uso característico del área de reparto AR-SUP 1 : R-2. Uso residencial plurifamiliar en régimen libre. Tipología: Edificación alineada a vial.

$$C_p = 1,04/1,04 = 1,00$$

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos y tipologías del sector:

IB (alineado a vial). 0,72/1,04 = 0,69

T (alineado a vial). 1,09/1,04 = 1,05

6.3. Aprovechamiento real del sector (AU) 37.910 m⁵t.

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AU)..... 32.008 m⁵t.

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA)..... 28.807 m⁵t.

6.6.- Excesos de aprovechamiento: (EXC. Total) 9.018 m⁵t.
que se reparte:

10% AU 3.201 m⁵t.

Para compensar S. Generales 5.817 m⁵..

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Particular

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 3.

SECTOR N1 7 - RONDA EXTERIOR

1.- Superficie total: 178.500 m⁵.

Delimitación: Limita por el Este y Sur con la Ronda Exterior de la Ciudad, por el Oeste con el Campus del Carmen y por el Norte con el Sector n1 4 Victalegre-Universidad.

2.- Objetivos:

Regularizar la situación urbanística del centro comercial existente y consolidar la zona como área comercial.

Resolver los accesos a la zona comercial.

Obtener suelos de Sistema General de Equipamiento Comunitario para la ampliación del Campus Universitario del Carmen.

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

No se podrán crear nuevos accesos desde la Ronda Norte, y se respetará la distancia mínima establecida de las edificaciones a la vía.

4.- Antecedentes:

El centro comercial existente se implantó en suelo no urbanizable, previa obtención de la declaración de uso de utilidad pública e interés social.

5.- Condiciones urbanísticas para la ordenación:

5.1.- Superficies:

- Superficie total 178.500 m⁵.
- Sistema General Equipamiento Comunitario (Uso docente-universitario) 44.600 m⁵.
- Terciario 133.900 m⁵.

5.2.- Usos:

- Usos terciarios, especialmente el comercial. Tipología: Edificación exenta.
- Compatibles:
 - Dotacional privado y público
 - Servicios de infraestructuras y transportes.

5.3.- Edificabilidades:

- Terciario. 0,50 m⁵/m⁵ 66.950 m⁵t.

5.4.- Número máximo de plantas:

- No se permiten

5.5.- Número máximo de plantas

- Terciario 3

5.6.- Reserva para dotaciones:

- Las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento.

5.7.- Ordenanzas de aplicación:

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del P.G.O.U.

Las específicas o zonales las establecerá el documento de Plan Parcial que se redacta.

6.- Condiciones urbanísticas para la gestión.

6.1.- Usos:

Uso característico del área de reparto AR-SUP 1 : R-2. Uso plurifamiliar en régimen libre. Tipología: Edificación exenta.

$$C_p = 1,04/1,04 = 1,00$$

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos y tipologías del sector:

$$T \text{ (comercial. Edificación exenta) } 1,18/1,04 \# 1,13$$

6.3. Aprovechamiento real del sector (AR) 75.654 m⁵t.

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AU) 46.274 m⁵t.

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA)..... 41.647 m5t.

6.6.- Excesos de aprovechamiento: (EXC. Total) 34.007 m5t.
que se reparte:

10% AT 4.627 m5t.
Para compensar S. Generales 29.380 m5..

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Privada

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 3.

SECTOR N1 8 - SEMINARIO

1.- Superficie total: 244.600 m5.

Delimitación: Limita por el Norte con la Ronda Exterior, por el Este por la ronda, por el Sur con el nuevo hospital Juan Ramón Jimenes y la barriada del Torrejón y por el Oeste con la barriada de La Orden.

2.- Objetivos:

Creación de suelo residencial en tipología unifamiliar y en bloque.

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

Localizar las reservas para dotaciones en la parte Sur y Oeste del Sector.

Crear una barrera verde para separar la edificación de la Ronda Exterior. No se podrán crear nuevos accesos a la Ronda Exterior.

4.- Antecedentes:

5.- Condiciones urbanísticas para la ordenación:

5.1.- Superficies:

- Superficie total 244.600 m5.
- Residencial unifamiliar 150.000 m5.
- Residencial plurifamiliar 94.600 m5.

5.2.- Usos:

- Residencial unifamiliar en Régimen Libre - R.1. Tipología: Alineada a vial
- Residencial plurifamiliar en Régimen Libre - R-2. Tipología: Alineada a vial
- Compatibles: Residencial de protección oficial - R-3 y R-4.
Usos terciarios, especialmente el comercial
Dotacional, privado y público

Servicios de infraestructuras y de transporte.

5.3.- Edificabilidades:

- Residencial unifamiliar VRL	0,30 m ⁵ /m ⁵	45.000 m ⁵ t.
- Residencial plurifamiliar V.RL.	0,66 m ⁵ /m ⁵	62.436 m ⁵ t.

5.4.- Número máximo de viviendas:

- Unifamiliares	360
- Plurifamiliares	624
- Total.	984

5.5.- NI máximo de plantas:

- Unifamiliares	2
- Plurifamiliares	8

5.6.- Reserva para dotaciones:

Las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento.

5.7.- Ordenanzas de aplicación:

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del P.G.O.U.

Las específicas o zonales las establecerá el documento de Plan Parcial que se redacte.

6.- Condiciones urbanísticas para la gestión.

6.1.- Usos:

Uso característico del área de reparto AR-SUP 1: R-2. Uso residencial plurifamiliar en régimen libre. Tipología: Edificación exenta.

$$C_p = 1,04/1,04 = 1,00$$

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos y tipologías del sector:

$$R-1 : 1,09/1,04 = 1,05$$

$$R-2 : 1,00/1,04 = 0,96$$

6.3. Aprovechamiento real del sector (AR) 107.189 m².

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AU)..... 84.530 m².

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA)..... 76.077 m².

6.6.- Excedentes de aprovechamiento: 31.111 m².
que se reparte:

10% AT 8.453 m².

Para compensar S. Generales 22.658 m².

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Privada

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 3.

CAPITULO 7.- EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (S.U.N.P.)

7.1.- CRITERIOS DE DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN LEGAL.

La cantidad y ubicación del suelo clasificado como urbanizable no programado por el Plan General, responde más a necesidades del modelo territorial establecido por el Plan y a razones de oportunidad que a cuantificación estricta de las necesidades de suelo para los distintos usos.

El hecho clave de la programación es el que establece precisamente la relación cuantitativa entre necesidad y oferta en un periodo determinado y que se resuelve en el S.U.P.

Por el contrario el S.U.N.P. juega un papel esencial en el condicionamiento del modelo de implantación urbano y territorial, y representa un instrumento de gran valor para el control de la estrategia del Plan y para el aprovechamiento de oportunidades de intervención en la ciudad, pero cuya programación temporal no es posible, y cuya realización depende de un conjunto de variables (sobre las que se puede intervenir) no controlables por los planificadores.

El régimen del suelo urbanizable no programado queda descrito en el Título V Capítulo 2 de la Normativa de Régimen Urbanístico del Plan General.

En el S.U.N.P., las áreas de reparto coinciden con los ámbitos a desarrollar mediante Programas de Actuación Urbanística (P.A.U.), incluyendo los sistemas Generales a él vinculados.

Los objetivos que el Plan vincula al S.U.N.P., son de carácter estratégico, complementarios en muchos casos a los establecidos para el S.U.P.. En general se trata de la consecución de suelo para Sistemas Generales de gran importancia y dimensión, y el reforzamiento de las tendencias de implantación urbana y territorial establecidos como deseables en el modelo establecido por el Plan.

Enumeramos a continuación de forma muy resumida alguno de los objetivos cuya consecución está vinculado al S.U.N.P.:

- Obtención de los terrenos para la nueva estación de Ferrocarril y contribución a la ejecución de la misma.
- Lograr el Ensanche de la ciudad hacia el Sur con suelos residenciales en ciudad jardín e intensivos, usos dotacionales y terciarios.
- Obtención del suelo para el Parque del Sur que articule la ciudad con las zonas productivas de la Punta del Sebo.
- Obtención de suelo para el nuevo espacio verde multifunción, destinado a Recinto Ferial, venta ambulante, juegos reglados y aparcamiento.
- Obtención de suelo destinado a la Feria de Muestras de Huelva.
- Obtención de suelo para nueva ubicación del Club de Tenis.
- Creación de una fachada urbana a la ría dotada de instalaciones para usos náutico-deportivos y ubicación de usos terciarios con gran capacidad de polarización de la centralidad urbana.
- Cierre del sistema viario de la Ronda Exterior por el suroeste.
- Obtención del suelo del futuro Parque Laderas del Conquero y de los Huertos del Conquero, elementos constitutivos, junto con el Parque Moret del Pulmón Verde de Huelva.
- Creación de gran cantidad de suelo industrial en el eje infraestructural Huelva-San Juan, como suelo de oportunidad para la implantación de empresas con gran consumo de suelo.
- Creación de una gran reserva de suelo para posibles necesidades dotacionales futuras.

Todo el Suelo Urbanizable No Programado SUNP constituye terrenos de reserva sujeta a

expropiación a los efectos previstos en el artículo 278 del Texto Refundido/ Ley Andaluza 1/1997.

7.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLAN REFERENTES AL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO TRAS LA INFORMACIÓN PÚBLICA.

7.2.1.- Modificaciones Introducidas

Los cambios que se proponen introducidos en esta clase de suelo, vienen determinados por un conjunto de factores sobrevenidos, derivados, casi todos de la gestión realizada por el desarrollo del Plan con distintas administraciones e instituciones.

Pasamos a describir aquí las principales modificaciones que se proponen así como los factores que las han propiciado:

a.- Estudio de viabilidad de la operación Ensanche Sur (PAU n1 1)

La Gerencia Municipal de Urbanismo encargó una asistencia técnica sobre la integración y concertación de las acciones del ferrocarril y el puerto, en el desarrollo urbano de Huelva.

Las primeras conclusiones de estos estudios se pueden resumir en:

- Aumentar el Aprovechamiento Tipo del PAU
- Disminuir la carga de Sistemas Generales
- Lograr el acuerdo con RENFE sobre la ubicación de la Nueva Estación
- Buscar fórmulas de acuerdo con la APH sobre la Dársena y Equipamiento Deportivo y los usos Terciarios, de forma que sean compatibles con los objetivos del Puerto
- Dotar al planeamiento de desarrollo de la máxima flexibilidad

b.- Alegación de RENFE sobre la ubicación de la Nueva Estación de Pasajeros

Se propone modificar la ubicación acercándola lo más posible,(siempre que ello sea compatible con los objetivos del PAU N1 1), a la ubicación requerida por RENFE.

c.- Alegación de la Autoridad Portuaria sobre la continuidad funcional de la zona del puerto (PAU N11)

Se propone recoger en el documento la propuesta de ordenación del frente fluvial entre el Embarcadero de Mineral y el Tiro de Pichón, mediante una fórmula abierta compatible con los requerimientos del Puerto.

d.- Informe de la Demarcación de Carreteras, Ministerio de Fomento

Se propone recoger las modificaciones del viario del nudo sobre la Nacional 442 y la prolongación de la A-49 hacia Portugal, cambios que afectan al PAU n1 1 y al PAU n1 4.

e.- Modificación del Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre

En la zona del PAU n11 Ensanche Sur y a la vista de que dichos terrenos no mantienen las características naturales que en su día provocaron su inclusión en la ribera del mar,

se propone su exclusión del Dominio Público Marítimo Terrestre.

f.- Ampliación del Sistema General de Equipamiento Comunitario: Campus del Carmen.

El acuerdo alcanzado al respecto entre el Ayuntamiento y la Universidad de Huelva, de obtener dichos suelos por compensación en el primer cuatrienio, hace necesaria la ampliación del SUP, al que se deben incorporar los Sectores Ronda Exterior y Seminario antes pertenecientes al PAU n1 2 junto al Sistema General de Espacios Libres ALaderas del Conquero, Ello provoca, además que este Sistema General deba obtenerse por expropiación y no por compensación.

El PAU n1 2 quedará ahora integrado por los terrenos de Laderas del Conquero junto con los Huertos del Conquero, con Aprovechamiento Tipo igual a cero.

g.- Clasificación como urbanizable de los Huertos del Conquero

Estos suelos tenían la clasificación de No Urbanizables de especial protección, SNU 5, grado 21, en el documento aprobado inicialmente y cumplían una función de reserva para la ampliación futura del Parque Moret, integrándose en el llamado Pulmón Verde.

El cambio de clasificación viene provocado por el deseo de lograr una mayor seguridad jurídica para el Plan y de establecer mecanismos claros para la obtención de estos terrenos.

Estos suelos pasan a constituir, junto con las Laderas del Conquero, el PAU n1 2, a obtener por expropiación.

i.- Desarrollo del PAU n1 4 ALa Alquería

El Ayuntamiento tiene muy avanzados los acuerdos con SEPES para la programación del PAU n1 4 y el desarrollo de un gran polígono alimentario en él.

Los estudios de viabilidad realizados para la consecución de este polígono provocan las siguientes modificaciones:

- Aumento del Aprovechamiento Tipo
- Sustitución de la carga del Sistema General verde que tenía (eucaliptal próximo que se modifica como Uso Industrial Temático), que pasa a integrar el PAU n1 2, por una contribución equivalente a la expropiación de los suelos del Sistema General de Espacios Libres del PAU n1 2 (Laderas y Huertos del Conquero).

j.- Ampliación del Campus del Carmen

Esta decisión provoca que los suelos del Sistema General de Equipamiento a obtener en el PAU n1 3 San Antonio-Montijo, no se adscriban al uso universitario, quedando como reserva de equipamiento sin especificar.

7.2.2.- Ámbitos Delimitados

Como ha quedado reflejado en apartados anteriores, se delimitan cuatro ámbitos de PAU, coincidentes con sus áreas de reparto, cuyos usos globales se reflejan en el siguiente cuadro

USOS GLOBALES EN EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (has)							
SECTORES	RESIDEN.	INDUSTRIAL	TERCIARIO	ESP. LIBRES	DOTACIÓN.	INF. y TRAN.	TOTALES
1 ENSANCHE SUR	63,40	-	9,80	44,34	22,50	21,15(1)	161,19
2 LADERAS Y HUERTOS DEL CONQUERO	-	-	-	37,19	-	-	37,19
3 SAN ANTONIO-MONTIJO	-	187,24	24,42	4,04	66,25	4,98	286,93
4 LA ALQUERÍA	-	187,04	--	(5)	-	-	187,04
TOTALES	63,40	374,28	34,22	85,57	88,75	26,13	672,35

- 1.- Obtenidos y ejecutados 14,13 has.
2.- Colabora en la expropiación del SG de EL del PAU` S, con una carga económica

El número total de viviendas en el SUNP disminuye ligeramente y pasará a ser de 4.616 unidades de la que 737 serían del tipo unifamiliar. En la opción A del Plan aprobado inicialmente eran 4.589 unidades (1.687 unifamiliares) y en la opción B, 5.404 (1.687 unifamiliares).

Los Sistemas Generales adscritos al SUNP quedan como sigue:

Sistema General de Espacios Libres

Parque del Ferrocarril.....	7,72 has. PAU n1	1
Parque Sur.....	36,62 has. PAU n1	1
San Antonio-Montijo.....	4,04 has. PAU n1	3
Pulmón Verde (Laderas y Huertos del Conquero)	37,19 has. PAU n1	2

Sistema General de Comunicaciones

Tramo Suroeste de la Ronda.....	8,78 has. PAU	1
Nueva Estación.....	4,42 has. PAU	1
Área Portuaria.....	7,94 has. PAU	3

Sistema General de Infraestructuras

Depósito de retención de tormentas.....	4,98 has.. PAU	3
---	----------------	---

Sistema General de Equipamiento Comunitario

Recinto Ferial Colombino	/	
	/	
Feria de Muestras	/	
	/22,50 has. PAU n1
Nuevo Tenis	/	
	/	
Dotaciones públicas y privadas sin especificar	/	

Reserva para dotaciones, usos sin especificar66,25 has. PAU n1 3

Los coeficientes de ponderación de los Usos Globales no se modifican, ni los Usos Característicos de las diferentes áreas de reparto, excepto la del PAU n1 2.

El Aprovechamiento Tipo de las áreas de reparto AR-PAU n1 1, AR-PAU n1 3 y AR-PAU n1 4, aumentan de forma significativa después de los Estudios de Viabilidad realizados.

El Aprovechamiento Tipo del AR-PAU n1 2, es cero, debiéndose obtener los suelos por el sistema de Expropiación. A efectos de valoración se propone como referencia máxima el aprovechamiento tipo del área SUP-1.

7.3.- ÁMBITOS DELIMITADOS

Se han delimitado cuatro ámbitos a desarrollar mediante P.A.U., y que son los siguientes:

P.A.U. n1 1: Ensanche sur. Residencial, Terciario.

P.A.U. n1 2: Laderas y Huertos del Conquero. Sistema General. Espacios Libres.

P.A.U. n1 3: San Antonio-Montijo: Industrial y Terciario.

P.A.U. n1 4: La Alquería. Industrial.

La delimitación y superficie, objetivos, instrucciones y condiciones para la ordenación y la gestión figuran en las fichas individualizadas para cada P.A.U., al final de este capítulo.

7.4. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS.

En el suelo urbanizable no programado se han previsto, como ha quedado dicho más arriba, los usos globales residencial (unifamiliar y plurifamiliar), industrial y terciario, todos ellos de carácter lucrativo.

En el cuadro siguiente se recogen por P.A.U.s. y sectores, las superficies de cada uno de uno de ellos:

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (has.)

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	USOS						TOTALES
	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONAL	INFRAESTRUCT. Y TRANSPORTE	
ENSANCHE SUR	63,40	--	9,80	44,34	22,50	21,15 (1)	161,19
LADERAS Y HUERTAS DEL CONQUERO	--	--	--	37,19	--	--	37,19
SAN ANTONIO MONTIJO	--	187,24	24,42	4,04	66,25	4,98	286,93
TOTLES	63,40	374,28	34,22	85,57	88,85	26,13	672,35
TOTALES	63,40	47,58	34,22	85,57	88,75	26,13	735,65

1.- Obtenidos y ejecutados 14,13 has.

2.- Colabora en la expropiación del SG de EL del PAU5, con una carga económica

Los usos globales de carácter lucrativo que se contemplan en el S.U.N.P. son los siguientes:

USOS GLOBALES	EDIFICABILIDAD	PAU/SECTOR	NI MÁXIMO VIV.
Residencial Unifamiliar Régimen Libre R1	387.900	1	3.879
Residencial Plurifamiliar Régimen Libre R2	92.191	1	737
Residencial, V.P.O. Régimen General R3	----	----	----
Industrial	748.160 935.200	3 4	----
Terciario	98.000 73.260	1 3	----
Dotacional	180.018 198.750	1 3	----

Los usos característicos de las áreas de reparto, coincidentes con los ámbitos de cada P.A.U. son los siguientes:

AR - PAU 1 R2 Vivienda Plurifamiliar en Régimen Libre.

AR - PAU 2 R1 Vivienda Unifamiliar en Régimen Libre.

AR - PAU 3 I Industrial

AR - PAU 4 I Industrial.

El uso R-3, V.P.O.(R.G.) corresponde al quince por ciento (15%) del aprovechamiento urbanístico del área de reparto, atribuido a la Administración actuante.

Para el cálculo de las densidades residenciales y del número máximo de viviendas, se han considerado las siguientes superficies medias:

- Vivienda plurifamiliar 100 m²/viv.

- Vivienda unifamiliar 125 m²/viv.

El número máximo de viviendas previstas en el suelo urbanizable no programado es de 4.616 de las que 737 son de tipo unifamiliar y 3.879 del tipo plurifamiliar.

7.5. LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL S.U.N.P.

La adscripción de los Sistemas Generales lo será a cada área de reparto del S.U.N.P., cuatro en total, coincidentes con los ámbitos de los P.A.U.s., a fin de que los propietarios cuyo suelo se vea afectado por un Sistema General sean compensados y se reparta la carga entre todo el suelo incluido en el área de reparto. La excepción es el PAU n1 2 cuya calificación es de S.G. Espacios Libres, su aprovechamiento es cero y el sistema de actuación es el de expropiación.

Los Sistemas Generales, cuyo suelo se ha adscrito al S.U.N.P. a efectos de su obtención, se relacionan a continuación, expresando el área de reparto en que se incluyen, su superficie en hectáreas y su uso global:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

- Nueva Estación de FF.CC. para viajeros..... 4,42 ha. AR-PAU 1⁽¹⁾
- Área de servicio del Puerto..... 7,94 ha. AR-PAU 1⁽¹⁾
- Ronda Exterior - Cierre Sur8,78 ha. AR-PAU 1⁽¹⁾
- Subida al Conquero AR-PAU 2⁽¹⁾

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- Parque del Ferrocarril..... 7,72 ha. AR-PAU 1
- Parque Sur 36,62 ha. AR-PAU 1
- Laderas y huertos del Conquero 37,19 ha. AR-PAU 2
- Arroyo..... 4,04 ha. AR-PAU 3

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Feria de Muestras -
- Puerto Deportivo / 22,50 ha. AR-PAU 1
- Recinto Ferial/Multifunción -
- Nuevo Club de tenis /

- Reserva dotacional sin especificación de uso 66,25 ha. AR-PAU 3

TOTAL SUELO A OBTENER PARA SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL
S.U.N.P. 200,45 ha. ⁽¹⁾

SUPERFICIE TOTAL DEL S.U.N.P. 672,35 ha.

7.6. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO²

La memoria de gestión del PGOU desarrolla este apartado que aquí abordamos de forma resumida.

7.6.1. Cálculo del aprovechamiento tipo.

En el S.U.N.P. consideramos cuatro usos globales:

- Residencial unifamiliar Régimen Libre R 1
- Residencial Plurifamiliar Régimen Libre R 2
- Industrial I
- Terciario T

Se considera en todos los casos, como tipología dominante la edificación exenta, obteniéndose los siguientes coeficientes de ponderación

⁽¹⁾ Ya obtenidos 3.265 m⁵.

⁽²⁾ Ya obtenidos

⁽³⁾ Ya obtenidos 58.589 m⁵.

⁽⁴⁾ Suelo contabilizado dentro del S.G. de Espacios Libres - Laderas del Conquero.

⁽⁵⁾ En realidad solo están adscritas 163,26 ha., más la carga económica adscrita al PAU n1 4 para obtención de S.G., pues las 37,19 has. de Laderas y Huertos del Conquero se obtienen por expropiación.

R1 1,20
R2 1,00
T 0,80
I 0,60

Como cada PAU, constituye un Área de Reparto independiente, una vez establecido el Uso Característico de cada una, obtenemos distintos valores para los coeficientes de ponderación, referidos al Uso Característico igual a la Unidad:

PAU-1
R2 1,00
R1 1,20
T 0,80

PAU-2

Sin aprovechamiento tipo

PAU-3
I 1,00
T 1,33

PAU-4
I 1,00

El cálculo del Aprovechamiento Tipo de cada Área de Reparto se expresa en los siguientes cuadros:

PAU-1

USO	S m ²	e m ² /m ²	E m ²	Cp	AR	AT	AU	ASA	EXC	EXC 10%	EXC SG
R1			92.191	1,20		0,3766					
Residencial	633.974	0,75			475.480		238.760	214.884	260.596	23.876	236.720
R2			364.85 1	1,00							
Terciario	98.000	1,00	98.000	0,80	78.400		36.908	33.217	45.183	3.691	41.492
Sistemas Generales	738.729 ⁽¹⁾				---		278.212	250.391			278.212
	1.470.703				553.880		553.880				

PAU-2

Aprovechamiento Real: CERO
Referencia máxima a efectos de valoración y expropiación:Aprov. Tipo de AR-SUP 1

PAU.3

⁽¹⁾ Superficie de Sistemas Generales a obtener, deducidos los 141.500 m⁵. ya obtenidos.

USO	S m ²	e m ² /m ²	E m ²	Cp	AR	AT	AU	ASA	EXC	EXC 10%	EXC SG
Industrial	1.872.400	0,5	936.200	1,00	936.200	0,3602	674.513	607.062	329.138	67.451	261.687
Terciario	244.200	0,3	73.260	1,33	97.436		87.971	79.174	18.262	8.797	9.465
Sistemas Generales	752.700				---		271.152				271-152
	2.869.300				1.033.636		1.033.636				

PAU-4

USO	S m ²	e m ² /m ²	E m ²	Cp	AR	AT	AU	ASA	EXC	EXC 10%	EXC SG
Industrial	187.400	0,5	935.200	1,00	935.200	0,50	135.200	841.680	93.520	93.520	---
Sistemas Generales	--- ⁽¹⁾	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

A continuación se explican los distintos conceptos empleados en el Cálculo

USOS GLOBALES:

- R-1 VRL UNIFAMILIAR
- R-2 VRL PLURIFAMILIAR
- I INDUSTRIAL
- T TERCIARIO

- S: Superficie de las zonas destinadas a distintos usos. Medida en metros cuadrados de suelo.

- e: Coefficiente de edificabilidad de cada zona. Medido en metros cuadrados de techo del uso en cuestión por cada metro cuadrado de suelo.

- E: Edificabilidades absolutas para cada uso y sector. Medida en metros cuadrados de techo

$$E: e \times S$$

- Cp: Coefficiente de ponderación de uso y tipología

- AR: Aprovechamiento real de cada sector y del área de reparto (AR) es igual a la suma de los productos de las edificabilidades absolutas de cada uso por su correspondiente coeficiente de ponderación. Se mide en metros cuadrados de techo del uso

⁽¹⁾ El PAU n1 4 contribuye con una carga económica de 220×10^6 . a la obtención del Sistema General verde del PAU n1 2. Ello supone a 600./m⁵. el valor medio del suelo, una carga de Sistema General de 366,666 m⁵. por lo que el aprovechamiento tipo corregido quedaría en 0,418

característico del área de reparto.

$$AR = E_i \times C_{pi}$$

- AT: Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto. Es igual al cociente entre la suma de aprovechamientos reales y la suma de superficies del área de reparto incluyendo la de los Sistemas Generales. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico por metro cuadrado de suelo.

$$AT = \frac{AR_i}{S_i}$$

- AU: Aprovechamiento urbanístico del sector y del área de reparto (AU_i) es igual al producto del aprovechamiento tipo por la superficie del sector y del área de reparto respectivamente. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico:

$$\text{Sector AU}_i = AT \times S_i$$

$$\text{Área de Reparto: AU}_i = AT \times S_i$$

- ASA: Aprovechamiento Susceptible de Apropiación es igual al ochenta y cinco por ciento del Aprovechamiento Urbanístico. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico.

$$ASA_i = 0,90 AU_i = 0,90 AT \times S_i$$

- EXC. Totales: Excedentes totales es igual a la diferencia positiva entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación.

$$\text{EXC. Totales: } AR - ASA$$

- EXC. 10% AU: Excedentes destinados al aprovechamiento correspondiente a la Administración.
- EXC. S.G.: Excedentes destinados a transferencias para compensación de Sistemas Generales.

7.6.2. Programación y prioridades.

El SUNP, como su propio nombre indica no queda incluido en el Programa de Actuación del PGOU, y pasará a ser programado a medida en que se tramiten los correspondientes Programas de Actuación Urbanística (PAU).

No obstante sí cabe fijar criterios en cuanto a la prioridad en el tiempo y factores encadenantes de la programación.

Así, el PAU nº 1 deberá redactarse y tramitarse en cuanto los Estudios de Viabilidad, actualmente en elaboración, clarifiquen el marco administrativo y económico que haga factible al menos el traslado de la estación de FF.CC. para viajeros, y también en el caso de que se concrete la posibilidad de la implantación de los usos terciarios previstos.

El PAU n1 2 se debe tramitar no antes del segundo cuatrienio, salvo que se disponga antes de presupuesto para su obtención.

El PAU n13 y el PAU n14 se programarán solo si existe la posibilidad cierta de implantación de nuevas industrias con gran consumo de suelo que no tengan cabida en los polígonos existentes o bien surja una necesidad de suelo dotacional no prevista y de gran dimensión.

7.6.3. Sistema de actuación e iniciativa de planeamiento.

El sistema de actuación se fijará en los correspondientes PAUs.

La iniciativa de planeamiento será pública.

7.7. EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO EN CIFRAS

A.- SUPERFICIES DE SUELO

Uso global residencial unifamiliar	633.974 m ⁵
Uso global industrial	3.742.800 m ⁵
Uso global terciario	342.200 m ⁵
TOTAL SUPERFICIE USOS LUCRATIVOS	4.718.974 m ⁵
S.G. de Espacios Libres	855.700 m ⁵
S.G. de Comunicaciones	261.300 m ⁵
S.G. Equipamiento Comunitario	887.500 m ⁵
TOTAL SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES	2.004.500 m ⁵
SUPERFICIE TOTAL SUNP	6.723.474 m ⁵

La superficie del SUNp se distribuye de la siguiente forma:

PAU n11	161.19 ha.
PAU n12	37,19 ha.
PAU n13	286,93 ha.
PAU n14	187,04 ha.

B.- EDIFICABILIDADES (Superficie de techo edificable)

USO	M ² T
R1	92.191
R2	364.851
T	171.260
I	1.871.400

C.- NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

Unifamiliares.....	737
Plurifamiliares	3.879
TOTAL.....	4.598

D.- PAUs y SECTORES

La sectorización, en su caso la introducirá cada PAU

E.- APROVECHAMIENTOS DE LAS AREAS DE REPARTO

	PAU1	PAU2	PAU3	PAU4
Aprovechamiento tipo (m ⁵ de uso característico por m ⁵ de suelo)	0,3766	0 ⁽¹⁾	0,3602	0,50 ⁽¹⁾
Aprovechamiento real (m ⁵ de uso característico)	553.880	0	1.033.636	935.200

7.8 FICHAS POR PROGRAMA DE ACTUACIÓN (PAU)

PAU N1 1 ENSANCHE SUR

1. SUPERFICIE TOTAL:..... 1.611.480 m² (incluyendo S.G)

Delimitación:

El ámbito del PAU n11 está limitado por el Norte por el PERI de Pescadería y la Avenida de Italia y la calle Miss Withney, por el Este por la nueva conexión de la Ronda exterior con la Avenida de Cádiz, incluyendo el nudo de conexión, por el Sur con la zona industrial de "Las Transversales" y por el Oeste con la Ría del Odiel.

La delimitación esta grafiada en los Planos n1 1, 2, 3 y 4.

2.- OBJETIVOS

- Apertura de la ciudad hacia el Sur y hacia la ría , articulando el casco actual y el nuevo ensanche, incluyendo la creación del parque lineal del Ferrocarril y con las zonas industriales del puerto mediante la creación de un área verde equipada de gran dimensión, como es el Parque Sur.
- Obtención de los terrenos para la Nueva Estación de Ferrocarril y contribuir a la ejecución de la misma.
- Creación de núcleos residenciales intensivos (vivienda plurifamiliar en altura) y extensivos (vivienda unifamiliar en ciudad jardín)
- Obtención del suelo y ejecución de un nuevo espacio verde equipado, multifunción, destinado a recinto ferial, ubicación del mercadillo semanal de venta ambulante, juegos

⁽¹⁾ AT a efectos de valoración: el de AR-SUP 1

⁽²⁾ AT corregido = 0,418

y deportes reglados al aire libre y aparcamientos con un diseño de gran avenida peatonal arbolada.

- Obtención del suelo para la ejecución del Recinto para Ferias y Muestras de Huelva.
- Obtención de suelo para la nueva ubicación de Club de Tenis.
- Creación de una fachada urbana a la ría y la instalación de un puerto deportivo, bien en la ría bien en dársena interior, y suelo dotacional y terciario, así como contribución a la ejecución del equipamiento náutico-deportivo.
- Cierre por el Oeste de la Ronda Exterior (S.G. viario).

3.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

- En el Plano nº 3 de ORDENACIÓN, se grafian los elementos de viario, espacios libres, equipamiento y zonificación que se consideran vinculantes.
- La ubicación de los Usos Terciarios será en la zona más próxima a la Ría.
- Los usos dotacionales se ubicarán en los suelos de S.G. E.L. y E.C., y se permitirá que sean privados siempre que previamente hayan sido declarados por el Ayuntamiento como de interés especial para la ciudad. La edificabilidad máxima deducible a dotaciones privadas será de 83.500 metros cuadrados, siendo la máxima para el uso dotacional de 167.000 m².
- Estos usos no se consideran lucrativos por lo que no intervienen en el cálculo de AT.
- La solución de la fachada a la ría, puede ser con el puerto en dársena o en la ría, pero en todo caso debe desaparecer la Avda. Francisco Montenegro como barrera física entre el borde de ribera y los usos urbanos, bien mediante una conexión alternativa, bien mediante el soterramiento de la citada vía en el tramo entre el Embarcadero de mineral y las Transversales.

4.- ANTECEDENTES

El Ayuntamiento ha encargado unos Estudios previos destinados a viabilizar la Gestión de la operación urbanística, tanto administrativa como económicamente.

5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

5.1.- Superficies

- Superficie total	1.611.480 m ²
- Sistema General de Comunicaciones	211.500 m ²
- Sistema General de Espacios Libres.....	443.467 m ²
- Sistema General de Equipamiento Comunitario.....	225.016 m ²
- Residencial plurifamiliar en Régimen Libre.....	
- Residencial unifamiliar en Régimen Libre.....	≅ 633.974 m ²
- Terciario.....	98.000 m ²
- Superficie total (deducidos S.G. ya obtenidos)	1.470.703 m ²
- Superficie total S.G. (deducidos S.G. ya obtenidos.....	738.729 m ²

5.2.- Usos

- Residencial plurifamiliar (R.L.)
- Residencial Unifamiliar (R.L.)

- Terciario

Compatibles:

- Residencial en Régimen de Protección Oficial.
- Dotacional
- Servicios de infraestructuras y transportes.

5.3.- Edificabilidades

- Residencial plurifamiliar.....387.900 m²/t
- Residencial unifamiliar..... 92.191 m²/t
- Terciario..... 98.000 m²/t

5.4.- Número máximo de viviendas

- Plurifamiliar..... 3.879 viv.
- Unifamiliar 737 viv.

5.5.- NI máximo de plantas

En vivienda unifamiliar: dos plantas

En vivienda plurifamiliar: libre con un máximo absoluto de doce.

5.6.- Reserva de dotaciones y otras cargas.

Serán las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento.

Las reservas de dotaciones locales se calcularán para el conjunto del ámbito del PAU, con independencia de que éste pueda subdividirse en unidades de ejecución.

Además de las cargas de urbanización el PAU soportará cargas de ejecución de sistemas generales, con un máximo de 4.500. por cada m⁵. cuadrado de aprovechamiento real del PAU.

5.7.- Ordenanzas de aplicación

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del PGOU.

Las específicas o zonales serán las que se establezcan en el Planeamiento de desarrollo.

6.- Condiciones urbanísticas de gestión

6.1.- Uso característico del AR. PAU1R2. Residencial Plurifamiliar (R.L.)

6.2. Coeficientes de ponderación de los usos del PAU:

- R-1 1,20
- R-2..... 1,00
- T..... 0,80

6.3.- APROVECHAMIENTO REAL Y URBANÍSTICO DEL AR. PAU 1553.880 m⁵t

6.4.- Aprovechamiento tipo del AR. PAU1.....0,3766 m⁵t/m⁵s

6.5.- Sistema de actuación: La fijará el PAU

6.6.- Iniciativa: PÚBLICA

6.7.- Prioridad: MÁXIMA

PAU N1 2. LADERAS Y HUERTOS DEL CONQUERO

1.- SUPERFICIE TOTAL.....371.900 m²

Delimitación.

Limita por el Oeste con la plaza de toros, la barriada de las Colonias y del Carmen; por el Norte con la subida al Santuario de la Cinta; por el Este con la Avda. Manuel Siurot, Parque Moret, la APT de Marqués de Dosaguas y el Asilo; y por el Sur con la APT Cabezo Mundaca y el PERI 13 Médico Luis Buendía.

2.- OBJETIVOS

- Obtención de los suelos de Sistema General Laderas del Conquero y Huertos del Conquero, que forman parte, junto al Parque Moret de la operación estratégica "Pulmón Verde" de Huelva.

3.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN EL ÁREA

La ordenación de ambos espacios se realizará de forma integrada con Parque Moret.

Las Laderas del Conquero tendrá un carácter de parque forestal con una funcionalidad preferentemente paisajística.

La ordenación de los Huertos del Conquero respetará al máximo las preexistencias existentes, en lo referente a caminos y plantaciones.

Las ordenaciones viarias entre la Avenida Cristobal Colón y la parte alta del Cabezo, atraviesan el área de Laderas del Conquero. El trazado contemplado en planos es aproximativo.

4.- ANTECEDENTES

5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

5.1.- Superficies

- Superficie total371.900 m²
- Sistema General de Espacios Libres.....371.900 m²

5.2.- Usos

- Espacios libres:

Compatibles:

- Dotacional
- Servicios de infraestructuras y transportes.

5.3.- Edificabilidades

- Usos compatibles..... 37.190 m²/t

5.4.- Número máximo de viviendas

- Ninguna (salvo las vinculadas al mantenimiento y guardería)

5.5.- N1 máximo de plantas

- 2 plantas.

5.6.- Ordenanzas de aplicación.

- Las generales del P.G.O.U.

6.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE GESTIÓN

6.1.- Aprovechamiento tipocero

6.2.- Sistema de actuación..... expropiación

6.3.- Aprovechamiento tipo máximo a efectos de valoración.....el de AR.SUP-1

6.4.- IniciativaPública

6.5.- Prioridad..... Media

6.6.- Otras instrucciones para la gestión:

Llegar a acuerdos con los propietarios respecto a fechas y precio de compra para eludir la expropiación, así mismo para obtener permiso para realizar plantaciones arbóreas con antelación a dicha fecha.

El PAU n1 2 aportará como carga de Sistemas Generales 220×10^6 . para la obtención de suelos en el PAU n1 5.

PAU N1 3. SAN ANTONIO-MONTIJO

1.- SUPERFICIE TOTAL..... 2.869.300 m²

Delimitación.

El ámbito del PAU n1 3 está delimitado por la Ronda Exterior, la autopista A-49, la Ribera de la Nicoba y la Carretera N-431 Huelva-Sevilla.

2.- OBJETIVOS

- Obtener suelo de reserva para futuras necesidades dotacionales de Huelva (S.G. Equipamientos). El uso equipamental no se especifica y queda abierto.

- Obtener reservas de suelo industrial y terciario para la implantación en su caso de nuevas industrias con necesidad de gran consumo de suelo, aprovechando la concentración de infraestructuras de todo tipo existentes en el corredor Huelva-San Juan del Puerto.

3.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN EL ÁREA

- Respetar como zona verde el cauce discontinuo existente; y su zona aledaña.

- Prever en su extremo Sur la ejecución de un depósito de retención de tormentas.

- Reservar como zona verde de protección una franja paralela a la A-49 y a la Ronda.

- Situar el uso dotacional integrando el área de Hospitales y la Escuela de enfermería.
- Prever la modificación del trazado de la N-431 a su paso frente al Polígono Fortiz.
- Los usos dotacionales se ubicarán en los Suelos de Sistema General Equipamiento comunitario y podrán ser dotacionales privados siempre que previamente hayan sido declarados por el Ayuntamiento como de interés especial para la ciudad. La edificabilidad máxima deducible a dotaciones privadas será de 99.000 m².; siendo la máxima para el uso dotacional de 198.000 m². Estos usos no se consideran lucrativos por lo que no intervienen en el cálculo del Aprovechamiento Tipo.

4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

4.1.- Superficies

- Superficie total:	
Sistema General de Infraestructuras	49.800 m ²
Sistema General Espacios Libres.....	40.400 m ²
Sistema General de Equipamiento.....	662.500 m ²
Terciario	244.200 m ²
Industrial	1.872.400 m ²

4.2.- Usos

- Terciario T
- Industrial I

Compatibles:

- Dotacional
- Servicios de infraestructuras y transportes.

4.3.- Edificabilidades

- Terciario..... 73.260 m⁵/t
- Industrial..... 936.200 m²/t

4.5.- N1 máximo de plantas

- Terciario: 3 plantas.
- Industrial: 2 plantas
- Dotacional: Libre

4.6.- Reserva de dotaciones.

Serán las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento.

4.7.- Ordenanzas de aplicación

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del PGOU.

Las específicas o zonales serán las que se establezcan en el Planeamiento de desarrollo.

5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE GESTIÓN

5.1.- Uso característico del AR. PAU3..... I: Industrial

5.2. Coeficientes de ponderación de los usos del PAU3:

- Industrial..... 1,00
- Terciario..... 1,33

5.3.- Aprovechamiento urbanístico del AR. PAU 3 1.033.636 m⁵t

5.4.- Aprovechamiento tipo del AR. PAU3..... 0,3602 m⁵t/m⁵s

5.5.- Sistema de actuación: La fijará el PAU.

5.6.- Iniciativa: PÚBLICA

5.7.- Prioridad: BAJA

PAU N14. LA ALQUERÍA

1.- SUPERFICIE TOTAL..... 1.870.400 m⁵

Delimitación.

El ámbito del PAU n1 4 está delimitado por la Ribera de la Nicoba, la Autopista A-49, el Polígono Industrial Tartessos y la Carretera N-431 Huelva-Sevilla.

2.- OBJETIVOS

- Obtener reservas de suelo industrial temático para la implantación en su caso de nuevas industrias con necesidad de gran consumo de suelo, aprovechando la concentración de infraestructuras de todo tipo existentes en el corredor Huelva-San Juan del Puerto.

- Contribuir a la obtención de Suelos del S.G. de Espacios Libres, en el PAU N1 2 Laderas y Huertos del Conquero.

3.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN EL ÁREA

- Respetar como zona verde de protección una franja paralela a la A-49.

- Integrar en la ordenación las áreas industriales existentes

4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

4.1.- Superficies

- Superficie total 1.870.400 m⁵
- Industrial 1.870.400 m⁵
- Carga para obtención de Sistemas Generales 220 x 10⁶ .

4.2.- Usos

- IndustrialI

Compatibles:

- Terciario
- Dotacional
- Servicios de infraestructuras y transportes.

4.3.- Edificabilidades

- Industrial 935.200 m⁵/t

4.4.- N1 máximo de plantas

Industrial: 2 plantas
Terciario: 3 plantas

4.5.- Reserva de dotaciones.

Serán las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento.

4.6.- Ordenanzas de aplicación

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del PGOU.

Las específicas o zonales serán las que se establezcan en el Planeamiento de desarrollo.

5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE GESTIÓN

5.1.- Uso característico del AR. PAU4 I: Industrial

5.2. Coeficientes de ponderación de los usos del PAU4:

Industrial..... 1,00

5.3.- Aprovechamiento real y urbanístico del AR. PAU 4935.200 m⁵t

5.4.- Aprovechamiento tipo del AR. PAU40,50 m5t/m5s
Corregido teniendo en cuenta carga económica.....0,418 m5t/m5s

5.5.- Sistema de actuación: La fijará el PAU

5.6.- Iniciativa: PÚBLICA

5.7.- Prioridad: ALTA

CAPÍTULO 8.- EL SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

8.1.- DEFINICIÓN. RÉGIMEN LEGAL

Constituyen el Suelo No Urbanizable del Término municipal de Huelva, los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, ganadero, ecológico, etc.... o por razón del modelo territorial elegido, no están incluidos dentro del suelo clasificado por el Plan General como rubano o urbanizable, con objeto de evitar el proceso de urbanización de los mismos, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva, considerando de esta forma que no son aptos o necesarios para albergar, en general, las demandas que se derivan del desarrollo urbano previsible o bien que su valor natural y/o productivo es superior e incompatible con su utilización para usos urbanos.

El Término municipal de Huelva tiene una superficie de 14.879 hectáreas, de las que 12.645,43 ha. corresponden a superficie terrestre y 2.233,57 ha. a superficie cubierta por agua.

El Plan clasifica como Suelo No Urbanizable (SNU) un total de 10.402,87 ha. a las que se han de añadir las 2.233,57 ha. del dominio público marítimo e hidráulico.

Esto representa un 82,26 por ciento de la superficie terrestre del término municipal. Incluyendo la superficie cubierta por el agua y referida a la superficie total del término, el SNU alcanza un valor relativo del 84,93 por ciento.

8.2.- SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Se pueden caracterizar tres ámbitos muy definidos en el Suelo No Urbanizable.

- Las superficies del SNU del Término municipal cubierta por el agua, en las rías y esteros.
- Las superficies del SNU del Término municipal destinado a actividades productivas (agrario, forestales, ganadería, ...)
- La superficie del SNU en el Término municipal de terrenos ecológico-natural, es decir, sin transformar o poco transformados por actividades productivas.

Dentro del SNU de Huelva se establecen las siguientes subclases y grados:

SNU. 1 Dominio Público Marítimo e hidráulico

Se establecen dos grados:

Grado 11: Suelos del dominio público marítimo terrestre

Grado 21: Aguas continentales y marítimas

SNU. 2 Protegido por sus valores naturales y ecológicos, mediante legislación específica o planeamiento sectorial de ámbito supramunicipal.

Se establecen dos grados:

Grado 11: Suelos afectados por la Ley 19 de Octubre de 1984 de Espacios Naturales Protegidos, por la Ley 2/1989 de 18 de Julio de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y por el Plan Especial de Protección del suelo físico de la Provincia de Huelva, aprobado definitivamente el 7/7/96 (PEPMT)

Se incluyen aquí:

- Las marismas del Odiel
- Las marismas del Burro
- La Isla de Enmedio

Grado 21: Suelos afectados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincial de Huelva (PEPMT)

Se incluye aquí la ribera de la Nicoba y las marismas asociadas a su desembocadura en el río Tinto.

SNU.3: Protegido por el Plan, por sus valores naturales y ecológicos.

Se establecen dos grados:

Grado 11: Marismas transformadas

Grado 21: Suelos de uso agrícola con cota superior a un metro sobre la pleamar viva equinocial e inferior a tres metros.

Se incluyen aquí:

- Los terrenos sitos entre la línea férrea Huelva-Zafra y el límite de levante del Paraje Natural Marismas del Odiel
- Las marismas situadas al Sur del casco urbano, entre la línea férrea Huelva-Sevilla, los esteros del Rincón y de las Metas y el río Tinto.
- Las marismas del río Tinto (y terrenos asociados) situados entre la desembocadura de la ribera de la Nicola, la línea férrea Huelva-Sevilla y el límite del término municipal.

SNU.4: Espacios de interés a regenerar

Se establecen dos grados:

Grado 11: Vertederos en marismas en proceso de regeneración ambiental y paisajística.

Grado 21: Vertedero en marismas, en funcionamiento en la actualidad.

Se incluyen aquí las siguientes zonas:

- Marismas del Pinar, incluidas en el Sistema General Portuario (dominio público portuario) en las que se ha iniciado por la administración ambiental de Andalucía una serie de intervenciones para su regeneración paisajística.
- Marismas del Rincón, transformadas en la actualidad en Balsas de fosfoyesos, producidas por vertidos que aun se siguen produciendo de alguna de las industrias de la Punta del Sebo.

SNU.5: Agrícola, ganadero y forestal.

Se establecen dos grados:

Grado 11: Suelo agrícola genérico.

Grado 21: Suelo agrícola sometido a procesos de transformación.

Se incluyen aquí las siguientes zonas:

- En el grado 11 se incluyen los suelos situados entre la carretera de Huelva a Gibraleón, límite Norte del término y la A-49. En el grado 2 se incluye: el área situada entre la Ribera de la Nicoba y el trazado de la prevista prolongación de la A-49. En este ámbito existen tensiones sobre el territorio y procesos de transformaciones, producidos por la concentración de infraestructuras y la existencia de edificaciones diseminadas y núcleos de población lo que hace recomendable la redacción de un Plan Especial en ese ámbito para controlar y reconducir las tensiones existentes y mejorar paisajísticamente la zona.

8.3.- USOS GLOBALES EN EL SNU

Los usos en el Suelo No Urbanizable estarán condicionados por las determinaciones que se especifiquen en los correspondientes Artículos del Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de cuantas normas legales específicas pudieran ser de aplicación. Las condiciones específicas de cada uno de los usos globales se exponen en el artículos siguientes.

Los usos globales señalados para el suelo no urbanizable se corresponden con los usos fundamentales que recoge la Ley del Suelo y con los que la sociedad viene demandando. La definición de cada uso global contiene las características propias de la clasificación de suelo de que se trata. Teniendo en cuenta lo anterior, los usos globales para esta clase de suelo son los siguientes: **Ecológico-Natural y Agrario.**

Los usos pormenorizados que se pueden desarrollar en el SNU son los siguientes:

- **Residencial:** Se corresponde con el alojamiento de aquellas personas que o bien mantienen una vinculación estrecha con los usos íntimamente ligados a la explotación agrícola/ganadera o, escogen el territorio como lugar de asentamiento. El uso residencial está restringido fundamentalmente al parque de viviendas existentes en el ámbito, si bien, las condiciones particulares se especificarán en sus correspondientes artículos.
- **Industrial:** Se corresponde con actividades productivas de transformación y almacenaje de los productos agrarios/ganaderos. Se incluyen dentro de este uso global aquellas actividades relacionadas con los talleres artesanales cuya posible instalación se desarrolle en el parque de viviendas antes mencionado.
- **Terciario:** Se corresponde con actividades productivas comerciales y de prestación de servicios varios, al automovilista, de hostelería o de alojamiento.
- **Espacios Libres:** Se trata de espacios abiertos para reposo, ocio, esparcimiento y descanso colectivo de carácter público y que sean de carácter abierto para el libre acceso de la población.

- **Dotacional:** Son aquellas actividades que se relacionan con la dotación de servicios vinculados con el esparcimiento u ocio (Merenderos, Bares, etc.) o bien las actividades de interés público o social que satisfacen las necesidades colectivas de la población (Guarderías, Geriátricos, Ayuda al Toxicómano, etc...). Estos equipamientos estarán referidos siempre a edificios existentes.
- **Infraestructuras y Transporte:** Se refiere a todos aquellos servicios de abastecimiento a la población en sus diversas formas: red viaria, ferrocarril, depuradoras, saneamiento de residuos, etc... así como los elementos de control y vigilancia que los completan.
- **Natural-Ecológico:** Se trata de espacios de valor ambiental y ecológico, no transformados o necesitados de regeneración.
- **Agrario:** **Agrícola:** Se entiende por usos agrícolas aquellas actividades que mantienen una estrecha relación con el desarrollo y potenciación del territorio y cuya materialización en el mismo se entiende como ayuda al aprovechamiento de los recursos. Dentro de estos usos globales se encuentran: las edificaciones agrícolas, los cultivos que necesiten de instalaciones auxiliares tales como los viveros o cultivos de primor, los huertos, etc....
- **Ganadero:** Se corresponde con el desarrollo de la ganadería. Está intimamente unido al agrícola ya que es otro uso característico del aprovechamiento del medio donde se desarrolla. Dentro de las actividades relacionadas con este uso estarían las siguientes: Vaquerías, granjas, picaderos, etc...
- **Forestal:** Usos relacionados con el medio natural o rural con una agricultura marginal que pueden preservar el territorio de procesos de deforestación o erosión a los que está siendo sometido por la inadecuada utilización del mismo.

El grado de compatibilidad de los usos pormenorizados en las distintas categorías establecidas en el Suelo No Urbanizable quedan reflejadas en el cuadro adjunto:

USOS PORMENORIZADOS

Categoría o Subclases del Suelo No Urbanizable		Residencial	Industrial	Terciario	Espacios Libres	Dotacional	Infraestructuras y Transporte	Ecológico-Natural	Agrario		
									Agrícola	Ganadero	Forestal
3 SNU.1 Dominio Público	Dominio Marítimo Terrestre	M	M	Γ	€	Γ	Γ	€	Γ	M	€
	Dominio Hidráulico	M	M	M	Γ	Γ	Γ	€	M	M	M
SNU.2 Protegido por Ley	Grado 1	M	M	M	M	M	M	€	M	M	Γ
	Grado 2	M	M	M	M	Γ	Γ	€	M	M	€
SNU.3 Protegido por el Plan	Grado 1	M	M	M	M	Γ	Γ	€	M	M	€
	Grado 2	M	M	M	M	Γ	Γ	€	€	€	€
SNU.4 A regenerar	Grado 1	M	M	Γ	€	€	€	€	M	M	€
	Grado 2	M	M	Γ	€	€	€	€	M	M	€
SNU.5 Agrario Forestal y Ganadero	Grado 1	M	M	Γ	M	Γ	Γ	€	€	€	€
	Grado 2	M	M	Γ	Γ	M	Γ	€	€	M	€

€ Permitido

M Prohibido

Γ Condicionado

8.4.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SNU.

Los terrenos para Sistemas Generales adscritos al SNU deben ser obtenidos por expropiación.

Los Sistemas Generales cuyo suelo se ha adscrito al SNU a efectos de su obtención, se relacionan a continuación, expresando su superficie en hectáreas y su uso.

- Sistema General de Comunicaciones:

- Viaro:
- Prolongación de la autopista A-49.
 - Conexión de la Ronda Exterior con el Puerto Exterior, Palos de la Frontera y

Moguer a través de un viaducto sobre el río Tinto.

- Doble de la carretera N-431 en los tramos Huelva-San Juan y Huelva-Gibraleón.

- Sistema General de Espacios Libres:

- No se adscribe ninguno
- Hay que hacer notar que los terrenos de dominio público, en general de interés ecológico natural, con distinto grado de protección, representan en Huelva un verdadero sistema de espacios libres en el SNU.

- Sistema General de Equipamiento Comunitario:

- Ampliación del cementerio municipal 12,98 ha.

- Sistema General de Infraestructuras Básicas del Territorio:

- Colector de la Carretera de Sevilla.

8.5.- GESTIÓN EN EL SNU

Aunque el concepto de gestión urbanística, es más complejo en el SNU, el Plan plantea en este suelo una serie de acciones tendentes a resolver conflictos existentes y a controlar procesos potenciales de carácter indeseable.

Estas acciones y correspondientes instrumentos de gestión son las siguientes:

- Obtención de suelo para Sistemas Generales: Expropiación.
- Áreas de tanteo y retracto: Se delimita una franja de suelo a lo largo de la Ronda Exterior (tramo Norte y Este) con el fin de controlar procesos de compra-venta. Se regula en la Normativa Urbanística.
- Áreas de SNU sometidas a tensiones de implantación de actividades y de cambio de uso.
- Las áreas situadas entre la Ribera de la Nicoba y la N-431 hasta el trazado de la futura prolongación de la A-49.

Para esta zona se propone la redacción de un Plan Especial de protección de la Ribera de la Nicoba, con el objetivo de regular y controlar en detalle los procesos existentes y potenciales de implantación de actividades e infraestructuras y la mejora ambiental y representación del área.

- Se identifican, en el área de la Ribera de la Nicoba una serie de parcelaciones ilegales, semiresidenciales y semiagrícolas, de carácter no legal, que han dado pie a la creación de lo que en el Plan denominaremos "Enclaves dispersos" y que se grafían en el Plano nº 1 A Estructura General del Territorio". La actuación sobre estos enclaves se regula en el artículo 89 de la Normativa Urbanística del Plan.
- Se identifican, así mismo, una serie de industrias en SNU en situación urbanística no regularizada y que se grafían en el Plano nº 1 A Estructura General del Territorio". La actuación sobre esta industria se regula en el artículo 90 de la Normativa Urbanística del Plan.

8.6.- EL SUELO NO URBANIZABLE EN CIFRAS

- SNU-1. -	Dominio público marítimo e hidráulico:	2.233,57 ha.
- SNU-2. -	Protegido por sus valores ecológicos y naturales mediante legislación específica o plan supramunicipal.....	3.858,79 ha.
- SNU-3. -	Protegido por sus valores ecológicos y naturales por el PGOU.	1.039,19 ha.
- SNU-4. -	Espacios de interés a regenerar	1.332,95 ha.
- SNU-5. -	Agrícola, ganadero y forestal	3.752,34 ha.
- SISTEMAS GENERALES EN EL SNU		419,60 ha.
TOTAL		12.636,44 ha.
- Superficie terrestre.....		10.402,87 ha.
- Superficie de agua.....		2.233,57 ha.

ANEJO: MEMORIA DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA - INFORME DE ALEGACIONES

INDICE ÍNTEGRO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL

DOCUMENTOS DEL PLAN:

MEMORIA DE INFORMACIÓN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

MEMORIA DE GESTIÓN

NORMATIVA DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

ORDENANZAS URBANÍSTICAS

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

DEMOGRAFÍA, SOCIOECONOMÍA Y VIVIENDA

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y TRÁFICO