

# **ORDENANZAS URBANÍSTICAS**

**LIBRO PRIMERO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN**

## **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)

## LIBRO PRIMERO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN ÍNDICE

### 0.-TÍTULO PRELIMINAR: ORDENANZAS INTRODUCTORIAS DE CARÁCTER GENERAL

#### Sección Única

- Artículo 1.- Naturaleza y objeto .....	1
- Artículo 2.- Ámbito de aplicación.....	1
- Artículo 3.- Interpretación. Criterios.....	1
- Artículo 4.- Información Urbanística.....	1
- Artículo 5.- Ejecución de las obras e instalaciones.....	1

### TÍTULO I: DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

#### CAPÍTULO ÚNICO

##### Sección primera.- De los solares, parcelas, manzanas

- Artículo 6.- Solar .....	2
- Artículo 7.- Parcela neta .....	2
- Artículo 8.- Parcela mínima edificable .....	2
- Artículo 9.- Parcela catastral.....	2
- Artículo 10.- Parcela inedificable.....	2
- Artículo 11.- Manzana .....	3

##### Sección Segunda.- De las alineaciones, rasantes y retranqueos

- Artículo 12.- Alineaciones oficiales.....	3
- Artículo 13.- Fincas fuera de línea .....	3
- Artículo 14.- Finca remetida .....	3
- Artículo 15.- Rasante del terreno .....	3
- Artículo 16.- Rasantes oficiales .....	4
- Artículo 17.- Retranqueos .....	4

##### Sección Tercera.- De las alturas

- Artículo 18.- Altura de la edificación.....	4
- Artículo 19.- Alturas de piso.....	5
- Artículo 20.- Altura de patios de parcela.....	5
- Artículo 21.- Construcciones permitidas por encima de la altura .....	5

##### Sección Cuarta.- De las condiciones de ocupación y volumen

- Artículo 22.- Superficie ocupada.....	5
- Artículo 23.- Superficie máxima de ocupación.....	6
- Artículo 24.- Superficie total edificada.....	6
- Artículo 25.- Edificabilidad.....	6
- Artículo 26.- Espacio abierto privado. ....	6
- Artículo 27.- Espacio libre privado .....	6

##### Sección Quinta.- Patios

- Artículo 28.- Patios de manzana .....	6
- Artículo 29.- Patio de parcela .....	7
- Artículo 30.- Patios cerrados .....	7
- Artículo 31.- Patios abiertos .....	8
- Artículo 32.- Patios mancomunados .....	8

<b>Sección Sexta.- De los entrantes, salientes y vuelo</b>	
- Artículo 33.- Generalidades.....	8
- Artículo 34.- Cuerpos volados cerrados.....	8
- Artículo 35.- Balcones o voladizos abiertos.....	9
- Artículo 36.- Limitaciones de los voladizos.....	9
- Artículo 37.- Aleros y Cornisas.....	9
- Artículo 38.- Marquesinas y toldos.....	9

<b>Sección Séptima.- De los tratamiento de los bajos. Reclamos publicitarios</b>	
- Artículo 39.- Portadas, escaparates y vitrinas.....	10
- Artículo 40.- Anuncios y muestras.....	10
- Artículo 41.- Banderines.....	11
- Artículo 42.- Aire Acondicionado en fachadas.....	11

<b>Sección Octava.- Otras Condiciones</b>	
- Artículo 43.- De las condiciones de los pasajes.....	11
- Artículo 44.- Cerramientos y cercas.....	12

## TÍTULO II: DE LOS USOS DEL SUELO

### CAPÍTULO I .- CONDICIONES GENERALES

<b>Sección única</b>	
- Artículo 45.- Definición.....	12
- Artículo 46.- Tipos y clases de usos.....	12
- Artículo 47.- Regulación de los Usos.....	15
- Artículo 48.- Compatibilidad genérica de los usos globales.....	15
- Artículo 49.- Cambios de uso.....	16
- Artículo 50.- Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.....	16
- Artículo 51.- Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.....	17
- Artículo 52.- Simultaneidad de usos.....	17

### CAPÍTULO II .- USO RESIDENCIAL.

<b>Sección Primera.- Aspectos Generales</b>	
- Artículo 53.- Definición y clases.....	17
- Artículo 54.- Ambito de aplicación y efectos.....	18
- Artículo 55.- Compatibilidad de usos con el residencial.....	18

<b>Sección Segunda.- Condiciones generales de la vivienda</b>	
- Artículo 56.- Programa funcional mínimo y superficies.....	19
- Artículo 57.- Alturas.....	20
- Artículo 58.- Condiciones de distribución.....	20
- Artículo 59.- Viviendas exteriores.....	21
- Artículo 60.- Condiciones de ubicación.....	21
- Artículo 61.- Condiciones mínimas de iluminación y ventilación.....	21
- Artículo 62.- Condiciones de las viviendas complementarias de otras instalaciones.....	22
- Artículo 63.- Instalaciones y servicios de la vivienda.....	22
- Artículo 64.- Previsión de aparcamientos en vivienda.....	23
- Artículo 65.- Condiciones de los aparcamientos en viviendas.....	23

<b>Sección Tercera.- Viviendas Unifamiliares</b>	
- Artículo 66.- Condiciones particulares.....	24

<b>Sección Cuarta.- Condiciones de las viviendas plurifamiliar y mixta.</b>	
- Artículo 67.- Condiciones particulares de las viviendas plurifamiliares.....	24
- Artículo 68.- Condiciones de las residencias comunitarias y mixtas.....	25

<b>Sección Quinta.- Viviendas de Protección Oficial</b>	
- Artículo 69.- Condiciones particulares.....	26

### **CAPÍTULO III.- USO INDUSTRIAL**

<b>Sección Primera.- Aspectos Generales</b>	
- Artículo 70.- Definición y clases.....	26
- Artículo 71.- Ambito de aplicación y efectos.....	27

<b>Sección Segunda.- Condiciones Generales del Uso Industrial</b>	
- Artículo 72.- Tipos de edificaciones industriales.....	27
- Artículo 73.- Categorías de las edificaciones industriales.....	28
- Artículo 74.- Condiciones ambientales de los usos industriales.....	30
- Artículo 75.- Condiciones de los talleres.....	32
- Artículo 76.- Condiciones de los almacenes.....	34
- Artículo 77.- Condiciones de las industrias y Centros de Investigación y Desarrollo.....	34

<b>Sección Tercera.- Industrial Básico</b>	
- Artículo 78.- Destino.....	34
- Artículo 79.- Limitaciones de uso.....	34
- Artículo 80.- Actividades compatibles.....	35

<b>Sección Cuarta.- Industrial Mixto</b>	
- Artículo 81.- Destino.....	35
- Artículo 82.- Limitaciones de uso.....	35

<b>Sección Quinta.- Industrial especializado</b>	
- Artículo 83.- Destino.....	35
- Artículo 84.- Limitaciones de uso.....	35
- Artículo 85.- Actividades compatibles.....	36

<b>Sección Sexta.- Industrial Temático</b>	
- Artículo 86.- Destino.....	36
- Artículo 87.- Limitaciones de uso.....	36
- Artículo 88.- Actividades compatibles.....	36

### **CAPÍTULO IV.- USO TERCIARIO**

<b>Sección Primera.- Aspectos Generales</b>	
- Artículo 89.- Definición y clases.....	37
- Artículo 90.- Ambito de aplicación y efectos.....	37

<b>Sección Segunda.- Condiciones del Uso de Oficinas</b>	
- Artículo 91.- Clases de Oficinas.....	38
- Artículo 92.- Condiciones Generales de las Oficinas.....	38
- Artículo 93.- Bajos de Oficinas.....	39
- Artículo 94.- Locales de Oficinas.....	40
- Artículo 95.- Edificios de Oficinas.....	40

<b>Sección Tercera.- De las Condiciones del Uso Comercial</b>	
- Artículo 96.- Clases de Usos Comerciales.....	40
- Artículo 97.- Condiciones Generales de los Comercios.....	41
- Artículo 98.- Bajos y Locales Comerciales.....	42
- Artículo 99.- Edificios Comerciales.....	43
- Artículo 100.-Gran superficie comercial o Centro comercial.....	43

<b>Sección Cuarta.- De las Condiciones del Uso Hotelero</b>	
- Artículo 101.- Definición y clases.....	45
- Artículo 102.- Condiciones Generales de los establecimientos Hoteleros.....	45
<b>Sección Quinta.- De las Condiciones del Uso de Locales de Reunión y Ocio</b>	
- Artículo 103.- Definición y tipos.....	45
- Artículo 104.- Condiciones de los Locales de Reunión y Ocio.....	46
<b>CAPÍTULO V.- ESPACIOS LIBRES</b>	
<b>Sección Primera.- Aspectos Generales</b>	
- Artículo 105.- Definición y clases.....	46
<b>Sección Segunda.- Condiciones Generales de los Espacios Libres</b>	
- Artículo 106.- Condiciones de aplicación.....	47
<b>Sección Tercera.- Verde Básico</b>	
- Artículo 107.- Formas de implantación.....	48
- Artículo 108.- Parques Urbanos.....	48
- Artículo 109.- Parques deportivos o equipados.....	48
- Artículo 110.- Jardines y áreas ajardinadas.....	49
<b>Sección Cuarta.- Verde Singular</b>	
- Artículo 111.- Formas de implantación.....	49
- Artículo 112.- Parques Periurbanos.....	50
<b>CAPÍTULO VI.- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO E HIDRAULICO</b>	
<b>Sección Única</b>	
- Artículo 113.- Definición, clases y regulación legal de las condiciones de uso y edificación. .....	50
<b>CAPÍTULO VII.- DOTACIONAL</b>	
<b>Sección Primera.- Aspectos Generales</b>	
- Artículo 114.- Definición y Clases.....	50
- Artículo 115.- Ambito de aplicación y efectos.....	52
<b>Sección Segunda.- Condiciones generales de los Usos Dotacionales</b>	
- Artículo 116.- Aspectos Generales.....	52
<b>Sección Tercera.- Condiciones Particulares de los Usos Dotacionales</b>	
- Artículo 117.- Uso Dotacional Docente.....	53
- Artículo 118.- Uso Dotacional Sanitario.....	54
- Artículo 119.- Uso Dotacional Deportivo.....	54
- Artículo 120.- Uso Dotacional Socio- Cultural.....	54
- Artículo 121.- Uso Dotacional Asistencial.....	54
- Artículo 122.- Uso Dotacional Religioso.....	55
- Artículo 123.- Uso Dotacional Institucional- Administración Pública.....	55
- Artículo 124.- Uso Dotacional Mercado.....	55
- Artículo 125.- Uso Dotacional Estación de Servicio.....	55
- Artículo 126.- Uso Dotacional Aparcamientos.....	57

## **CAPÍTULO VIII .- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE**

### **Sección Única.- Condiciones Generales**

- Artículo 127.-Definición.....	60
- Artículo 128.- Centrales de telefonía .....	61
- Artículo 129.- Líneas aéreas de alta tensión .....	61
- Artículo 130.- Red viaria.....	61
- Artículo 131.- Red ferroviaria.....	63
- Artículo 132.- Instalaciones portuarias.....	64
- Artículo 133.- Instalaciones aeroportuarias.....	64
- Artículo 134.- Servidumbres.....	64

## **CAPÍTULO IX.- USO AGRARIO**

### **Sección Única**

- Artículo 135.- Definición y clases.....	65
- Artículo 136.- Uso Agrícola.....	65
- Artículo 137.-Uso Ganadero.....	65
- Artículo 138.-Uso Forestal.....	65
- Artículo 139.-Régimen jurídico-urbanístico.....	66

## **CAPÍTULO X.- USO DE ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS ECOLÓGICO**

### **Sección Única**

- Artículo 140.- Definición, clases y regulación legal de las condiciones de uso y edificación. .....	66
--	----

## **TITULO II.- CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EJECUCIÓN DE OBRAS.**

### **CAPÍTULO I.- ASPECTOS GENERALES**

#### **Sección Única**

- Artículo 141.- Redes de infraestructuras. Condiciones generales.....	67
- Artículo 142.- Valores de referencia para dimensionado de redes y servicio .....	67
- Artículo 143.- Disposición de servicios en aceras y calzadas.....	67
- Artículo 144.- Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.....	68
- Artículo 145.- Instalaciones especiales.....	68
- Artículo 146.- Redes superficiales y aéreas.....	68
- Artículo 147.- Balización y señalización de las obras.....	69

### **CAPÍTULO II.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

#### **Sección Primera.- Red viaria. Tráfico y aparcamientos**

- Artículo 148.- Condiciones de diseño y cálculo. Generalidades.....	71
- Artículo 149.- Secciones mínimas de viario .....	71
- Artículo 150.- Firmes y pavimentos.....	72
- Artículo 151.- Señales verticales .....	74
- Artículo 152.- Marcas viales. Señalización horizontal.....	75

#### **Sección Segunda.- Jardinería**

- Artículo 153.- Condiciones generales.....	75
- Artículo 154.- Condiciones de protección del arbolado y jardines.....	75
- Artículo 155.- Sistema de riegos .....	76
- Artículo 156.- Condiciones del suelo y las tierras .....	76
- Artículo 157.- Plantación y siembra .....	76
- Artículo 158.- Conservación de las superficies ajardinadas.....	77
- Artículo 159.- Contenido específico de los proyectos de jardinería .....	77



<b>Sección Tercera.- Equipamiento y mobiliario urbano</b>	
- Artículo 160.- Condiciones generales.....	77
- Artículo 161.- Condiciones de los juegos y zonas infantiles.....	77
- Artículo 162.- Papeleras y bancos .....	78
<b>Sección Cuarta.- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes</b>	
- Artículo 163.- Generalidades .....	78
- Artículo 164.- Caudales de cálculo .....	78
- Artículo 165.- Dimensiones de los conductos y características generales de la red.....	80
- Artículo 166.- Características de la red.....	81
- Artículo 167.- Características de los conductos.....	81
- Artículo 168.- Colocación y montaje de los conductos .....	82
- Artículo 169.- Características de las Piezas especiales y otros materiales y equipos .....	82
<b>Sección Quinta.- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales</b>	
- Artículo 170.- Generalidades .....	83
- Artículo 171.- Tipo de red. Caudales de cálculo.....	83
- Artículo 172.- Dimensionamiento de los conductos .....	89
- Artículo 173.- Características de la red.....	90
- Artículo 174.- Características de los conductos .....	91
- Artículo 175.- Colocación de los conductos.....	92
- Artículo 176.- Obras especiales .....	93
<b>Sección Sexta.- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica</b>	
- Artículo 177.- Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales.....	93
- Artículo 178.- Reglamentaciones y Normas .....	94
- Artículo 179.- Previsión de cargas .....	94
- Artículo 180.- Redes de Media Tensión .....	94
- Artículo 181.- Centros de transformación.....	95
- Artículo 182.- Transformadores.....	95
- Artículo 183.- Cuadro de baja tensión .....	95
- Artículo 184.- Batería de condensadores .....	95
- Artículo 185.- Red de baja tensión.....	95
<b>Sección Séptima.- Redes de alumbrado público</b>	
- Artículo 186.- Niveles de iluminación.....	96
- Artículo 187.- Clasificación de las calzadas a los efectos de alumbrado público .....	97
- Artículo 188.- Recomendaciones para Instalaciones de Alumbrado .....	97
- Artículo 189.- Fuentes de luz y lámparas.....	98
- Artículo 190.- Luminarias.....	99
- Artículo 191.- Redes de distribución, mando y tierras.....	100
- Artículo 192.- Centros de mando .....	101
- Artículo 193.- Obra civil .....	101
<b>Sección Octava.- SemafORIZACIÓN</b>	
- Artículo 194.- Condiciones Generales.....	102
<b>Sección Décima.- Telefonía</b>	
- Artículo 195.- Relación con la empresa suministradora del servicio .....	103
- Artículo 196.- Condiciones generales para su diseño y cálculo .....	103
- Artículo 197.- Canalizaciones .....	103
- Artículo 198.- Arquetas.....	104
- Artículo 199.- Pedestales.....	104
<b>Sección Undécima.- Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos)</b>	
- Artículo 200.- Condiciones Generales.....	104

<b>Sección Duodécima.- Otras redes de comunicación</b>	
- Artículo 201.- Condiciones Generales.....	105

<b>Sección Decimotercera.- Redes de suministro y distribución de gas</b>	
- Artículo 202.- Objeto. Condiciones Generales.....	105
- Artículo 203.- Criterios de diseño y cálculo .....	108
- Artículo 204.- Condiciones de protección, Cruces y paralelismo con otras redes.....	108
- Artículo 205.- Condiciones de las obras.....	108

<b>Sección Decimocuarta.- Conducciones en galería. Galerías de Servicios</b>	
- Artículo 206.- Condiciones Generales.....	108

**ANEXO I.- DE LA ACCESIBILIDAD Y DE LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.**

**DISPOSICIONES GENERALES. CONCEPTOS Y DEFINICIONES**

- Objeto.....	110
- Ámbito de aplicación .....	110
- Conceptos utilizados y definiciones a concretar .....	111

**CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS**

- Ordenanza única .....	112
- Itinerarios peatonales.....	112
- Pavimentos .....	113
- Vados .....	113
- Pasos de peatones.....	113
- Escaleras y rampas .....	114
- Parques, jardines y espacios libres públicos .....	115
- Aparcamientos.....	116
- Señales verticales y otros elementos urbanos.....	116
- Elementos urbanos diversos.....	117
- Protección y señalización de las obras en la vía pública .....	118

**CONDICIONES DE DISEÑO DE LOS EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES DE USO PÚBLICO.**

- Norma General.....	118
- Espacios exteriores.....	118
- Aparcamientos.....	118
- Espacios reservados .....	119
- Reservas de alojamientos.....	119
- Servicios e instalaciones.....	119
- Mecanismos eléctricos.....	121
- Información y señalización.....	121
- Acceso desde el espacio exterior .....	121
- Itinerarios practicables.....	121
- Vestíbulos y pasillo.....	121
- Huecos de paso .....	122
- Acceso a las distintas plantas.....	122
- Escaleras mecánicas .....	123
- Tapices rodantes.....	123
- Ascensores.....	123

## **CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS DE USO PRIVADO**

- Espacios exteriores.....	124
- Instalaciones y dotaciones comunitarias .....	124
- Acceso a las viviendas.....	124
- Reserva de viviendas.....	125
- Especificaciones técnicas de estas viviendas .....	125

## **DISPOSICIONES SOBRE ELIMINACIÓN DE BARRERAS EN EL TRANSPORTE**

- Normas generales.....	126
- Estaciones de los medios de transporte .....	126
- Vehículos públicos.....	127
- Vehículos privados.....	128

## **DISPOSICIÓN SOBRE BARRERAS EN LA COMUNICACIÓN SENSORIAL**

- Norma única.....	128
--------------------	-----

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

- Disposición adicional primera .....	128
- Disposición adicional segunda.....	128
- Disposición adicional tercera.....	129

## ÍNDICE:

### LIBRO SEGUNDO: ORDENANZAS ZONALES

#### TITULO I: DEL SUELO URBANO

#### CAPÍTULO 1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

##### Sección Primera. Normas comunes del Suelo Urbano Consolidado

- Artículo 207.- Definición y delimitación ..... 130
- Artículo 208.- División ..... 130
- Artículo 209.- Régimen urbanístico ..... 130
- Artículo 210.- Actuaciones permitidas ..... 131
- Artículo 211.- Condiciones de parcelación ..... 131
- Artículo 212.- Régimen de las Parcelas inedificables..... 131

##### Sección Segunda .- Subzona 1.1.- La Orden - Sector Privado

- Artículo 213.- Área de viviendas unifamiliares aisladas..... 132
- Artículo 214.- Superficies susceptibles de concesión..... 132

##### Sección Tercera.-Subzona 1.2.- La Orden - Sector Municipal.

- Artículo 215.- Superficies susceptibles de concesión..... 132

##### Sección Cuarta.- Subzona 1.3.- El Torrejón

- Artículo 216.- Área dotacional..... 133
- Artículo 217.- Superficies susceptibles de concesión..... 133

##### Sección Quinta.- Subzona 1.4.- El Carmen.

- Artículo 218.- Uso dotacional ..... 133

##### Sección Sexta.- Subzona 1.5.- La Hispanidad

- Artículo 219.- Superficies susceptibles de concesión..... 133

##### Sección Séptima.- Subzona 1.6.- Santa Marta

- Artículo 220.- Condiciones de la Subzona ..... 134

##### Sección Octava.- Subzona 1.7.- La Morana

- Artículo 221.- Condiciones de la Subzona ..... 134

##### Sección Novena.- Subzona 1.8.- Barriada de José Antonio

- Artículo 222.- Aprovechamiento urbanístico apropiado..... 134

##### Sección Décima.- Subzona 1.9.- Vicente Mortes

- Artículo 223.- Condiciones de la Subzona ..... 134

##### Sección Undécima.- Subzona 1.10.- Tartessos

- Artículo 224.- Aprovechamiento urbanístico apropiado..... 134
- Artículo 225.- Superficies susceptibles de concesión..... 135

##### Sección Duodécima.- Subzona 1.11.- Pérez Cubillas.

- Artículo 226.- Condiciones de la Subzona ..... 135

##### Sección Decimotercera.- Subzona 1.12.- Huerta Mena.

- Artículo 227.- Áreas susceptibles de concesión..... 135

##### Sección Decimocuarta.- Subzona 1.13.- Barriada Guadalupe

- Artículo 228.- Áreas susceptible de concesión ..... 135

<b>Sección Decimoquinta.- Subzona 1.14.- Plaza Houston-Estadio</b>	
- Artículo 229.- Área susceptible de concesión.....	136
- Artículo 230.- Actuación de Nuevo Estadio .....	136
<b>Sección Decimosexta .- Subzona 1.15.- Vosa</b>	
- Artículo 231.- Área susceptible de concesión .....	136
<b>Sección Decimoséptima.- Subzona 1.16.- Villa Mundaka</b>	
- Artículo 232.- Condiciones de la Subzona .....	137
<b>Sección Decimooctava.- Subzona 1.17.- Alameda Sundheim</b>	
- Artículo 233.- Aprovechamiento urbanístico apropiado.....	137
<b>Sección Decimonovena.- Subzona 1.18.- Avenida de Federico Mayo</b>	
- Artículo 234.- Aprovechamiento urbanístico apropiado.....	137
<b>Sección Veinteava.- Subzona 1.19.- Tres Reyes</b>	
- Artículo 235.- Condiciones de la Subzona .....	138
<b>Sección Veintiunoava.- Subzona 1.20.- Manuel Siurot</b>	
- Artículo 236.- Condiciones de la Subzona .....	138
<b>Sección Veintidosava.- Subzona 1.21. Paseo de Los Naranjos</b>	
- Artículo 237.- Aprovechamiento urbanístico apropiado.....	138
<b>Sección Veintitresava.- Subzona 1.22.- Barriada de La Navidad</b>	
- Artículo 238.- Actuaciones permitidas.....	138
<b>Sección Veinticuatroava.- Subzona 1.23.- Licinio de La Fuente</b>	
- Artículo 239.- Condiciones de la Subzona .....	138
<b>Sección Veinticincoava.- Subzona 1.24.- Pío XII</b>	
- Artículo 240 .- Áreas susceptibles de concesión.....	139
<b>CAPÍTULO 2.- SUELO URBANO EN RENOVACIÓN.</b>	
<b>Sección Primera.- Normas Comunes</b>	
- Artículo 241.- Definición y delimitación.....	139
- Artículo 242.- División .....	139
- Artículo 243.- Régimen urbanístico .....	140
- Artículo 244.- Actuaciones permitidas.....	140
- Artículo 245.- Edificios fuera de ordenación .....	140
- Artículo 246.- Parcela mínima.....	140
- Artículo 247.- Parcela inedificable .....	141
- Artículo 248.- Agregaciones de parcelas .....	141
- Artículo 249.- Regulación general de los usos .....	141
- Artículo 250.- Aprovechamiento urbanístico.....	141
- Artículo 251.- Edificabilidad máxima otorgada a cada parcela.....	141
- Artículo 252.- Normas.....	142
- Artículo 253.- Situación de las edificaciones .....	143
- Artículo 254.- Composición.....	143
<b>Sección Segunda.- Subzona 2.1.- Casco Antiguo</b>	
- Artículo 255.- Delimitación.....	144
- Artículo 256.- Parcela mínima.....	144
- Artículo 257.- Agregaciones de parcelas .....	144
- Artículo 258.- Uso.....	144
- Artículo 259.- Edificabilidad.....	145

- Artículo 260.- Aprovechamiento tipo.....	145
- Artículo 261.- Alturas.....	145
- Artículo 262.- Situación.....	145
- Artículo 263.- Composición.....	145
<b>Sección Tercera.- Subzona 2.2.- Las Colonias</b>	
- Artículo 264.- Delimitación.....	147
- Artículo 265.- Parcela mínima.....	147
- Artículo 266.- Edificabilidad.....	147
- Artículo 267.- Aprovechamiento tipo.....	147
- Artículo 268.- Situación.....	147
- Artículo 269.- Composición.....	147
<b>Sección Cuarta.- Subzona 2.3.- Matadero</b>	
- Artículo 270.- Delimitación.....	147
- Artículo 271.- Parcela Mínima.....	147
- Artículo 272.- Intensidad.....	148
- Artículo 273.- Aprovechamiento tipo.....	148
- Artículo 274.- Altura.....	148
- Artículo 275.- Situación.....	148
- Artículo 276.- Composición.....	148
<b>Sección Quinta.- Subzona 2.4.- Molino de la Vega</b>	
- Artículo 277.- Delimitación.....	148
- Artículo 278.- Parcela mínima.....	148
- Artículo 279.- Intensidad.....	148
- Artículo 280.- Aprovechamiento tipo.....	148
- Artículo 281.- Altura.....	149
- Artículo 282.- Situación.....	149
- Artículo 283.- Composición.....	149
<b>Sección Sexta.- Subzona 2.5.- Isla Chica</b>	
- Artículo 284.- Delimitación.....	149
- Artículo 285.- Parcela mínima.....	149
- Artículo 286.- Intensidad.....	149
- Artículo 287.- Aprovechamiento tipo.....	149
- Artículo 288.- Altura.....	149
- Artículo 289.- Situación.....	149
- Artículo 290.- Composición.....	150
<b>Sección Séptima.- Subzona 2.6.- Viaplana</b>	
- Artículo 291.- Delimitación.....	150
- Artículo 292.- Parcela mínima.....	150
- Artículo 293.- Intensidad.....	150
- Artículo 294.- Aprovechamiento tipo.....	150
- Artículo 295.- Altura.....	150
- Artículo 296.- Situación.....	150
- Artículo 297.- Composición.....	150
<b>Sección Octava.- Subzona 2.7.- Higueral</b>	
- Artículo 298.- Delimitación.....	151
- Artículo 299.- Parcela mínima.....	151
- Artículo 300.- Intensidad.....	151
- Artículo 301.- Aprovechamiento tipo.....	151
- Artículo 302.- Altura.....	151
- Artículo 303.- Situación.....	151
- Artículo 304.- Composición.....	151

**Sección Novena.- Subzona 2-8 Tres Ventanas**

- Artículo 305.- Delimitación .....	151
- Artículo 306.- Parcela mínima.....	151
- Artículo 307.- Intensidad .....	152
- Artículo 308.- Aprovechamiento tipo.....	152
- Artículo 309.- Altura.....	152
- Artículo 310.- Situación.....	152
- Artículo 311.- Composición .....	152

**Sección Décima.- Subzona 2-9 San Antonio**

- Artículo 312.- Delimitación .....	152
- Artículo 313.- Parcela mínima.....	152
- Artículo 314.- Intensidad .....	152
- Artículo 315.- Aprovechamiento tipo.....	153
- Artículo 316.- Altura.....	153
- Artículo 317.- Situación.....	153
- Artículo 318.- Composición .....	153

**Sección Onceava.- Subzona 2-10 La Condesa - La Carcel**

- Artículo 319.- Delimitación .....	153
- Artículo 320.- Parcela mínima.....	153
- Artículo 321.- Intensidad .....	153
- Artículo 322.- Aprovechamiento tipo.....	153
- Artículo 323.- Altura.....	153
- Artículo 324.- Situación.....	154
- Artículo 325.- Composición .....	154

**Sección Doceava.- Subzona 2-11 Fray Junipero Serra**

- Artículo 326.- Delimitación .....	154
- Artículo 327.- Parcela mínima.....	154
- Artículo 328.- Intensidad .....	154
- Artículo 329.- Aprovechamiento tipo.....	154
- Artículo 330.- Altura.....	154
- Artículo 331.- Situación.....	155
- Artículo 332.- Composición .....	155

**Sección Decimotercera.- Subzona 2-12 Parque Moret**

- Artículo 333.- Delimitación .....	155
- Artículo 334.- Parcela mínima.....	155
- Artículo 335.- Intensidad .....	155
- Artículo 336.- Aprovechamiento tipo.....	155
- Artículo 337.- Altura.....	155
- Artículo 338.- Situación.....	155
- Artículo 339.- Composición .....	155

**Sección Decimocuarta - Subzona 2-13 La Ribera - La Alquería**

- Artículo 340.- Delimitación .....	155
- Artículo 341.- Parcela mínima.....	156
- Artículo 342.- Intensidad .....	156
- Artículo 343.- Aprovechamiento tipo.....	156
- Artículo 344.- Altura.....	156
- Artículo 345.- Situación.....	156
- Artículo 346.- Composición .....	156

### **Sección Decimoquinta.- Subzona 2-14. Carretera de Gibraleón**

- Artículo 347.- Delimitación .....	156
- Artículo 348.- Parcela mínima.....	156
- Artículo 349.- Intensidad .....	156
- Artículo 350.- Aprovechamiento tipo.....	157
- Artículo 351.- Altura.....	157
- Artículo 352.- Situación.....	157
- Artículo 353.- Composición .....	157

### **Sección Decimosexta.- Subzona 2-15. Carretera de Sevilla (primer tramo)**

- Artículo 354.- Delimitación .....	157
- Artículo 355.- Parcela mínima.....	157
- Artículo 356.- Intensidad .....	157
- Artículo 357.- Aprovechamiento tipo.....	157
- Artículo 358.- Altura.....	157
- Artículo 359.- Situación.....	158
- Artículo 360.- Composición .....	158

### **Sección Decimoséptima.- Subzona 2-16. Carretera de Sevilla (segundo tramo)**

- Artículo 361.- Delimitación .....	158
- Artículo 362.- Parcela mínima.....	158
- Artículo 363.- Intensidad .....	158
- Artículo 364.- Aprovechamiento tipo.....	158
- Artículo 365.- Altura.....	158
- Artículo 366.- Situación.....	158
- Artículo 367.- Composición .....	159

## **CAPÍTULO 3.- ZONA 3. SUELO URBANO PROTEGIDO**

### **Sección Única.- Suelo Urbano con Protección (Barrio Obrero)**

- Artículo 368.- Condiciones de planeamiento.....	159
- Artículo 369.- Contenido del Plan Especial.....	159

## **CAPÍTULO 4.- ZONA 4. SUELO URBANO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN**

### **Sección Primera.- Condiciones Generales de las Unidades de Ejecución**

- Artículo 370.- Definición.....	160
- Artículo 371.- Determinaciones del Plan .....	161

### **Sección Segunda.- Unidades de Ejecución**

- Artículo 372.- Unidad de Ejecución N1 1.- Cabezo de la Joya.....	162
- Artículo 373.- Unidad de Ejecución N1 2.- Colegio Francés.....	164
- Artículo 374.- Unidad de Ejecución N1 3.- Cabezo de la Diputación.....	166
- Artículo 375.- Unidad de Ejecución N1 4.- Adoratrices.....	168
- Artículo 376.- Unidad de Ejecución N1 5.- Marchena Colombo .....	170
- Artículo 377.- Unidad de Ejecución N1 6.- Islas Chafarinas.....	172
- Artículo 378.- Unidad de Ejecución N1 7.- Calle Jaén.....	174
- Artículo 379.- Unidad de Ejecución N1 8.- Marqués de Dos Fuentes.....	176
- Artículo 380.- Unidad de Ejecución N1 9.- Avenida de Muñoz de Vargas.....	178
- Artículo 381.- Unidad de Ejecución N1 10.- el Invernadero .....	180
- Artículo 382.- Unidad de Ejecución N1 11.- Casa Colón .....	182
- Artículo 383.- Unidad de Ejecución N1 12.- Velódromo .....	184
- Artículo 384.- Unidad de Ejecución N1 13.- Plaza de la Soledad.....	186
- Artículo 385.- Unidad de Ejecución N1 14.- Santa Cristina .....	188
- Artículo 386.- Unidad de Ejecución N1 15.- Barriada de José Antonio.....	190
- Artículo 387.- Unidad de Ejecución N1 16.- Venta Álvarez .....	192
- Artículo 388.- Unidad De Ejecución N1 17.- Avenida Francisco Montenegro.....	194
- Artículo 389.- Unidad De Ejecución N1 18.- Vasco Núñez De Balboa.....	196



- Artículo 390.- Unidad De Ejecución N1 19.- Alameda Sundheim.....	197
- Artículo 391.- Unidad De Ejecución N1 20.- Polígono San Diego .....	198
- Artículo 392.- Unidad De Ejecución N1 21.- La Ribera .....	200
- Artículo 393.- Unidad De Ejecución N1 22.- Teisa-Rubio.....	202
- Artículo 394.- Unidad De Ejecución N1 23.- Avenida de Italia.....	203
- Artículo 395.- Unidad De Ejecución N1 24.- Tartessos .....	204
- Artículo 396.- Unidad De Ejecución N1 25.- Molino .....	205
- Artículo 397.- Unidad De Ejecución N1 26.- Calle Cobujón.....	207
- Artículo 398.- Unidad De Ejecución N1 27.- Calle Chimborazo.....	209
- Artículo 399.- Unidad De Ejecución N1 28.- Calle Monsalvez.....	210
- Artículo 400.- Unidad De Ejecución N1 29.- Calle Jerez de La Frontera .....	212
- Artículo 401.- Unidad De Ejecución N1 30.- Calle Virgen de Montemayor .....	213
- Artículo 402.- Unidad De Ejecución N1 31.- Calle Escacena .....	215
- Artículo 403.- Unidad De Ejecución N1 32.- Calle El Almendro.....	217
- Artículo 404.- Unidad De Ejecución N1 33.- Calle San José.....	219
- Artículo 405.- Unidad De Ejecución N1 34.- Calle Ricardo Velázquez.....	220
- Artículo 406.- Unidad de Ejecución N1 35.- Calle José Nogales.....	221
- Artículo 407.- Unidad de Ejecución N1 36.- Ampliación Gran Teatro .....	222
- Artículo 408.- Unidad de Ejecución N1 37.- Calle Pastillo .....	223
- Artículo 409.- Unidad de Ejecución N1 38.- Calle Rábida.....	224

## **CAPÍTULO 5.- ZONA 5. SUELO URBANO SOMETIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

### **Sección Primera.- Áreas sometidas a planeamiento de desarrollo.**

- Artículo 410.- Definición.....	226
- Artículo 411.- División.....	226
- Artículo 412.- Régimen Jurídico .....	226

### **Sección Segunda.- Planes Especiales Temáticos**

- Artículo 413.- PE - 01.- Casco Antiguo.....	228
- Artículo 414.- PE - 02.- Plan Especial Sistema General Portuario .....	230
- Artículo 415.- PE - 03.- Parque del Torrejón .....	236
- Artículo 416.- PE - 05.- Cabezo de la Esperanza.....	237
- Artículo 417.- PE - 06.- Campus del Carmen.....	238

### **Sección Tercera.- Planes Especiales de Reforma Interior**

- Artículo 418.- PERI 1.- Pescadería .....	240
- Artículo 419.- PERI 2.- Mercado del Carmen.....	242
- Artículo 420.- PERI 3.- Calle Marina .....	244
- Artículo 421.- PERI 4.- Plaza del Barrilete .....	246
- Artículo 422.- PERI 5.- Cabezo de San Pedro.....	248
- Artículo 423.- PERI 6.- Plaza de Toros.....	250
- Artículo 424.- PERI 7.- Chorrillo bajo.....	252
- Artículo 425.- PERI 8.- Subida al Santuario de la Cinta .....	254
- Artículo 426.- PERI 9.- Seminario .....	256
- Artículo 427.- PERI 10.- San Antonio .....	258
- Artículo 428.- PERI 11.- Mackay-Mac Donall.....	260
- Artículo 429.- PERI 12.- Calle Cervantes.....	262
- Artículo 430.- PERI 13.- Cabezo Mundaka .....	264
- Artículo 431.- PERI 14.- La Alquería .....	266

## CAPÍTULO 6.- ZONA 6. SUELO URBANO SOMETIDO A PLANEAMIENTO TRANSITORIO

### Sección primera.- Áreas de planeamiento transitorio (A.P.T.)

- Artículo 432.- Definición.....	268
- Artículo 433.- Régimen.....	268
- Artículo 434.- División.....	268
- Artículo 435.- APT. 01.- Zafra.....	269
- Artículo 436.- APT. 02.- Nuevo Molino .....	269
- Artículo 437.- APT. 03.- Sánchez Barcáztegui .....	269
- Artículo 438.- APT. 04.- Cabezo Colombo.....	269
- Artículo 439.- APT. 05.- Calle Miguel de Unamuno .....	270
- Artículo 440.- APT. 06.- Cabezo de San Sebastián .....	270
- Artículo 441.- APT. 07.- Adoratrices .....	271
- Artículo 442.- APT. 08.- Polígono A de Santa María del Pilar .....	271
- Artículo 443.- APT. 09.- Polígono B de Santa María del Pilar.....	271
- Artículo 444.- APT. 10.- Polígono San Sebastián.....	271
- Artículo 445.- APT. 11.- Polígono Balbuena-Los Rosales.....	272
- Artículo 446.- APT. 12.- Polígono 1 del Plan Parcial del Torrejón.....	273
- Artículo 447.- APT. 13.- Polígono 2 y 3 del Plan Parcial del Torrejón .....	273
- Artículo 448.- APT. 14.- Antiguo Sector B-1 .....	275
- Artículo 449.- APT. 15.- Antiguo Sector B-2 .....	275
- Artículo 450.- APT. 16.- Antiguo Sector C-1 .....	275
- Artículo 451.- APT. 17.- Antiguo Sector C-2.....	275
- Artículo 452.- APT. 18.- Polígono Fortiz.....	276
- Artículo 453.- APT. 19.- Polígono Tartessos.....	276
- Artículo 454.- APT. 20.- Polígono Peguerillas.....	277
- Artículo 455.- APT. 21.- Plaza de las Monjas.....	277
- Artículo 456.- APT. 22.- Acceso al Puente.....	277
- Artículo 457.- APT. 23.- Lazareto.....	277
- Artículo 458.- APT. 24.- Iglesia del Rocío.....	277
- Artículo 459.- APT. 25.- Nuevo Eje .....	278
- Artículo 460.- APT. 26.- Alto Conquero .....	278
- Artículo 461.- APT. 27.- Avenida de Palomeque.....	278
- Artículo 462.- APT. 28.- Polígono 1. Marismas del Odiel.....	278

## TÍTULO II: DEL SUELO URBANIZABLE

### Sección Primera.- Suelo Urbanizable programado (S.U.P.)

- Artículo 463.- Delimitación de Sectores.....	279
- Artículo 464.- Sectores englobados en el primer cuatrienio. ....	279
- Artículo 465.- Sector N1 1 - Marismas del Odiel.....	280
- Artículo 466.- Sector N1 2 - Parque Moret .....	284
- Artículo 467.- Sector N1 3 - La Florida .....	287
- Artículo 468.- Sector N1 4 - Vista Alegre - Universidad .....	290
- Artículo 469.- Sector N1 5 - Marismas del Polvorín .....	293
- Artículo 470.- Sector N1 6 - Venta Alvarez.....	296
- Artículo 471.- Sector N1 7 - Ronda Exterior .....	298
- Artículo 472.- Sector N1 8 - Seminario.....	300

### Sección Segunda.- Suelo Urbanizable no Programado (S.U.N.O.)

- Artículo 473.- Delimitación de ámbitos.....	302
- Artículo 474.- PAU n1 1 - Ensanche.....	303
- Artículo 475.- PAU N1 2.- Laderas y Huertos del Conquero.....	306
- Artículo 476.- PAU N1 3.- San Antonio-Montijo.....	308
- Artículo 477.- PAU N1 4.- La Alquería .....	310

## TÍTULO III: DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES

#### Sección Primera: Normas Comunes del suelo No Urbanizable

- Artículo 478.- Definición del Suelo No Urbanizable.....	312
- Artículo 479.- Subclasificación del Suelo No Urbanizable.....	312
- Artículo 480.- Condiciones de Planeamiento.....	312
- Artículo 481.- Parcelación y Segregación de Fincas.....	313
- Artículo 482.- Condiciones de las obras de Infraestructura.....	314
- Artículo 483.- Condiciones de Autorización.....	314
- Artículo 484.- Concepto de Núcleo de Población.....	315
- Artículo 485.- Concepto de Enclaves Dispersos.....	316
- Artículo 486.- Industria Terciario en Suelo No Urbanizable.....	316
- Artículo 487.- Estructura Parcelaria.....	316
- Artículo 488.- Vallados.....	317

### CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

- Artículo 489.- Regulación de apertura de nuevos caminos particulares.....	317
- Artículo 490.- Infraestructuras.....	317
- Artículo 491.- Actividades Extractivas.....	317
- Artículo 492.- Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos.....	318
- Artículo 493.- Actividades Industriales.....	318
- Artículo 494.- Actividades Turísticas y Recreativas.....	318
- Artículo 495.- Vertederos.....	319
- Artículo 496.- Actividades residenciales.....	320

### CAPÍTULO 3. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONDICIONES DE LOS MISMOS

#### Sección Primera . Condiciones generales

- Artículo 497.- Usos globales. Definición.....	320
- Artículo 498.- Compatibilidad de Usos en las distintas categorías de suelo no urbanizable.....	321
- Artículo 499.- Condiciones generales de los usos.....	323

#### Sección Segunda . Condiciones específicas

- Artículo 500.- Condiciones específicas del Uso Residencial.....	324
- Artículo 501.- Condiciones específicas del Uso Industrial.....	324
- Artículo 502.- Condiciones específicas del Uso Terciario.....	325
- Artículo 503.- Condiciones específicas de Uso de los Espacios Libres.....	325
- Artículo 504.- Condiciones específicas del Uso Dotacional.....	325
- Artículo 505.- Condiciones específicas del Uso de Infraestructuras y Transporte.....	326
- Artículo 506.- Condiciones específicas del Uso Ecológico-Natural.....	326
- Artículo 507.- Condiciones específicas del Uso Agrario.....	326

#### Sección Tercera . Condiciones específicas de uso y edificación en espacios singulares

- Artículo 508.- Condiciones específicas de los Enclaves Dispersos.....	328
- Artículo 509.- Condiciones específicas de las Industrias Singulares.....	329
- Artículo 510.- Condiciones específicas de los Espacios de interés Natural / Ecológico.....	329

#### Sección cuarta: Condiciones específicas de los usos en las distintas categorías del SNU

- Artículo 511.- Suelo No Urbanizable 1. Dominio Público Marítimo Terrestre e Hidráulico.....	331
- Artículo 512.- Suelo No Urbanizable 2. Protegido por sus valores naturales y ecológicos mediante legislación específica o planeamiento sectorial de amparo supramunicipal.....	331
- Artículo 513.- Suelo No Urbanizable 3. Protegido por el Plan, por sus valores naturales y ecológicos.....	332
- Artículo 514.- Suelo No Urbanizable 4. Espacios de Interés a Regenerar.....	332
- Artículo 515.- Suelo No Urbanizable 5: Agrícola, Ganadero y Forestal.....	333

## **0.-TÍTULO PRELIMINAR: ORDENANZAS INTRODUCTORIAS DE CARÁCTER GENERAL**

### **Sección Única**

#### **Artículo 1.- Naturaleza y objeto**

- 1.- Constituye el objeto de estas Artículos, la regulación en todo el término municipal de Huelva de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino.

#### **Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

Las presentes Artículos serán de aplicación en la totalidad del suelo del término municipal.

#### **Artículo 3.- Interpretación. Criterios**

Las presentes Ordenanzas se interpretarán según las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Presente Plan General.

#### **Artículo 4.- Información Urbanística**

Toda persona podrá solicitar la información urbanística que precise según lo establecido en el Título Preliminar, Capítulo 4 de la Normativa del Plan General.

#### **Artículo 5.- Ejecución de las obras e instalaciones**

- 1.- Toda obra o instalación deberá ejecutarse de acuerdo con el contenido implícito y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto con estricta sujeción a lo dispuesto en la Normativa del Plan y bajo la dirección facultativa de técnicos legalmente autorizados.
- 2.- Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
  - a) Construir el correspondiente vado, conforme a lo dispuesto, en su caso, en el Título III de estas Artículos, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
  - b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes así como la acera correspondiente a la finca.
  - c) Mantener en estado de buena conservación la valla u otros elementos de precaución.
  - d) Observar las normas establecidas sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.
  - e) Observar las normas para la señalización y balizamiento de las obras que afectan a la vía pública de acuerdo a lo establecido al respecto en el Título III de estas Artículos.

## **TÍTULO I: DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS Y DEFINICIONES**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **Sección primera.-De los solares, parcelas, manzanas**

##### **Artículo 6.- Solar**

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas, precisándose que la vía o vías a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras si están previstas y alumbrado público y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y telefonía.

##### **Artículo 7.- Parcela neta**

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, según la terminología de conceptos contenida en las presentes Ordenanzas

##### **Artículo 8.- Parcela mínima edificable**

- 1.- Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones, y que reúne los requisitos de forma y superficie especificados para cada ordenación.
- 2.- En cualquier caso, en el suelo urbano consolidado y en la zona de carácter histórico-artístico se considerará que las parcelas existentes en la actualidad, reúnen los requisitos de parcela mínima para toda clase de obras de reforma, ampliación, consolidación y restauración.

##### **Artículo 9.- Parcela catastral**

Es aquella que se corresponde con la documentación gráfica y escrita del Catastro.

##### **Artículo 10.- Parcela inedificable**

- 1.- Se entiende por parcela inedificable a aquella en la que, por sus condiciones morfológicas, no se puede realizar una edificación, todo ello de acuerdo con el informe elaborado por los Servicios Técnicos Municipales, y que son objeto de definición de acuerdo con el presente Plan.
- 2.- Las parcelas inedificables, serán definidas a instancias de su propiedad o de oficio
- 3.- El régimen de las parcelas inedificables será:
  - a) Se delimitará por parte del Ayuntamiento una Unidad de Ejecución, en las condiciones y términos establecidos en la Ley, en la que se incorporará la parcela definida como inedificable, así como aquellas otras con las que, previa agregación y posterior segregación, se obtengan parcelas edificables.
  - b) En los casos en los que fuera imposible la adición de la parcela a otras colindantes, para la resolución de su inedificabilidad, se procederá a la expropiación de los terrenos y a su incorporación , en la forma y parte que se establezca, al espacio público, todo ello de acuerdo con el proyecto correspondiente redactado a instancias del Ayuntamiento.

### **Artículo 11.- Manzana**

Es la superficie de suelo urbano, constituida por uno o varios solares, delimitado por red viaria o espacios libres públicos.

### **Sección Segunda.- De las alineaciones, rasantes y retranqueos**

#### **Artículo 12.- Alineaciones oficiales**

- 1.- Son las definidas en la documentación gráfica del Plan General y las que fijan los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos que, para su desarrollo, se redacten, pudiendo ser exteriores, vinculantes o no vinculantes, e interiores.
- 2.- Alineaciones exteriores  
Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios públicos libres exteriores, vías, calles y plazas y las que señalen los Planes Parciales, Planes Especiales y las establecidas en las Unidades de Ejecución, en el caso de pequeños ajustes y adaptaciones, o los correspondientes proyectos que se redacten, para las no vinculantes.
- 3.- Alineaciones exteriores vinculantes  
Son aquellas alineaciones exteriores a las que habrán de ajustarse las edificaciones con las excepciones que se indican para las distintas ordenaciones físicas previstas.
- 4.- Alineaciones exteriores no vinculantes  
Son aquellas alineaciones exteriores que permiten retranqueos de las edificaciones respecto de las mismas.
- 5.- Alineaciones interiores  
Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio abierto interior, con patios de manzana o, en el caso de edificaciones aisladas, cuando se han establecido por la correspondiente ordenación.
- 6.- Alineaciones actuales  
Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

#### **Artículo 13.- Fincas fuera de línea**

Son aquellas en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por la alineaciones actuales.

#### **Artículo 14.- Finca remetida**

Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

#### **Artículo 15.- Rasante del terreno**

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso en que éste por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales.

Cuando dicha rasante altera la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará la licencia previa o simultáneamente al de edificación o urbanización en caso de que éstos existieran.

## **Artículo 16.- Rasantes oficiales**

- 1.- En suelo urbano, las actualmente existentes y los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de la revisión del Plan General o Planes Especiales que lo desarrollen
- 2.- En el Suelo Urbanizable, las definidas por los Planes Parciales y detalladas por los Proyectos de Urbanización y, con carácter orientativo, las derivadas de las cotas de altimetría reflejadas en los planos de "Ordenación".

## **Artículo 17.- Retranqueos**

Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada que incluya cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrán fijar también a los restantes linderos de la parcela.

## **Sección Tercera.- De las alturas**

### **Artículo 18.- Altura de la edificación**

- 1.- La altura de la edificación estará determinada por el número de plantas y por la altura en metros, que se define como la distancia vertical desde la rasante oficial o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

En las edificaciones de carácter industrial, la altura se medirá desde la rasante oficial o del terreno hasta el arranque de las cerchas que forman la cubierta del edificio.

- 2.- La altura máxima en metros de una edificación se obtendrá considerando una altura máxima para la planta baja de 5,10 m. en el caso de poseer semisótano y de 4,40 m. en el caso de no contar con él. En el resto de las plantas la altura máxima será de 3,50 m.
- 3.- En las calles con rasantes en declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si su longitud no excede de 20 metros. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros. En el caso de longitudes superiores a los 20 metros, se repetirá el proceso definido en el párrafo anterior.
- 4.- En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a 120 cm a efectos de medición de altura.
- 5.- En Ordenación Alineada a Vial con frentes y fondos que den a calles a distinto nivel, la altura máxima de la edificación podrá extenderse la mitad de la profundidad de la parcela, siempre que no exista un fondo edificable que limite la altura.

A partir de las líneas de coronación sobre ambos fondos, los cuerpos inferiores de edificación podrán escalonarse a condición de que en ningún punto se sobrepase el plano inclinado imaginario que ambas definen.

- 6.- Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura superior a 1,00 metros, en cualquier punto, medida a la cara inferior del forjado correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso al que estén destinados.
- 7.- Asimismo se incluirán a efectos de cómputo de altura o número máximo de plantas, las bajas diáfanas o con soportales, así como los áticos.

### **Artículo 19.- Alturas de piso**

- 1.- Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos.
- 2.- Se entiende como altura libre de piso a la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado. Se establece como mínimo normal la altura de 2,60 m. admitiéndose, en los casos que se indiquen, alturas mínimas de 2,20 m. y dependencias abuhardilladas en las que no podrán computarse como superficie útil las zonas con altura libre igual o inferior a 1,5 m. Para garajes y aparcamientos dicha altura será de 2,20 m. como mínimo.
- 3.- La planta baja podrá descomponerse dentro de los máximos autorizados, en semisótano o elevación del terreno y resto de la planta baja.
- 4.- En zonas de protección histórico-artística, paisajística o ambiental, los Planes Especiales que los desarrollen, podrán establecer las medidas exactas dentro de los márgenes antes establecidos, ateniéndose a lo especificado en la normativa específica de la zona.
- 5.- Para edificios cuyo uso exclusivo sea distinto del residencial, no regirán las anteriores determinaciones sino las adecuadas para el uso concreto a que se destine, salvo cuando por su ubicación hayan de asimilarse a la correspondiente tipología residencial.

### **Artículo 20.- Altura de patios de parcela**

La altura del patio se medirá desde el nivel de suelo del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

### **Artículo 21.- Construcciones permitidas por encima de la altura**

Por encima de la altura máxima, se podrá edificar, siempre por debajo de un plano máximo del 60% trazado por la cara superior del último forjado de la edificación, con las siguientes condiciones:

- a) Las construcciones por encima de la altura sólo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, trasteros, chimeneas y otras instalaciones, teniendo en cuenta que la altura de la cumbrera no podrá exceder de 3,5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal, salvo en castilletes de ascensores, en los que se estará a su normativa específica.
- b) Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada deberán adaptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbrera no excedan nunca de la altura permitida en el punto anterior.

### **Sección Cuarta.- De las condiciones de ocupación y volumen**

#### **Artículo 22.- Superficie ocupada**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción cerrada al exterior, incluyendo sólo aquellos vuelos o terrazas cubiertas y limitados por tres paramentos verticales rectos y poligonales o curvilíneos equivalentes. Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijan en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.



### **Artículo 23.- Superficie máxima de ocupación**

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

### **Artículo 24.- Superficie total edificada**

Es la resultante de la suma de las superficies ocupadas en todas las plantas.

### **Artículo 25.- Edificabilidad**

- 1.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. La edificabilidad se establecerá con la relación entre el número total de metros cuadrados edificados y los metros cuadrados de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación.

La superficie de referencia, en caso de contradicción, será la real de la parcela, medida en la forma y por la persona que se designe por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Huelva.

- 2.- En la medición de la edificabilidad se utilizará el criterio establecido para definir la superficie ocupada y la superficie total edificada incluyendo los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación) y trasteros en las condiciones establecidas en la Normativa del Plan. Cuando la cara inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura de más de 1,00 m. sobre la rasante de la acera, se incluirá cualquiera que sea su uso.
- 3.- No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libres al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura. Las terrazas cubiertas y cerradas por tres lados contabilizarán el 100% de su superficie.

Se entenderá que una terraza está cerrada por tres lados cuando los paramentos que las limitan tengan una altura superior a un metro.

### **Artículo 26.- Espacio abierto privado.**

Es la parte no edificable de la parcela.

### **Artículo 27.- Espacio libre privado**

Es la zona de terreno de espacio abierto privado que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna de superficie.

### **Sección Quinta.- Patios**

#### **Artículo 28.- Patios de manzana**

- 1.- Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores establecidas en los planos de "Ordenación".
- 2.- En los patios de manzana, salvo los destinados a uso público, se permite una sola planta con las condiciones señaladas en las Artículos particulares de zona.

### Artículo 29.- Patio de parcela

- 1.- Es el espacio libre sin cubrir situado dentro de la parcela edificable, al cual ventilan habitaciones y estancias, y cuyas dimensiones se ajustan a las establecidas en las presentes Ordenanzas.
- 2.- A los efectos de la medición de su altura, esta contará desde la cara superior del forjado mas bajo sobre el que se sitúe, hasta el antepecho colocado sobre el último.

### Artículo 30.- Patios cerrados

- 1.- Son aquellos patios de parcela que se encuentran cerrados por todos sus costados. Las condiciones de los mismos serán las contempladas en las presentes Ordenanzas:

PATIOS A LOS QUE DEN ESTANCIAS		
NUMERO DE PLANTAS	DIAMETRO MÍNIMO (m)	SUPERFICIE MINIMA (m <sup>2</sup> )
2	3	9
3	3	10
4	3	12
5	3,5	15
6	4	18
7	4,5	24

A partir de las siete plantas, la superficie de patio será igual o mayor a  $H^2/8$ , y se podrá inscribir un diámetro mínimo de  $0,3 H$ , siendo  $H$  la altura del patio, conforme se señala en la presente Sección.

PATIOS A LOS QUE DEN SOLO COCINAS, CUARTOS DE BAÑOS Y/O ESCALERAS		
NUMERO DE PLANTAS	DIAMETRO MÍNIMO (m)	SUPERFICIE MINIMA (m <sup>2</sup> )
2	3	9
3	3	9
4	3	9
5	3,5	12,25
6	3,5	14
7	4	16

A partir de las siete plantas, la superficie de patio será igual o mayor a  $H^2/10$ , y se podrá inscribir un diámetro mínimo de  $0,2 H$ , siendo  $H$  la altura del patio, conforme se señala en la presente Sección.

2.- Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros.

### **Artículo 31.- Patios abiertos**

Son los patios que tienen uno o más de sus límites coincidentes con la alineación oficial y abierto a ella.

### **Artículo 32.- Patios mancomunados**

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

- a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante Escritura Pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar desde la rasante del suelo del patio más bajo.
- d) En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 1 metro, el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 metros la rasante del patio más alto.

### **Sección Sexta.- De los entrantes, salientes y vuelos**

#### **Artículo 33.- Generalidades**

- 1.- No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Artículos. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine alineación oficial con ninguna construcción, incluidos los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos.
- 2.- Se permitirán voladizos a patios de manzana, siempre que estos no invadan las dimensiones mínimas de dichos patios.
- 3.- Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de ésta (patio inglés) deberán reunir las condiciones que la Artículo 10 establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto adosándoles cuerpos de edificación pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.
- 4.- Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.
- 5.- En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 metros de las líneas de medianería.

#### **Artículo 34.- Cuerpos volados cerrados**

- 1.- Los salientes permitidos serán como máximo de un metro y siempre inferior en 50 cm del ancho del acerado a que dé la fachada. El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

- 2.- Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,60 m.
- 3.- Dentro de los ámbitos del Suelo Consolidado o en Renovación y siempre que su planeamiento especial u ordenanzas zonales no indiquen lo contrario, se prohíben los cuerpos volados de edificación cerrados, permitiéndose solo miradores cerrados, carpinterías y elementos acristalados, en una longitud no mayor al 30% de la longitud de fachada. Su vuelo máximo será el mismo que el permitido a los balcones, en esa zona.

#### **Artículo 35.- Balcones o voladizos abiertos**

- 1.- El saliente máximo de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados. No existe limitación para la longitud de los voladizos abiertos, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no menor de 0,60 m.
- 2.- Dentro del ámbito del Casco Antiguo, se estará a lo que establezca el Plan Especial. En su defecto, se estará a lo establecido en las Artículos particulares de la zona.

#### **Artículo 36.- Limitaciones de los voladizos**

- 1.- No podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,50 m. sobre el nivel de la acera y el saliente deberá quedar remetido 0,50 m. como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.
- 2.- En edificaciones con fachadas en esquina no podrán acumularse los voladizos correspondientes a cada uno de ellos.
- 3.- En cualquier caso, no se permiten voladizos en patios de parcela, si el espacio libre resultante no cumple con las condiciones mínimas fijadas en estas Artículos.

#### **Artículo 37.- Aleros y Cornisas**

El saliente máximo de estos elementos será el especificado para los cuerpos volados, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero no soporte más construcción que el material de cubierta.

#### **Artículo 38.- Marquesinas y toldos**

- 1.- En las marquesinas, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,50 m. respetando en todo caso el arbolado, alumbrado y mobiliario urbano. Las aguas no podrán verter a la vía pública.
- 2.- Dentro del perímetro del Casco Antiguo y Zonas Protegidas, las marquesinas respetarán en cualquier caso la composición y materiales de la fachada del edificio.
- 3.- En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,50 m. respetando en todo caso el arbolado, alumbrado y mobiliario urbano. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo, salvo aquellas concesiones de ocupación del espacio público que pudieran otorgarse.

## **Sección Séptima.- De los tratamiento de los bajos. Reclamos publicitarios**

### **Artículo 39.- Portadas, escaparates y vitrinas**

- 1.- Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,15 m. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes y nunca podrán sobresalir más del 10% del ancho de la acera.
- 2.- Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe técnico municipal favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.
- 3.- La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) situados en zonas de suelo urbano consolidado dentro del Casco Antiguo se desarrollará en los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos, pilastras o muros de fachada se podrán colocar solamente discretos rótulos en materiales y formas tradicionales o acordes con el carácter del Casco Antiguo. En los proyectos de instalaciones comerciales deberá figurar el plano de la fachada completa del edificio, a escala no menor de 1:200 y una fotografía de la misma y de los elementos de interés artístico que presente. Adecuándose, en cualquier caso, a la normativa específica del Plan.

### **Artículo 40.- Anuncios y muestras**

Su saliente máximo será igual al de portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- 1.- Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética a juicio de los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- 2.- En planta baja podrán únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0,90 m. situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo.
- 3.- Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca.
- 4.- En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente a la fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.
- 5.- Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio (5 metros).
- 6.- En las medianerías que queden al descubierto en el Casco Antiguo se prohíbe toda clase de muestras o anuncios.

#### **Artículo 41.- Banderines**

- 1.- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m. su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 0,80 m. en calles de ancho inferior a 12 m. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.
- 2.- Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre las rasantes de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

#### **Artículo 42.- Aire Acondicionado en fachadas**

- 1.- Los aparatos de aire acondicionado colocados en fachadas se situarán como mínimo a una altura sobre el acerado de 3,00 metros.
- 2.- Los conductos de eliminación del agua de condensación verterán sobre el acerado a nivel del mismo.
- 3.- La salida de aire caliente siempre se dirigirá hacia arriba, de forma que no pueda molestar al peatón que discurra por el acerado.

#### **Sección Octava.- Otras Condiciones**

##### **Artículo 43.- De las condiciones de los pasajes**

- 1.- El presente Plan posibilita la realización de pasajes, entendidos estos como aquellos viales públicos, sobre los que vuela una edificación.
- 2.- Los pasajes estarán sometidos a las siguientes limitaciones:
  - a) El ancho del pasaje, medido paralelo a la alineación de calle, no será inferior a los 4 m.
  - b) Se deberá permitir la ventilación del mismo, no existiendo tramos superiores a los 20,00 sin que exista un espacio libre de ventilación no inferior a 16,00 m<sup>5</sup> en planta.
  - c) La altura mínima del pasaje será de 4,40 m., debiendo analizarse y resolverse la trabazón con lo edificios colindantes.
  - d) Las medianeras que, por la realización del pasaje, queden vistas, adquirirán el carácter de fachada para el colindante, el cual podrá abrir huecos, accesos, etc. a la misma, corriendo de su cuenta los gastos que ello ocasione. La medianera, hasta tanto no se produzca lo indicado anteriormente estará sometida al mantenimiento por parte de su propiedad.
  - e) Del cuerpo que cubra el pasaje no podrán surgir bajantes, pilares, columnas de agua, ni ningún otro elemento constructivo, que invadan el espacio público o que reduzcan algunas de las dimensiones señaladas en los puntos correspondientes de este artículo.
  - f) El mantenimiento, reparación y limpieza de los paramentos edificados que den al pasaje corresponderá a los propietarios de las fincas que a él den luces. Dicha obligación se incorporará en los documentos registrales; la no incorporación de estos aspectos supondrá la denegación de la licencia de primera utilización.

#### **Artículo 44.- Cerramientos y cercas**

- 1.- Todo terreno o solar deberá estar cercado y cerrado. El cercado permanente será de dos metros de altura, ejecutado con materiales y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.
- 2.- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.
- 3.- Las vallas de las parcelas en las que existan edificaciones aisladas se realizarán:
  - a) Una parte no superior al metro macizada.
  - b) El resto, hasta los 2,50 mt. se ejecutará con celosía transparente, malla galvanizada u otro material ligero. Se colocarán setos en el interior de la parcela que impidan las vistas desde el exterior.
- 4.- En la separación de patios colindantes de diferentes fincas, el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de 3 metros a contar de la rasante del patio más bajo. En el caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, superior a un metro, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de dos metros desde la rasante del patio más alto.

### **TÍTULO II: DE LOS USOS DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO I .- CONDICIONES GENERALES**

##### **Sección única**

#### **Artículo 45.- Definición**

- 1.- Las condiciones generales de los usos son aquellas, a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) u Artículos o normas municipales pudieran ser de aplicación. En particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1992 de 5 de mayo sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- 2.- Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno, y particulares de la Artículo zonal correspondiente que se establezcan en este Plan General.
- 3.- La regulación de usos permite:
  - a.- Organizar en forma equilibrada las distintas actividades.
  - 2.- Regular sus relaciones de compatibilidad-incompatibilidad
  - 3.- Determinar el aprovechamiento de los terrenos.

#### **Artículo 46.- Tipos y clases de usos**

- 1.- Se entienden como USOS GLOBALES aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio, posibilitando la existencia de otros usos compatibles con él de carácter secundario.

Los usos globales son los recogidos en los planos de "Ordenación" y de "Estructura General del Territorio" que, a escalas 1:15.000 y 1:3.000, se contienen en el presente Plan General.

Los usos globales que se incluyen dentro del Término municipal de Huelva son los relacionados a continuación:

- a) Uso Global Residencial, determinando con esta caracterización a nivel del Término municipal y dividido en plurifamiliar y mixto y unifamiliar, a nivel de ordenación del núcleo principal.
- b) Uso Global Industrial.
- c) Uso Global Terciario
- d) Uso Global Espacios Libres
- e) Uso Global Dotacional
- f) Uso Global Servicios Infraestructurales y de Transporte
- g) Uso Global Agrario (Agrícola, Ganadero y Forestal)
- h) Uso Global Espacios Naturales de Interés Ecológico
- i) Uso Global Dominio Público Marítimo e Hidráulico

2.- Los USOS PORMENORIZADOS, son aquellos en los que se subdividen los usos globales al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad urbana y social. Son estos:

- a) Uso Global Residencial, Plurifamiliar y Mixto:

Usos Pormenorizados:

- Vivienda Régimen Libre
- Vivienda Protección Oficial. Régimen General
- Vivienda Protección Oficial. Régimen Especial.

- b) Uso Global Residencial Unifamiliar:

Usos Pormenorizados:

- Vivienda Régimen Libre
- Vivienda Protección Oficial. Régimen General
- Vivienda Protección Oficial. Régimen Especial.

- c) Uso Global Industrial:

Usos Pormenorizados:

- Industrial Básico
- Industrial Mixto
- Industrial Especializado
- Industrial Temático

- d) Uso Global Terciario:

Usos Pormenorizados:

- Oficinas
- Comercial
- Hotelero
- Locales de Reunión y Ocio



e) Uso Global Espacios Libres:

Usos Pormenorizados:

- Verde Básico
- Verde Singular

f) Uso Global Dotacional:

Usos Pormenorizados:

- Docente
- Docente Privado
- Sanitario
- Sanitario Privado
- Deportivo
- Deportivo Privado
- Socio-Cultural
- Socio-Cultural Privado
- Asistencial
- Asistencial Privado
- Religioso
- Institucional
- Administración Pública
- Mercado
- Estación de Servicio
- Aparcamiento
- Aparcamiento Privado
- Cementerio
- Bomberos
- Penitenciario
- Equipamiento sin especificar

g) Uso Global Servicios Infraestructurales y de Transporte:

Usos Pormenorizados:

- Electricidad
- Abastecimiento de Agua
  - Agua
  - Saneamiento y Depuración
  - Recogida de residuos sólidos urbanos
- Telefonía
- Estación de autobuses
- Transporte ferroviario
- Transporte portuario
- Transporte aeroportuario

h) Uso Global Agrario, Forestal y Ganadero

i) Uso Global Espacios Naturales de Interés Ecológico

j) Uso Global Dominio Público Marítimo e Hidráulico

## **Artículo 47 .-Regulación de los Usos**

### 1.- Usos Obligados:

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no estén prohibidos en el presente Plan General o, en su defecto, los usos característicos asignados donde se ubiquen dichas edificaciones.

La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en la normativa del Plan, Sección Sexta, Capítulo 4, Título IX.

### 2.- Usos Provisionales:

Son aquellos que, no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal, para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el artículo 136 de la Ley 1/96 de la Comunidad Autónoma Andaluza.

### 3.- Usos Fuera de Ordenación:

Son aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 137 de la Ley 1/96 de la Comunidad Autónoma Andaluza, y en el Título VIII de la Normativa del Plan.

### 4.- Usos Fuera de Ordenanza

Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados por estas Ordenanzas, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del mismo. No obstante serán exigibles la adaptación a la Normativa y Artículos del Plan cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

### 5.- Usos Existentes o Preexistentes:

Son aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y, cuando ello es preceptivo, poseen licencia de apertura y alta en el impuesto de radicación.

## **Artículo 48 .- Compatibilidad genérica de los usos globales**

Todos los usos globales son compatibles con las restricciones y determinaciones reguladas en estas Artículos o en el planeamiento de desarrollo en su caso. No obstante lo anterior, el uso global industrial será incompatible como tal con el uso residencial, salvo que el Plan expresamente manifieste su compatibilidad.

En ningún caso los usos globales o dominantes en un área territorial, expresados por el Plan en sus planos o fichas características, podrán disminuirse por debajo del 60%.

#### **Artículo 49 .- Cambios de uso**

- 1.- Se entiende por cambio de uso la alteración del uso pormenorizado de una parcela individual. Se efectuará mediante un expediente de modificación de usos, que se regula en la Normativa del Plan, Sección sexta, Capítulo 4, Título IX.
- 2.- Los cambios de uso habrán de atenerse, en lo esencial, a los mismos criterios y compatibilidades planteados por este Plan.
- 3.- No se podrá aumentar el aprovechamiento total del ámbito objeto del cambio, teniendo en cuenta para ello lo indicado por este Plan. Los coeficientes de uso se utilizarán en función de los usos genéricos o pormenorizados en que estén encuadrados, el inicialmente asignado y el nuevo uso propuesto.
- 4.- Los cambios de uso no serán contrarios a la política municipal de conservación de usos basada, cuando menos en:
  - a) Mantener el suelo para equipamientos y espacios libres en las zonas que presenten déficit de ellos:
  - b) Potenciar el uso residencial en el recinto central, lugar donde tiende a ser desplazado por determinados usos terciarios más rentables (oficinas y comercio).
  - c) Mantener los enclaves de industrias para así atender a las demandas de actividades productivas dentro del perímetro urbano.
- 5.- El Ayuntamiento podrá hacer más explícitas, si así lo considera, las condiciones a que han de sujetarse los cambios de uso, basadas en una política que tienda a la conservación de aquellos que sean de interés.
- 6.- Deberán verificarse, en todo caso las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado.

#### **Artículo 50 .-Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.**

- 1.- Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado.
- 2.- El suelo urbano no remitido a planeamiento especial de reforma interior, el Plan General regula los usos globales y, compatiblemente, los usos pormenorizados. El uso global en suelo urbano no podrá ser alterado por los planes especiales salvo que el uso global en cuestión se refiere a una instalación singular.
- 3.- En suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en suelo urbanizable programado, el Plan General asigna, en cada ámbito y sector, los usos globales y, en su caso, los usos compatibles. La regulación de los globales compatibles en el caso que el Plan no los asigne y de los usos pormenorizados se contendrá en el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que, cuando se trate de planeamiento especial de reforma interior, podrá restringir la localización y características de los usos admisibles, así como incorporar usos no previstos en el Plan General que sean compatibles con los expresamente admisibles. En el suelo urbano el uso pormenorizado podrá ser modificado por los planes especiales.
- 4.- En el suelo urbanizable no programado, el Plan General señala los usos globales. La regulación de los usos globales compatibles y de los usos pormenorizados se efectuará en el correspondiente Programa de Actuación o Plan Parcial de cada etapa.

- 5.- En el suelo no urbanizable el Plan General determina los usos globales y los pormenorizados, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente. Dicha regulación se contiene en el Título del Régimen del Suelo Urbanizable de estas Normas.
- 6.- En suelo de sistemas generales, el Plan General establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que se estime más conveniente remitir esta última al planeamiento parcial o especial correspondiente.

#### **Artículo 51.-Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.**

- 1.- Edificio de uso exclusivo: Lo será toda edificación dedicada a un uso pormenorizado determinado, ocupando la totalidad del edificio.
- 2.- Edificio de uso mixto.- Es aquella edificación en la que, de acuerdo con los contenidos de la presente Ordenanza y en las condiciones de compatibilidad en ellas contenidas, coexisten usos pormenorizados diferentes

#### **Artículo 52 .- Simultaneidad de usos.**

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

### **CAPÍTULO II .- USO RESIDENCIAL.**

#### **Sección Primera.- Aspectos Generales**

#### **Artículo 53 .- Definición y clases**

- 1.- Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
- 2.- Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:
  - a) Vivienda en edificación unifamiliar:  
Se entiende por Vivienda Unifamiliar a la unidad de edificación con acceso independiente o exclusivo destinada al alojamiento de persona o personas que conforman núcleos con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se incluyen en este concepto aquellas viviendas que, cumpliendo lo anterior, en sus instalaciones anejas tales como garajes u otras, comparten accesos o elementos estructurales y constructivos.
  - b) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva:  
Se entiende por Viviendas Plurifamiliares o Colectivas los edificios destinados al alojamiento de persona o personas que conforman el tipo de relación antes indicada con dos o más viviendas que dispongan de accesos y elementos comunes.
- 2.- Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación, tanto para el uso de vivienda unifamiliar como plurifamiliar:
  - a) Vivienda de Régimen Libre
  - b) Vivienda de Protección Oficial. Régimen General
  - c) Vivienda de Protección Oficial. Régimen Especial

3.- Según su localización respecto a las alineaciones marcadas por el Plan

- a) Alineada a vial
- b) Exenta

4.- Se asimilan al Uso residencial, las edificaciones destinadas a residencias comunitarias y mixtas, que son aquellas edificaciones destinadas al alojamiento temporal de personas que no conforman núcleos con los comportamientos habituales de las familias, tales como residencias de estudiantes, colegios mayores, comunidades religiosas, etc.

#### **Artículo 54 .- Ambito de aplicación y efectos**

- 1.- El objeto de este capítulo II del Título II, Libro Primero de las Artículos del Plan es de regular las condiciones particulares relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de los distintos usos a los que se pueden destinar las edificaciones.
- 2.- El ámbito se extiende a todo el Término Municipal de Huelva, sin perjuicio de lo establecido en el Libro Segundo de las presentes Artículos, regulador de las Artículos Zonales.
- 3.- En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.
- 4.- Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

#### **Artículo 55 .- Compatibilidad de usos con el residencial**

- 1.- Son usos compatibles con el residencial, el Terciario destinado a oficinas, comercial y hotelero, siempre que reúnan las siguientes condiciones:
  - a) Las oficinas cumplirán las condiciones que se establecen en sus normas particulares.
  - b) En los casos de destinarse a oficinas una superficie superior a los 500 m<sup>2</sup>. deberán establecerse accesos independientes entre ambos usos.
  - c) El uso comercial, de forma exclusiva deberá ubicarse en la planta baja del edificio, si los restantes se destinan a vivienda.

En los casos en que se proyecte un local comercial con varias plantas, sus comunicaciones verticales serán independientes a los accesos comunes a la vivienda.
  - d) El uso hotelero es compatible con el residencial En el caso en que este uso ocupe más de dos plantas del edificio, deberá contar con accesos independientes.
  - e) Son compatibles asimismo, los usos dotacionales que puedan relacionarse con los antes mencionados.
- 2.- Son incompatibles el resto de usos.

## Sección Segunda.- Condiciones generales de la vivienda

### Artículo 56 .- Programa funcional mínimo y superficies

#### 1.- Programa funcional mínimo

- a) El programa funcional mínimo de la vivienda familiar (dos o más personas) constará, como mínimo, de cocina, estancia comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella.
- b) El programa funcional mínimo de vivienda unipersonal constará de cocina, cuarto de aseo completo y estancia que permitirá diferenciar dos ambientes, uno destinado a estar-comedor y otro por el uso de dormitorio.

#### 2.- Superficie útil de la vivienda

- a) La superficie útil de la vivienda estará en función de su programa familiar y no será inferior a las que figuran en el siguiente cuadro.

n1 personas	1	2	3	4	5	6	7	n
m <sup>2</sup> útiles/viv.	32 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	16 + 10n

- b) No se admiten viviendas de superficie útil menor de 32 m<sup>2</sup>.
- c) El número de personas del programa familiar que se expresa será el que resulte de sumar a los dormitorios sencillos de la vivienda el doble de los dormitorios principales o dobles.
- d) Se entiende por superficie útil -a efectos del cómputo anterior- la comprendida en planta dentro del perímetro definido por los paramentos de los elementos verticales que cierran cada espacio siempre que su altura libre sea igual o superior a 1,50 m., no incluyéndose las terrazas, balcones, patios o tendedores.

#### 3.- Superficies y dimensiones mínimas de las dependencias

- a) Las superficies y dimensiones mínimas en planta de cada una de las dependencias de la vivienda serán.

a.1 Estar-comedor: en el que pueda inscribirse un círculo mínimo de 3 metros de diámetro y con la superficie útil expresada a continuación en función del número de personas:

n1 personas	1	2	3	4	5	6 o 7	≥8
m <sup>2</sup> estar comedor	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>

a.2 Cocina: pieza vividera en la que pueda inscribirse un círculo mínimo de 1.80 m de diámetro y cuya superficie útil sea, como mínimo, la expresada a continuación en función del número de personas.

n1 personas	1	2	3	4 a 6	≥7
m <sup>2</sup> cocina	6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>

Si la cocina se incorpora al estar-comedor en un único espacio se incrementarán las superficies mínimas de éste último en 4 m<sup>2</sup>. En el caso de contar con terraza-tendedero independiente las superficies de cocina se podrán reducir en 2 m<sup>2</sup>.

- a.3 Dormitorio principal: con cabida para cama doble y cuna y superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup> (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo 2,80 m.
- a.4 Dormitorio doble: con cabida para dos camas, superficie útil mínima de 8 m<sup>2</sup> (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo 1,80 m.
- a.5 Dormitorio sencillo: con cabida para una cama, superficie útil mínima de 6 m<sup>2</sup> (sin contabilizar la ocupada por el armario ropero) y de lado mínimo 1,80 m.
- a.6 Cuarto de aseo: dotado con lavabo, retrete, baño (de longitud mayor de 120 cm.) y bidé. Para viviendas con superficie útil superior a 76 m<sup>2</sup> se incluirá aseo adicional que constará de lavabo, retrete y plato de ducha de 70 x 70 o baño. La superficie del cuarto de aseo principal será superior a 3,50 m<sup>2</sup> y la del aseo adicional a 2,50 m<sup>2</sup>. Es admisible la segregación de alguno o varios de los elementos en piezas separadas tanto en el cuarto de aseo principal como en el aseo adicional.
- a.7 Almacenamiento: se preverá una superficie útil superior a 1,5 m<sup>2</sup> para viviendas de hasta tres personas y 0,4 m<sup>2</sup> más por cada persona adicional, superficies que se podrán añadir a las mínimas del resto de dependencias excepto cocinas y cuartos de baño.
- a.8 Tendedero: Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta (con piso o sin él) de al menos 2 m<sup>2</sup> destinados a tender la ropa. Si esta dependencia se sitúa sobre la fachada que dé a vía pública, y por tanto fuera visible desde la misma, se la dotará de un sistema adecuado de persianas o celosías quitavistas. El espacio de tendedero podrá ser sustituido por 5 m. de cuerda para tender ropa bien dentro del patio de parcela o bien en dependencia expresamente destinada a este uso situada en el ático y a salvo de las vistas desde la vía pública. En terrazas-tendederos no se admite una anchura inferior a 1,20 m.
- a.9 Vestíbulo: necesario en viviendas de más de 56 m<sup>2</sup>. Tendrá una superficie útil de 1,50 m<sup>2</sup> y en él se inscribirá un círculo de 1,20 m. de diámetro.
- a.10 Pasillo: si dispone de ellos serán de una anchura mínima de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0,80 m. en longitudes máximas de 0,50 m. (nunca situados frente a una puerta).

#### **Artículo 57 .- Alturas**

La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 m. admitiéndose hasta un 25% de la superficie útil con alturas inferiores (pero siempre iguales o superiores a 2,20 m.). En viviendas de protección oficial se aceptará la altura libre mínima que fije la normativa vigente.

#### **Artículo 58 .- Condiciones de distribución**

- 1.- En la distribución interior de la vivienda habrán de tenerse en cuenta las siguientes condiciones:
  - a) Ningún dormitorio podrá tener acceso directo desde la cocina debiendo, como mínimo, disponer de una esclusa con doble puerta.

- b) Está autorizado incorporar a la estancia el dormitorio principal y la cocina (con ventilación) en viviendas para menos de tres personas. En este caso debe disponerse un vestíbulo con puerta de separación que haga las veces de esclusa o vestíbulo desde la entrada de la vivienda.
- c). El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través de la cocina. Si el acceso se dispone a través del estar-comedor ambas dependencias deberán quedar separadas por una esclusa con doble puerta.
- d). En la viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios debiendo, al menos uno de los cuartos de aseo, cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.
- e) La anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:
  - Acceso a vivienda: 0,82 m.
  - Cuarto de aseo: 0,62 m.
  - Resto dependencias: 0,72 m.
- g) Las escaleras interiores tendrán un ancho mínimo de 80 cm. y podrán ser de un solo tramo de hasta 18 peldaños. Se admiten escaleras compensadas y dimensiones de peldaño de hasta 20 cm. de tabica y 25 cm. (mínimo) de huella.
- h) Los huecos exteriores que supongan peligro de caída estarán protegidos por un antepecho ciego, barandilla o similar de 100 cm. de altura mínima. En el diseño de esta protección no se admiten huecos con luces libres menores de 12 cm. (5 cm. a ras de suelo) ni elementos que faciliten su escalada. Cuando la protección sea transparente deberá ser, necesariamente, de vidrio templado o armado o de material plástico irrompible.

#### **Artículo 59 .- Viviendas exteriores**

- 1.- Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga al menos dos habitaciones vivideras abiertas a la vía pública o a un espacio con consideración de "espacio exterior", es decir, patios de manzana, mancomunados y de parcela asimilables a aquellos patios abiertos a fachada.
- 2.- En viviendas unipersonales, para que tengan la consideración de vivienda exterior una de las habitaciones tendrá que dar a vía pública o espacio con consideración de espacio exterior.
- 3.- No se admiten viviendas que no cumplan con la condición de vivienda exterior .

#### **Artículo 60 .- Condiciones de ubicación**

No se permite su ubicación en plantas sótano o semisótano. Si se sitúan en planta baja el nivel de suelo deberá situarse a una altura mínima de 0,70 m. sobre rasante y el piso será forjado y separado del terreno natural con una cámara de aire ventilada de 25 cm. mínimo.

#### **Artículo 61 .- Condiciones mínimas de iluminación y ventilación**

- 1.- Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas localizadas adecuadamente con superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. La superficie practicable, a efectos de ventilación, será de al menos 1/15 de dicha superficie útil. No obstante la iluminación y ventilación de aseos y cocinas podrá realizarse por lucernarios de dimensión no inferior a 0,5 m<sup>2</sup> con superficie practicable (fija o variable) no inferior a 0,1 m<sup>2</sup>.



- 2.- Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz de los dormitorios y estancias disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o dejando resuelta la posibilidad de colocación, por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan como persianas.
- 3.- Los cuartos de baño o aseos sin ventilación por fachada o patio (según las anteriores condiciones) dispondrán de conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática.
- 4.- Las cocinas dispondrán de acometidas a los conductos de eliminación de humos de combustión directa al exterior sobre la cubierta del edificio.

#### **Artículo 62 .-Condiciones de las viviendas complementarias de otras instalaciones**

- 1.- Si la vivienda es unifamiliar no exclusiva, es decir que es colindante con otros usos, los locales anejos -despacho, taller o comercio- habrán de ajustarse a las condiciones particulares de los mismos y contarán con acceso independiente del de la vivienda.
- 2.- Si la vivienda es unifamiliar de carácter rural, los locales anejos destinados a explotación agropecuaria cumplirán la normativa que pueda serles de aplicación y contarán asimismo con acceso independiente del de la vivienda.
- 3.- Si la vivienda es complementaria -como local de vivienda- de otras instalaciones- se ajustará a las anteriores condiciones, salvo que por la tipología de la edificación principal pueda ésta asimilarse más a una vivienda colectiva. En ningún caso podrá accederse a ella directamente desde ninguno de los espacios interiores o dependencias destinadas a otros usos, debiendo existir al menos un espacio de separación con doble puerta (la exterior resistente a 90 minutos de fuego).

#### **Artículo 63 .- Instalaciones y servicios de la vivienda**

- 1.- El equipamiento y dotación de instalaciones y servicios de la vivienda se considera parte integrante de la misma y los requisitos mínimos que han de verificar son:
  - a) El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 250 l/ día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/s por grifo de agua fría y de 0,10 l/s de agua caliente.
  - b) El usuario debe disponer de energía eléctrica distribuida en la vivienda mediante una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.
  - c) Toda vivienda deberá disponer de un sistema de evacuación de aguas, residuales y, en su caso pluviales, de acuerdo con las normas de buen construcción.
  - d) Deberá disponer de las canalizaciones exigidas para la colocación de elementos audiovisual, todo ello de acuerdo con la legislación vigente.
  - e) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc... y sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

- f) Toda clase de instalaciones (subidas de humo, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria...) se realizarán en forma que se garantice -tanto al vecindario como a los viandantes- la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos en los límites antes expresados.
- 2.- Se prohíbe, con carácter general, las instalaciones adosadas a las fachadas, debiéndose realizar las conexiones con las redes generales del viario al que la vivienda dé frente, por medio de conducciones subterráneas.

#### **Artículo 64 .- Previsión de aparcamientos en vivienda**

- 1.- Los edificios o ampliaciones de nueva planta deberán contar con 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, dentro de la parcela excepto en promociones de viviendas subvencionadas o protegidas en cuyo caso será de 1 plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. El número mínimo de aparcamientos será el mayor de los obtenidos por la aplicación de los parámetros anteriores.
- 2.- Cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la manzana o entorno próximo correspondiente, siendo necesario que quede constancia registrar de la afección de dichas plazas, o bien se adoptarán soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional, se repercutirá sobre las promociones o propietarios.
- 3.- Las parcelas localizadas en suelo urbano consolidado, que no superen la superficie de 170 m<sup>2</sup>, no estarán obligadas a la reserva de aparcamiento señalada en el presente artículo

#### **Artículo 65 .- Condiciones de los aparcamientos en viviendas**

- 1.- Las plazas de aparcamiento deberán tener una dimensión mínima de 2,50 x 5,00 m., para aparcamientos en batería y de 2,25 x 5,00 para aparcamientos en línea.
- 2.- Las rampas de acceso rectas no podrán superar pendientes del 20 % ni del 13 % cuando sean curvas y dispondrán dentro de la propia parcela de un espacio de acceso de 3 m de ancho por 2,5 m que permita la detención del vehículo antes de acceder a la vía pública.
- 3.- Los pasos o zonas de acceso cuando den a aparcamientos en batería tendrán un ancho mínimo de 5,00 m y en línea de 3 m.
- 4.- Los radios de giro mínimos serán de 6 m.
- 5.- La altura mínima será de 2,20 mts.
- 6.- Los garajes de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 m.
- 7.- Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.
- 8.- Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.
- 9.- Se deberán cumplir las condiciones establecidas en la CPI correspondiente.

## **Sección Tercera.- Viviendas Unifamiliares**

### **Artículo 66 .- Condiciones particulares**

- 1.- Las viviendas unifamiliares cumplirán las condiciones establecidas en la sección anterior, pudiéndose admitir dentro de este uso hasta un total de dos viviendas por parcela.
- 2.- Toda vivienda unifamiliar cumplirá la condición de un aparcamiento por vivienda, sea cual sea su superficie de parcela, pudiéndose realizar la reserva en superficie, siempre que se cumplan las condiciones señaladas para los aparcamientos.
- 3.- El acceso a la vivienda podrá realizarse desde el espacio público, admitiéndose, en las condiciones señaladas en las Ordenanzas Zonales el aislamiento del edificio de la alineación oficial.

## **Sección Cuarta.- Condiciones de las viviendas plurifamiliar y mixta.**

### **Artículo 67 .- Condiciones particulares de las viviendas plurifamiliares**

- 1.- Además del cumplimiento de las condiciones establecidas en la Sección relativa a las viviendas, se deberán cumplir las establecidas en la presente Sección.
- 2.- El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde un espacio comunitario o desde el espacio público exterior y el portal o zaguán de entrada tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 m. de fondo y 2,00 m. de ancho. En estas dimensiones mínimas no podrán disponerse peldaños. A estos espacios no podrán abrir locales comerciales o industriales ni servirán de acceso al público o mercancías de los citados locales.

Se cumplirán las condiciones que se señalan en la legislación respecto a al eliminación de las barreras arquitectónicas

- 3.- Condiciones de los recorridos comunitarios en el edificio
  - a) En todo el recorrido de acceso hasta las viviendas dentro del edificio las bandas de circulación, limitadas por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., y estarán dimensionadas de acuerdo con las normativas que les sean de aplicación, especialmente la CPI correspondiente.
  - b) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- 4.- Condiciones de diseño de las escaleras comunitarias
  - a) Las escaleras serán de un ancho mínimo de 1,00 m. en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en edificios de hasta 30 viviendas. En edificios de más de 30 viviendas se exigen dos escaleras con anchura mínima de 1,00 m. o una sola de ancho mínimo de 1,30 m. En escaleras de trazado curvo las anteriores dimensiones se incrementarán en 20 cm.
  - b) Las escaleras no tendrán tramos mayores de 16 peldaños y a 40 cm. de cualquier barandilla (línea de huella).- la anchura mínima de la huella será de 27 cm. (25 cm. en las de trazado curvo) y la altura máxima de tabica de 18,5 cm.

5.- Obligatoriedad de instalación de ascensor

Los edificios de más de tres plantas de elevación desde el acceso o 10 m. de altura del último suelo desde dicho acceso, deberán disponer de ascensor. El número de ascensores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas o fracción.

6.- Condiciones higiénicas. Ventilación e iluminación de escalera y otras dependencias

a) La ventilación e iluminación de la escalera se realizará directamente al exterior o a un patio de luces; el hueco habrá de tener una superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup> siendo practicable en un 50% de su superficie. En todo el recorrido deberá alcanzarse un nivel mínimo de iluminación de 40 lux, conseguido por medios artificiales o naturales.

b) En edificios de 4 plantas o menos, las escaleras podrán ventilarse e iluminarse cenitalmente. La superficie de iluminación será igual o mayor que los 2/3 de la superficie de la proyección en planta de la escalera. La escalera tendrá un ojo central con una superficie mínima de 1,10 m<sup>2</sup> en el que se pueda inscribir un círculo de 80 cm. de diámetro.

7.- Previsión de aparcamientos

Serán los expresados en las condiciones generales de las viviendas.

**Artículo 68 .- Condiciones de las residencias comunitarias y mixtas**

1.- Las residencias comunitarias cumplirán, con carácter general, las condiciones establecidas para el uso de vivienda en aquello que les sea de aplicación, con las excepciones que más adelante se especifican, así como la legislación propia de carácter local, autonómico o nacional. Cumplirán también las condiciones particulares establecidas en estas Ordenanzas.

2.- Dormitorios

Los dormitorios de una persona tendrán una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>. Los de mayor número de personas deberán disponer de al menos 4 m<sup>2</sup> por persona (sin contabilizar la superficie de almacenamiento).

3.- Aseos y cuartos de baño

Dispondrán como mínimo de un aseo y un cuarto de baño por cada 20 personas o fracción, de los definidos para vivienda unifamiliar, con la salvedad de poder sustituir la bañera por un poliban, pieza en la que se integran bañera y ducha.

4.- Estancia común

Deberán disponer de una estancia común de tamaño nunca inferior a 16 m<sup>2</sup> y, en todo caso, de, al menos 2,5 m<sup>2</sup> por persona o camas disponibles. Deberá poderse inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

5.- Cocina - oficio

Deberán disponer de una cocina-oficio de tamaño nunca inferior a 8 m<sup>2</sup> o el establecido por la normativa específica que le sea de aplicación del uso hotelero, cuando disponga de servicio de restaurante.

#### 6.- Excepción de condiciones aplicables a las viviendas

No serán de aplicación las condiciones de superficies mínimas y programas funcionales establecidas para las viviendas.

#### 7.- Otras condiciones. Condiciones de residencias mixtas

- a) En residencias comunitarias de más de 10 dormitorios, debido al carácter colectivo y al número importante de personas que pueden alojar, será de obligado cumplimiento la legislación hotelera en aquellos aspectos complementarios de higiene y seguridad y los que le sean de aplicación por afinidad de uso.
- b) En el caso de que en el mismo edificio coexistan los usos de vivienda y residencia comunitaria, para el cálculo de las dimensiones de las escaleras, número de ascensores, etc... se entenderá que cada 60 m<sup>2</sup> construidos o fracción con uso comunitario, se asimilarán a una vivienda.
- c). Cuando en un mismo edificio coexistan viviendas y residencias comunitarias, éstas últimas deberán adoptar las medidas adecuadas con el fin de evitar molestias y otros perjuicios a los usuarios de las viviendas.

#### 8.- Previsión de aparcamientos

- a) El número de plazas de aparcamiento será de 1 por cada 60 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida en el edificio.
- b) Las dimensiones y demás condiciones de las plazas de aparcamiento serán similares a las contempladas, con carácter general, para las viviendas.

### **Sección Quinta.- Viviendas de Protección Oficial**

#### **Artículo 69 .- Condiciones particulares**

Las condiciones para estas viviendas serán las contempladas en su normativa específica.

### **CAPÍTULO III.- USO INDUSTRIAL**

#### **Sección Primera.- Aspectos Generales**

#### **Artículo 70 .- Definición y clases.**

- 1.- Corresponden a este uso los edificios que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, separación, almacenaje, exposición y distribución de productos.
- 2.- Por su entidad y características se ubican en zonas separadas e independientes de las residenciales y otros usos incompatibles, debiendo cumplir con las disposiciones legales que les sena de aplicación en caunto a su actividad
- 3.- Desde el Plan se clasifican cuatro tipos de Usos Industriales, cuya localización se presenta en los planos de Ordenación del mismo.

- Uso Industrial Básico

Son espacios que albergan, básicamente, actividades manufactureras, así como actividades de almacenaje de mercancías, depósito de productos en local cerrado y talleres de reparación de bienes de producción y de consumo.

- Uso Industrial Mixto

Son aquellos suelos de uso industrial que, además de albergar actividades del tipo básico, compatibilizan y permiten la convivencia de dichos usos con otros más especializados tales como almacenaje, oficinas puras, etc.

- Uso Industrial Especializado

Son enclaves especializados destinados a acoger un conjunto de funciones derivadas de la transformación, recuperación y elaboración de productos, así como su depósito, almacenamiento e incluso a las labores de expedición de los mismos.

- Uso Industrial Temático

Comprenden actividades industriales que poseen un mayor nivel de especialización que el uso anterior y que se vinculan a nuevas formas de desarrollo industrial, con mayor incidencia de los procesos de investigación y desarrollo que los meramente fabriles.

#### **Artículo 71 .- Ambito de aplicación y efectos**

- 1.- El objeto de este capítulo es el de regular las condiciones relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las edificaciones de uso industrial.
- 2.- El ámbito se extiende a todo el Término Municipal de Huelva, sin perjuicio de lo establecido en el Libro Segundo de las presentes Artículos, regulador de las Artículos Zonales.
- 3.- En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serían de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.
- 4.- Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

#### **Sección Segunda.- Condiciones Generales del Uso Industrial**

##### **Artículo 72 .- Tipos de edificaciones industriales**

- 1.- A efectos de fijar las condiciones del uso industrial y sin perjuicio de la pormenorización efectuada a nivel general en la Sección anterior, distinguimos los siguientes tipos de edificaciones industriales:
  - Talleres industriales.
  - Almacenes
  - Industrias.
  - Centros de Investigación y Desarrollo.
- 2.- Se entienden por **Talleres Industriales** las edificaciones y actividades relacionados con artes y oficios, tales como talleres de carpintería, transporte e industria auxiliar del automóvil talleres mecánicos, de pintura, manufactura de productos alimenticios, artes gráficas, concesionarios-, etc.

- 3.- Se entienden por **Almacenes** las edificaciones y actividades relativas al depósito de mercancías de mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida la venta al por menor. Pueden llevar incluidas actividades u operaciones secundarias de transformación parcial de productos almacenados
- 4.- Se entienden por **Industrias** las edificaciones y actividades destinadas a generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, así como recuperación y eliminación de residuos o subproductos. Fabricación, elaboración, reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico incluida su posible venta directa o indirecta al público. Fabricación, elaboración, reparación y tratamiento de materiales para la construcción.
- 5.- Se entienden por **Centros de Investigación y Desarrollo** los destinados a la elaboración de sistemas, métodos y componentes para la aplicación en otras tecnologías, incluidas las labores de comprobación y chequeo.

#### **Artículo 73 .- Categorías de las edificaciones industriales**

- 1.- En cuanto a su compatibilidad con otros usos, las presentes Ordenanzas, establecen las siguientes categorías:
  - a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
  - b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.
  - c) Tercera categoría: Industrias que requieren de zonificación industrial específica.
  - d) Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.
- 2.- Primera Categoría.- Industrias compatibles con la zonificación residencial.
  - a) Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial o de primera categoría a aquellas actividades e instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas puedan ubicarse en áreas residenciales.
  - b) Las condiciones que deberán cumplir son:
    - b.1.- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas
    - b.2.- Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
    - b.3.- Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.
    - b.4.- Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depuración de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.
    - b.5.- Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

- b.6.- Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Legales de Aplicación.
  - b.7.- Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.
  - b.8.- Que no genere ruidos incompatibles con el uso residencial.
- c) En concreto y siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industrias de primera categoría:
- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.
  - Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general
  - Lavado y engrase de vehículos a motor
  - Talleres de reparaciones eléctricas
  - Emisoras de Radio.
  - Tahonas, pastelerías.
- 3.- Segunda categoría.-Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.
- a) Se considera industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial, o de segunda categoría a aquellas industrias que pudiendo causar ciertas molestias, éstas pueden ajustarse a unas condiciones mínimas que garanticen la calidad ambiental del entorno próximo residencial.
- b) Los condicionantes que se establecen para esta segunda categoría son:
- b.1.- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta:
  - b.2.- Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
  - b.3.- Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores peligrosos para las personas o los bienes.
  - b.4.- Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
  - b.5.- Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con las Disposiciones legales de aplicación.
- c) En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, se consideran, entre otras, industrias de segunda categoría las siguientes:
- Talleres de géneros de puntos y textiles.
  - Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
  - Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
  - Estudios de rodaje y grabación.
  - Emisoras de televisión.
  - Almacenes de abonos y piensos.
  - Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.



4.- Tercera Categoría.- Industrias que requieren zonificación industrial específica.

- a) Se corresponden con aquellas áreas de uso preferentemente industrial incompatibles con la vivienda en la que se agrupan industrias muy diversas tanto por su tamaño como por su actividad. En unos casos no responden a una ordenación especializada y en otros casos su ordenación responde al desarrollo de figuras de planeamiento específicas.
- b) Se consideran industrias de tercera categoría, las no clasificables como industrias de primera o segunda categoría, con los siguientes condicionantes:
  - b.1.- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.
  - b.2.- Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.
- c) Para las actividades industriales contempladas en el Anexo II de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y para los parques de almacenamiento de petróleo crudo, y de sus productos intermedios y/o refinados, no se tendrán en cuenta los condicionantes anteriores, y serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

5.- Cuarta Categoría.- Industrias incompatibles con el medio urbano.

- a) Se consideran industrias de cuarta categoría, las que no puedan ser clasificadas como pertenecientes a la primera, segunda o tercera categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas.
- b) Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto a los regímenes de distancia establecidos legalmente.

#### **Artículo 74 .- Condiciones ambientales de los usos industriales**

- 1.- Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán los máximos fijados por la distinta legislación vigente en cada momento y que sea de aplicación.
- 2.- Se permiten en las condiciones indicadas en el presente artículo, las actividades definidas como molestas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y siempre que alguna de ellas, no esté incluida dentro de las Industrias prohibidas.
- 3.- Las actividades industriales cuya molestia radique en la producción de ruidos, deberán garantizar, en la forma que se indica en este artículo, que sus niveles de emisión máximos, no superen los 55 dB 1. entre las 22 a 08 horas y los 65 dB A. en el resto del día, medidas estas actividades en el eje de la calle contigua a la parcela donde se produzca la emisión.
- 4.- Las industrias cuya molestia radique en la producción de vibraciones, deberán garantizar:
  - a) En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones: 30 Pals.
  - b) En el límite de la edificación en el que se encuentre funcionando el generador de vibraciones: 17 Pals.

c) En la vía pública, en contacto con la edificación donde se localice el generador: 5 Pals.

5.- Las industrias cuya molestia radique en la producción de polvo, deberán garantizar, en el límite de su propiedad la recogida de dicho polucionante, de forma que no se superen las cantidades establecidas en el Anexo IV del Decreto 833/1975 de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de 22 de diciembre de Protección del Ambiente Atmosférico.

6.- Las actividades industriales cuyas aguas residuales posean características tales que se consideran inadmisibles para verter en colector público, deberán, a costa de los propietarios, eliminar dichas características.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Se consideran aguas residuales inadmisibles, aquellas que superen los siguientes niveles:

a) Sustancias tóxicas de origen industrial y no depurables en planta:

- Cloruros	Menos de	1.600,00 mg/l.
- Manganeso	Menos de	1,00 mg/l.
- Hierro	Menos de	2,00 mg/l.
- Fluoruros	Menos de	9,00 mg/l.
- Fosfatos	Menos de	100,00 mg/l.
- Arsénico	Menos de	1,00 mg/l.
- Sulfatos	Menos de	500,00 mg/l.
- Cromo total	Menos de	2,00 mg/l.
- Cianuros	Menos de	0,10 mg/l.
- Plomo	Menos de	0,60 mg/l.
- Selenio	Menos de	0,40 mg/l.
- Cobre	Menos de	1,00 mg/l.
- Zinc	Menos de	5,00 mg/l.
- Níquel	Menos de	4,00 mg/l.
- Sust. fenólicas	Menos de	5,00 mg/l.
- Dureza	251 Franceses	
- Resistividad	Mayor de 1.000 cm <sup>5</sup> ./cm. a 181C.	
- Radioactividad	Nula	
- Color	Biodegradable en planta	

b) Materias orgánicas depurables en planta.

Quedan prohibidos los vertidos con demanda de dB O5 superior a 500 mg.

c) Sustancias que por su naturaleza puedan causar efectos perjudiciales en la red, instalaciones anejas y en general a las personas.

Quedan prohibidos los vertidos a la red de cualquiera de los siguientes productos:

Materias inflamables o explosivas en cualquier cantidad.

Sustancias que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos, en cantidades que puedan constituir un peligro para el personal encargado del mantenimiento de la red.

d) En relación con el contenido de gases, estos deberán ser inferiores a:

- Monóxido de Carbono	Menos de	50 ppm.
- Amoníaco	Menos de	100 ppm.
- Cloro	Menos de	1 ppm.
- Bromo	Menos de	1 ppm.
- Cianhídrico	Menos de	5 ppm.
- Anhídrido carbónico	Menos de	5.000 ppm.
- Sulfhídrico	Menos de	20 ppm.
- Sulfuroso	Menos de	10 ppm.

Aguas con PH no inferior a 5 ni superior a 10.

Residuos sólidos que sean capaces de causar obstrucción u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza (cenizas, virutas, trapos, etc.). Las materias en suspensión son admisibles hasta un límite de 600 mg/l. Las materias decantables hasta un límite de 1,5 mg/l.

Aguas con temperaturas superiores a 40 grados C.

Disolventes orgánicos y pinturas.

Compuestos cíclicos hidroxilados y sus compuestos halógenos

Carburo cálcico en cualquier proporción.

Materias grasas o aceites minerales a partir de 250 mg/l.

Gases procedentes de motores de explosión.

Materias que puedan reaccionar con las aguas de la red de alcantarillado, produciendo sustancias incluídas en los apartados anteriores.

Sulfatos en concentraciones superiores a 500 mg/l.

Detergentes no biodegradables

#### **Artículo 75 .-Condiciones de los talleres**

- 1.- Los locales destinados a estos usos cumplirán en todo caso, las determinaciones establecidas en la Reglamentación existente sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, en todo aquello que les sea aplicable.
- 2.- Cuando un taller cuente con más de 10 operarios y menos de 20 deberá contar con servicios separados para ambos sexos. Por cada 20 operarios más o fracción habrá de añadirse un retrete, un lavabo y una ducha. Los aseos masculinos deberán disponer de urinarios.
- 3.- Cuando en un mismo edificio se agrupen varios talleres, los aseos de los mismos podrán establecerse como un único núcleo de servicios, siendo su número el que se deduzca de la aplicación de las condiciones anteriores. Su número mínimo será un servicio con retrete, ducha y lavabo para cada sexo.

- 4.- La altura libre de los talleres será la que les corresponda por aplicación de las condiciones de la edificación, en ningún caso será inferior a 3,50 metros, incluso en los sótanos y semisótanos.
- 5.- La altura máxima de los talleres será de 5,00 metros, desde la rasante oficial o terreno hasta el arranque de las cerchas, siendo la altura máxima hasta cumbrera no superior a los 8,00 metros.

En los casos de instalaciones especiales, y siempre con la autorización de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se podrán alcanzar mayores alturas si las condiciones de la instalación así lo precisaren.

- 6.- Los talleres deberán disponer de luz y ventilación natural, que se podrá complementar o sustituir por procedimientos artificiales, debiendo en este caso cumplir las prescripciones técnicas que les sean aplicables, pudiendo ser supervisadas en cualquier momento por el Ayuntamiento. Los huecos tendrán una superficie igual o mayor de un décimo (1/10) de la superficie en planta del local.
- 7.- La potencia total instalada en talleres incluidos en edificaciones con usos mixtos queda limitada a 10 cv y se medirá sumando la de cada uno de los motores que accionan máquinas. No se evaluarán como potencia las máquinas portátiles de potencia igual o inferior a 250 W cuando su número no exceda de cuatro, ni la de los aparatos de aire acondicionado, ventilación forzada, transporte interior, etc.. El límite de potencia lo deberán cumplir todos y cada uno de los locales individuales que se puedan agrupar en un edificio.
- 8.- Los motores, máquinas y otras instalaciones deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente, debiendo cumplir todas las prescripciones existentes en cuanto a seguridad y protección acústica y técnica, no pudiendo transmitir vibraciones al resto de inmuebles.
- 9.- Los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructura y sistemas constructivos serán tales que cumplan las Normas Básicas de la Edificación NBE-CT-79, NBE-CA-88, NBE-CPI-96 y cualesquiera otras que puedan promulgarse, no permitiéndose que, al exterior, lleguen ruidos o vibraciones que superen los niveles establecidos.
- 10.- Si una instalación dentro del uso industrial produce residuos que, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.
- 11.- En todo local en el que se acumulen materiales combustibles como: recortes de papel, cartón, virutas de madera, plásticos, etc... deberán instalarse sistemas de detección de humos o rociadores automáticos.
- 12.- Cuando la superficie de la instalación sea superior a 250 m<sup>2</sup> habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.
- 13.- En los casos en que coexistan, además del taller otros usos, demás de las limitaciones señaladas en el presente artículo, se deberá:
  - a) Disponer de las medidas correctoras necesarias para garantizar la comodidad, salubridad y seguridad de los restantes usuarios del edificio.
  - b) En el caso en que en el mismo edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de manera que no causen molestias a los vecinos.

- c). Los talleres no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de una habitación o espacio intermedio, con puerta resistente a 40 minutos de fuego.
- d) Los talleres deberán cumplir con las dimensiones y demás condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que les sean de aplicación, estando en cualquier caso dotados, al menos, con un aseo integrado por retrete, ducha y lavabo.
- e) Por debajo de las viviendas, no se permitirá la existencia de aparatos de producción de acetileno empleado en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.
- f) En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a viviendas. Estas actividades tendrán que ubicarse, forzosamente en zonas de carácter industrial exclusivo.

#### 14.- Previsión de aparcamientos

- a) Hasta 200 m<sup>2</sup> un total de 3 plazas
- b) Mas de 200 m<sup>2</sup>, un total de 3 mas 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de taller o fracción que supere los 200 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 76 .- Condiciones de los almacenes**

- 1.- Cumplirán con carácter general las condiciones establecidas para el uso de Talleres, aplicadas a la totalidad de la instalación o a la parte de ella que esté destinada a almacén; al resto se le aplicarán las condiciones que les correspondan en función de la actividad a la que estén destinadas.
- 2.- No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas más que en edificios exclusivos y en las mismas condiciones que sean de aplicación a las industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. Estas instalaciones deberán ubicarse en zonas de uso industrial.
- 3.- Cuando los locales de almacén sean anejos a otros con uso comercial o de oficinas, deberán cumplir, además de las que se señalan para los talleres, las condiciones que se establecen para estos usos. Los aseos podrán ser comunes con los del uso principal.

### **Artículo 77 .- Condiciones de las industrias y Centros de Investigación y Desarrollo**

- 1.- Deberán cumplir con carácter general las condiciones establecidas para el uso de Talleres, aplicadas a la totalidad de la instalación o a la parte de ella que tenga uso industrial, en el resto se aplicarán las condiciones que les correspondan en función de la actividad que desarrollen (garaje, oficinas, locales de exposición y venta, etc...)

### **Sección Tercera.- Industrial Básico**

#### **Artículo 78 .- Destino**

Son espacios que albergan, básicamente, actividades manufactureras, así como actividades de almacenaje de mercancías, depósito de productos en local cerrado y talleres de reparación de bienes de producción y de consumo.

#### **Artículo 79 .- Limitaciones de uso**

- 1.- Por su localización se permiten en el industrial básico, los talleres, almacenes y centros de investigación y desarrollo.

2.- En los ámbitos definidos por el Plan, se permiten industrias de primera y segunda categoría.

#### **Artículo 80 .- Actividades compatibles**

1.- De forma complementaria se tolerarán, en términos funcionales y en proporciones moderadas de la ocupación del suelo del polígono, las siguientes actividades, en los espacios libres de la parcela:

- a) Servicios a las empresas
- b) Exposición de productos destinados a la venta
- c) Almacenaje de productos
- d) Aparcamiento de vehículos

2.- Se admiten usos de Oficinas, solamente con carácter de complemento de la actividad principal que se desarrolla en el edificio.

Se admiten espacios destinados a la exposición y venta de los productos.

#### **Sección Cuarta.- Industrial Mixto**

##### **Artículo 81 .- Destino**

Son aquellos suelos de uso industrial que, además de albergar actividades del tipo básico, compatibilizan y permiten la convivencia de dichos usos con otros de carácter terciario y/o dotacional.

##### **Artículo 82 .- Limitaciones de uso**

1.- Por su localización se permiten en el industrial mixto, los talleres, almacenes y centros de investigación y desarrollo, así como los usos terciarios y dotacionales.

2.- En los ámbitos definidos por el Plan, se permiten industrias de primera y segunda categoría.

3.- Dentro de los ámbitos definidos por el Plan se permiten los Usos Terciarios, tales como las Oficinas, Comercial, Hotelero y Locales de Reunión y Ocio.

4.- Se permiten los Dotacionales marcados por el Plan.

#### **Sección Quinta.- Industrial especializado**

##### **Artículo 83 .- Destino**

1.- Son enclaves especializados destinados a acoger un conjunto de funciones derivadas de la transformación, recuperación y elaboración de productos, así como su depósito, almacenamiento e incluso a las labores de expedición de los mismos.

2.- Como espacio característico permite una subdivisión parcelaria de tamaños variables con una parte sustancial del espacio de la parcela - en ocasiones prácticamente todo - destinado al almacenamiento de los productos al aire libre. En general son espacios en los que existe un predominio de las instalaciones fabriles, mientras que las edificaciones están básicamente destinadas a usos de oficina y servicio a la función principal de almacenaje, depósito y expedición de productos.

##### **Artículo 84 .- Limitaciones de uso**

1.- Por su localización se permiten en el industrial especializado tan solo los usos industriales.

2.- En los ámbitos definidos por el Plan, se permiten industrias de tercera y cuarta categoría.

#### **Artículo 85 .- Actividades compatibles**

1.- Se permiten sin limitación:

- a) Servicios e instalaciones precisos para el funcionamiento de la actividad industrial.
- c) Almacenaje de productos, vinculados con la actividad industrial que se desarrolla
- d) Aparcamiento de vehículos

2.- Se admiten usos de Oficinas, solamente con carácter de complemento de la actividad principal que se desarrolla en el edificio.

3.- Se admiten instalaciones destinadas a los trabajadores de la empresa, como vestuarios, comedores, etc.

4.- Se permiten dentro de la empresa, actividades ligadas a la investigación y desarrollo.

#### **Sección Sexta.- Industrial Temático**

##### **Artículo 86 .- Destino**

1.- Comprende actividades industriales que poseen un mayor nivel de especialización que el uso anterior y que se vinculan a nuevas formas de desarrollo industrial. Entre estas están los parques empresariales, los parques científicos y tecnológicos, los centros logísticos y de transportes y los parques de oficinas.

2.- En este tipo de uso industrial, al igual que en el mismo se da una menor rígida separación de los usos, dándose respuesta con su contemplación a la voluntad de concentrar funciones tecnológicamente avanzadas o funciones industriales normales con carácter experimental.

##### **Artículo 87 .- Limitaciones de uso**

1.- Por su localización se permiten en el industrial temático se permiten los talleres, almacenes y centros de investigación y desarrollo

2.- En los ámbitos definidos por el Plan, se permiten industrias de primera y segunda categoría.

##### **Artículo 88 .- Actividades compatibles**

1.- Se permiten sin limitación:

- a) Servicios e instalaciones precisos para el funcionamiento de la actividad industrial.
- b) Almacenaje de productos, vinculados con la actividad industrial que se desarrolla
- c) Aparcamiento de vehículos

2.- Se admiten usos de Oficinas, solamente con carácter de complemento de la actividad principal que se desarrolla en el edificio.

3.- Se admiten instalaciones destinadas a los trabajadores de la empresa, como vestuarios, comedores, etc.

4.- Se permiten dentro de la empresa, actividades ligadas a la investigación y desarrollo.

## **CAPÍTULO IV.- USO TERCIARIO**

### **Sección Primera.- Aspectos Generales**

#### **Artículo 89 .- Definición y clases.**

1.- Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2.- A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- a) Oficinas
- b) Comercial
- c) Hotelero
- d) Locales de reunión y ocio

3.- Oficinas

Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

4.- Comercial

Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

5.- Hotelero

Uso hotelero es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones (residencias de estudiantes). Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.

6.- Locales de reunión y ocio

Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.

#### **Artículo 90 .- Ambito de aplicación y efectos**

1.- El objeto de este capítulo es el de regular las condiciones relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las edificaciones que desarrollen el uso terciario.

2.- El ámbito se extiende a todo el Término Municipal de Huelva, sin perjuicio de lo establecido en el Libro Segundo de las presentes Artículos, regulador de las Artículos Zonales.

3.- En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.



- 4.- Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

## **Sección Segunda.- Condiciones del Uso de Oficinas**

### **Artículo 91 .- Clases de Oficinas**

- 1.- Según la actividad y relación con otros usos, distinguimos:
- a) Actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
  - b) Servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.
- 2.- Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:
- a) Despachos profesionales y asimilables
  - b) Oficinas, Instituciones y Centros Administrativos
- 3.- Según la situación de estas oficinas, distinguimos los siguientes:
- a) Bajos de oficinas
  - b) Locales de oficinas.
  - c) Edificios de oficinas.

### **Artículo 92 .- Condiciones Generales de las Oficinas**

- 1.- Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:
- a) En el caso de que en el edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
  - b) La altura de las Oficinas será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima, en los casos en que se localicen en semisótanos será de 2,50 metros. No se admiten oficinas en sótanos.
  - c) Las Oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m<sup>2</sup>, dos retretes y dos lavabos; por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentarán un retrete y un lavabo. En todo caso se instalará con absoluta independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo de aislamiento.
  - d) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y, de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI correspondiente.
  - e) Las escaleras abiertas al público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, el resto serán de 1,00 metro como mínimo.

- f) Será de aplicación lo establecido en la CPI correspondiente, respecto a los Edificios Administrativos.

#### 2.- Condiciones de iluminación y ventilación

- a) La iluminación y ventilación de las zonas de trabajo en los locales de oficinas será natural. Se procurará que la ventilación también se produzca por medios naturales. Los huecos de luz deberán tener una superficie total mayor de 1/8 de la que tenga la planta del local.
- b) Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
- c). En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.

#### 3.- Previsión de aparcamientos

- a) La reserva de aparcamientos será, en términos generales de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos de la oficina.
- b) Dentro de las áreas consolidadas, las oficinas que se desarrollen en parcelas cuya superficie no sea superior a los 170 m<sup>2</sup>, no deberán reservar plazas de aparcamiento.

#### 4.- Condiciones de garajes y otras instalaciones anejas

Los garajes y dependencias anejas destinadas a otros usos, cumplirán con las condiciones señaladas para las viviendas.

#### 5.- Condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras

Las condiciones relativas a la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas serán las establecidas en el Anexo correspondiente a las presentes Ordenanzas.

### **Artículo 93 .- Bajos de Oficinas**

- 1.- Por Bajo de Oficina se entiende el local o locales que, ocupando las plantas bajas de las edificaciones, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.
- 2.- Las alturas de los Bajos de Oficinas se regirán por las ordenanzas generales de la edificación respecto a las alturas de las plantas bajas.
- 3.- Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m<sup>2</sup> construidos. En casos de superficies superiores se estará a las condiciones generales de la presente sección.
- 4.- El tratamiento de los Bajos de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

#### **Artículo 94 .- Locales de Oficinas**

- 1.- Por Locales de Oficinas se entiende el local o locales que, ocupando cualquier planta o plantas de un edificio, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.
- 2.- Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m<sup>2</sup> construidos. En casos de superficies superiores se estará a las condiciones generales de la presente sección.
- 4.- Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.
- 5.- El tratamiento de los Locales de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.
- 6.- La reserva de aparcamientos en el edificio donde se sitúen los locales de Oficina, será de una plaza cada 50 m<sup>2</sup> construidos, salvo las excepciones que se señalan respecto a la reserva en aquellos edificios que, localizados en áreas consolidadas, se sitúen en parcelas con superficie inferior a los 170 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 95 .- Edificios de Oficinas**

- 1.- Se entiende como Edificio de Oficinas a aquel en el que, con carácter exclusivo, se dá este Uso.
- 2.- Las comunicaciones interiores tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, debiendo contar con ventilación e iluminación natural.
- 3.- Las escaleras tendrán una latitud mínima de 1,20 mts., y sus huellas y tabicas se ajustarán a las condiciones establecidas en las Normas Contra Incendios que les sean de aplicación.
- 4.- Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.
- 5.- Dentro del Edificio de Oficinas se admitirá la existencia de elementos comunes destinados al servicio del mismo, tales como secretaria, administración, copistería, cafeterías, etc.
- 6.- La reserva de aparcamientos en el Edificio de Oficinas será de una plaza cada 50 m<sup>2</sup> construidos, salvo las excepciones que se señalan respecto a la reserva en aquellos edificios que, localizados en áreas consolidadas, se sitúen en parcelas con superficie inferior a los 170 m<sup>2</sup>.

### **Sección Tercera.- De las Condiciones del Uso Comercial**

#### **Artículo 96 .- Clases de Usos Comerciales**

- 1.- Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

- 2.- Según la situación y dimensiones de las edificaciones destinadas al uso comercial, distinguimos:
  - a) Bajos y locales comerciales
  - b) Edificios comerciales
  - c) Grandes Superficies y Centros Comerciales
- 3.- Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.
- 4.- Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario. Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de 2.500 m<sup>2</sup>.
- 5.- Se entiende por Grandes Superficies y Centros Comerciales todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 97 .- Condiciones Generales de los Comercios**

- 1.- La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso no relacionado con el comercial.
- 2.- La altura del local donde se desarrolle el uso comercial será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura libre mínima para semisótano o sótano será de 2,50 metros.
- 3.- Todos los comercios dispondrán, de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup> un retrete y un lavabo, cada 200 m<sup>2</sup> más se dispondrá de un nuevo retrete y lavabo. A partir de 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- 4.- En las instalaciones comerciales que formen un conjunto, los servicios sanitarios correspondientes a cada local podrán agruparse. Su número se determinará por la condición anterior aplicada a la totalidad de la superficie, incluso espacio común de uso público.
- 5.- Los comercios contarán con las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarias el Ayuntamiento, todo ello de acuerdo con las Normas que les sean de aplicación.
- 6.- La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-96, NBE-CA-88, NBE-CT-79 y cualesquiera otras que en su momento puedan promulgarse, así como las que sean de aplicación en materia de protección ambiental que quedan recogidas en los usos industriales.
- 7.- Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones.
- 8.- Dada su peculiar naturaleza, los comercios del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes Normas.

- 9.- Las escaleras no mecánicas abiertas al público, en los locales comerciales mayores de 300 m<sup>2</sup> tendrán una anchura mínima de 1,50 metros, en el resto serán de 1,00 metro como mínimo.
- 10.- Las condiciones de accesibilidad a las instalaciones comerciales se ajustarán a lo establecido en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
- 11.- La luz y ventilación de las instalaciones comerciales podrá ser natural o artificial.
  - a) En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total superior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.
  - b) En el segundo caso, se exigirá la presentación detallada de los proyectos de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
  - c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionasen adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctas oportunas.
- 12.- La reserva de aparcamientos en edificaciones destinadas al Uso Comercial será de una plaza por cada 50 m<sup>5</sup>, con carácter general, debiéndose respetar las reservas que, para cada tipo de local se establece en sus condicionantes particulares.

#### **Artículo 98 .- Bajos y Locales Comerciales**

- 1.- Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.
- 2.- Salvo condiciones extremas, derivadas de la composición original del edificio, se deberá dar cumplimiento a las condiciones de accesibilidad contenida en el Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía.
- 3.- El tratamiento de la fachada del local se ejecutará teniendo en cuenta su adecuación a la composición general del edificio en el que se integre.
- 4.- Aquellos locales comerciales, que se sitúen en edificios cuya parcela sea inferior a los 170 m<sup>5</sup> y dentro de las áreas consolidadas, no deberán realizar reserva de aparcamiento.

Aquellos locales o bajos comerciales, cuya superficie sea superior a los 1.500 m<sup>5</sup>, deberán reservar una plaza por cada 25 m<sup>5</sup> construidos.
- 5.- Las condiciones de compatibilidad de los bajos y locales comerciales con edificios destinados a viviendas, serán:
  - a) Las viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes a las de los bajos y locales comerciales, con la limitación de que no se desarrollen por encima de la planta segunda del mismo (pb+ 2).
  - b) Los bajos y locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con la viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

- c) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.
- 6.- Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación dentro del bajo comercial, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir, además, que el espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m<sup>2</sup> de superficie útil.

#### **Artículo 99 .- Edificios Comerciales**

- 1.- Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario. Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2.- Los aparcamientos a reservar en los edificios comerciales serán:
  - a) Aquellos edificios comerciales situados en parcelas cuya superficie no supere los 170 m<sup>2</sup> y que se localicen dentro de las áreas consolidadas, no deberán reservar, dentro de su parcela aparcamientos, debiendo garantizar, en la forma en que se determine, una reserva de un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construido en un aparcamiento público.
  - b) La reserva hasta 1.500 m<sup>2</sup> construidos será de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>.
  - c) Para superficies superiores, se reservará una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.
  - d) Se podrán reducir las plazas de aparcamiento citadas hasta un 50 %, siempre que, en el proyecto de actividad se garantice la disposición para los usuarios del comercio de plazas de aparcamiento en un estacionamiento público rotatorio.
  - e) Los Edificios Comerciales dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento obligatorias, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de reparto y suministro, con un número mínimo de plazas del 10% de las correspondientes a aparcamientos obligatorios.

#### **Artículo 100 .-Gran superficie comercial o Centro comercial.**

- 1.- A los efectos de este Plan se considerará como centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2.- Se entenderá por superficie de venta aquella en la que se almacenen artículos para su venta directa y sea utilizable efectivamente por el consumidor, esté cubierta o no, exceptuando el resto de superficies tales como aparcamientos, oficinas, centros recreativos, almacenes de stocks.
- 3.- Se entenderá como centro comercial el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.
- 4.- Las reservas de aparcamiento se realizarán en relación de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida. Se deberán reservar un 10% de las plazas para aparcamientos de suministradores, con las dimensiones necesarias para vehículos de mayores dimensiones.
- 5.- Instalación de Grandes Superficies y Centros Comerciales.

- a) Las instalaciones de Grandes Superficies y Centros Comerciales mayores de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta o ampliaciones de las ya existentes, deberán tramitarse mediante planeamiento especial, siguiendo los trámites que al respecto se indican en el apartado siguiente. No se podrá dar licencia de obras sin haber obtenido previamente la licencia de instalación. en caso contrario será directamente responsable la persona física o jurídica por cuenta de la que se realicen las obras.
- b) No podrá iniciarse actuación urbanística alguna en el ámbito del término municipal de Huelva de una gran superficie y centro comercial ni ampliación, cuya superficie de venta en los términos indicados en el artículo anterior sea superior a los 15.000 m<sup>2</sup>.

#### 5.- Tramitación de grandes superficies comerciales.

- a). El promotor o promotores de una gran superficie comercial deberán presentar la siguiente documentación, sin perjuicio de la propia de los planes especiales.
  - a.1 Lo exigido por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y las Normas que se desarrollen, para la obtención de Informe Ambiental.
  - a.2 La prevista en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en particular lo previsto en el artículo 30 de la misma y en su caso, aquellas otras Normas e instrumentos de ordenación que la desarrollan.
  - a.3 Aquella que permita evaluar los efectos de la instalación que se propone, a fin de valorar la adecuación de la instalación solicitada a los usos del suelo previstos en el planeamiento territorial y urbanístico en vigor, sin perjuicio de los que procedan en relación con el otorgamiento de la correspondiente licencia de obra, y al menos sobre los siguientes factores de impacto:
    - La saturación de sistema viario por el incremento de desplazamientos motorizados y, en concreto, su relación con la red viaria, las vías afectadas, y la garantía del tráfico de entrada y salida.
    - Su accesibilidad y aparcamientos.
    - Las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, así como de los suministros de energía eléctrica.
  - a.4 Durante el período de información pública del Plan Especial se dará audiencia al expediente y se oír a las organizaciones más representativas de los comerciantes, consumidores y sindicatos de trabajadores, así como a la Cámara Oficial de Comercio e Industria.
  - a.5 Terminado el período de información pública, el expediente, junto con los informes requeridos y elaborados exprofeso, deberá remitirse a la Consejería competente en materia de comercio interior para su informe preceptivo en los términos indicados por la Ley de Comercio Interior de Andalucía de 10 de enero de 1996. En el supuesto de que sean favorables los informes, el Ayuntamiento adjuntará el informe de los servicios municipales sobre la solicitud de la licencia.
  - a.6 Pasados dos meses, si no se hubiese notificado al Ayuntamiento, dejando a salvo los período de subsanación de deficiencias, se entenderá el informe como positivo.
  - a.7 El informe desfavorable sobre la adecuación del proyecto será vinculante para el Ayuntamiento, que deberá denegar la licencia.

- a.8 Si el informe fuera favorable con especificaciones o condiciones concretas estas deberán ser incorporadas a la resolución municipal.

## **Sección Cuarta.- De las Condiciones del Uso Hotelero**

### **Artículo 101 .- Definición y clases**

- 1.- Uso hotelero es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones. Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.
- 2.- Se distinguen los desarrollados en la Legislación correspondientes de Establecimientos Hoteleros.

### **Artículo 102 .- Condiciones Generales de los establecimientos Hoteleros**

- 1.- Una actividad hotelera podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas solo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc...) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.
- 2.- El Ayuntamiento podrá otorgar hasta un 10% más de edificabilidad en casos de actuaciones singulares de interés y siempre que el edificio se destine en su totalidad al uso hotelero, constituyendo unidad de explotación y no se rebasen las limitaciones fijadas en las Artículos de zona en cuanto a la altura máxima y separaciones a linderos, tanto públicos como privados.

Cuando el incremento de techo afecte a los citados parámetros se requerirá aprobación previa de un Estudio de Detalle que defina la ordenación de volúmenes previsto (que será vinculante a efectos de la licencia que lo desarrolle) y donde se justificará que no se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes y que no se producen efectos negativos por la implantación del uso en su entorno.

- 3.- Las condiciones generales en cuanto a su diseño y servicios complementarios, se obtendrán por aplicación de lo establecido en su legislación específica.
- 4.- Las reservas mínimas de aparcamientos dentro de las propias parcelas o edificaciones destinadas al alojamiento hotelero serán las siguientes:

- Instalaciones de 5 estrellas	1 plaza por cada 2 habitaciones
- Instalaciones de 4 estrellas	1 plaza por cada 2 habitaciones
- Instalaciones de 3 estrellas	1 plaza por cada 4 habitaciones
- Instalaciones de 2 o menos estrellas	1 plaza por cada 5 habitaciones

Cuando además del uso de alojamiento dichas edificaciones cuenten con locales para otros usos externos tales como locales de reunión y espectáculos, actividades socio-culturales, comerciales, etc., a las reservas anteriores se les sumarán las plazas correspondientes a dichos locales y usos.

## **Sección Quinta.- De las Condiciones del Uso de Locales de Reunión y Ocio**

### **Artículo 103 .- Definición y tipos**

- 1.- Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.



2.- Se incluyen dentro de estos conceptos:

- a) Salones recreativos y de juegos.
- b) Locales de espectáculos en edificios cerrados.
- c) Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre. Estas actividades sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.
- d) Locales destinados a restauración

#### **Artículo 104 .- Condiciones de los Locales de Reunión y Ocio**

- 1.- Los apartados a y b del artículo anterior, podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, solo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono, ...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+ 2).
- 2.- Todo establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, deberá cumplir la Normativa de Ruidos que le sea de aplicación.
- 3.- La reserva de aparcamientos en los locales de reunión y ocio, serán:
  - a) 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>, en locales de reunión y ocio
  - b) 1 plaza por cada 15 localidades

### **CAPÍTULO V.- ESPACIOS LIBRES**

#### **Sección Primera.- Aspectos Generales**

##### **Artículo 105.- Definición y clases**

- 1.- Comprende los espacios destinados a plantaciones, jardinería y zonas que, sin ser necesariamente ajardinadas o soporte de vegetación y arbolado, tiene por objeto:
  - a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
  - b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
  - c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
  - d) Desarrollar juegos infantiles.
  - e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
  - f) Obtención de mejores condiciones estéticas para la ciudad.
  - g) Cualquier otra finalidad análoga.
- 2.- A los efectos de fijar su regulación pormenorizada, así como sus condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - Espacio libre "Verde básico"
  - Espacio libre "Verde singular"
- 3.- Se entiende por **Espacio libre "Verde básico"** aquel que, por su dimensión está destinado a dar servicio a un área de nivel intermedio (barriadas), asimilándose por tanto a los Sistemas Locales Verdes.

Son pues, espacios ajardinados urbanizados o urbanizados sin ajardinamiento, destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno y cuya funcionalidad se vincula más al ámbito espacial próximo a la residencia o de barriadas.

- 4.- Por **Espacio libre "Verde singular"** a de entenderse aquel que, por su localización, tamaño o especificidad, se asimila a los Sistemas Generales.

Se corresponde en consecuencia con las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, reposo y mejora de la salubridad y la calidad ambiental, cuyo ámbito es el conjunto de la ciudad, bien por su dimensión, bien por su ubicación o función.

## **Sección Segunda.- Condiciones Generales de los Espacios Libres**

### **Artículo 106 .- Condiciones de aplicación**

- 1.- El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios libres requerirá un informe previo favorable de los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.
- 2.- Los espacios libres de carácter público (parques, jardines, plazas, etc...) deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas, tendentes a la creación de áreas de estancia adecuadas para su uso en cualquier estación del año y en consonancia con los elementos tradicionales y autóctonos. En este sentido, deberán predominar los árboles de especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan el asoleo en invierno. Así mismo, se evitarán en la medida de lo posible las grandes extensiones de césped o jardinería similar, inadecuada con la climatología local y que exige un costoso mantenimiento.
- 3.- En ningún caso las actuaciones que sobre estos espacios se dispongan podrán eliminar o impedir el carácter de espacio libre de uso y dominio público que los mismos poseen.
- 4.- Se posibilitan, dentro de los mismos, edificaciones de carácter complementario tales como kioscos, aseos públicos, bares, etc..., cuyas superficies unitarias no podrán ser superiores a los 100 m<sup>2</sup>.

Se permiten dentro de los proyectos generales de los parques, edificios para usos relacionados con el ocio y la cultura, sin esta limitación de la superficie unitaria.

En ningún caso, en su conjunto, podrán superar el 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre la superficie global del área. La ocupación no excederá del 5% de la superficie del espacio libre.

- 5.- Se permiten, en las condiciones establecidas en las Artículos de urbanización, instalaciones destinadas a juego de niños.
- 6.- Siempre que la dimensión del espacio público posibilite la formalización de un aparcamiento en el subsuelo, previo informe favorable de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se podrá realizar este uso, con la condición vinculante de que la superficie destinada a espacio libre de uso y dominio público no sea mermada.

El tratamiento del espacio resultante será de calidad similar al previsto sin el aparcamiento, debiendo garantizarse la cobertura vegetal, espacios de estancia, áreas de juego de niños, etc.

- 7.- Las condiciones de accesibilidad a los espacios libres se ajustarán a lo establecido en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
- 8.- Las previsiones de reserva de aparcamientos serán de una plaza por cada 500 m<sup>2</sup> de espacio libre.

### **Sección Tercera.- Verde Básico**

#### **Artículo 107 .- Formas de implantación**

- 1.- El Verde Básico, al desarrollar los Sistemas Locales, puede presentarse en las siguientes formas de espacios libres:
  - a) Parques Urbanos
  - b) Parques deportivos y/o equipados
  - c) Jardines y áreas ajardinadas
- 2.- La relación contemplada en el apartado anterior es meramente enunciativa, pudiéndose presentar otros tipos de formas, siempre que garanticen el uso público de estos espacios.

#### **Artículo 108 .- Parques Urbanos**

- 1.- Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
- 2.- Podrán formarse por la combinación de cualquier de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.
- 2.- Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.
- 3.- Contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo recomendable la presencia del agua como elemento de ordenación.
- 4.- La modificación de estos espacios se considera cualificada a los efectos de lo establecido en el artículo 129 de la Ley del Suelo Andaluza

#### **Artículo 109 .-Parques deportivos o equipados.**

- 1.- Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del cinco por ciento (5%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.
- 2.- Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines.
- 3.- La modificación de estos espacios se considera cualificada a los efectos de lo establecido en el artículo 129 de la Ley del Suelo Andaluza

## **Artículo 110 .- Jardines y áreas ajardinadas**

- 1.- Jardín: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- 2.- Área ajardinada: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.
- 3.- Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Plan General.
- 4.- Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas:
  - a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
  - b) Juegos preadolescentes, formados por mobiliario, y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
  - c) Juegos libres, campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc...
  - d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales y reglamentarios.
  - e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
  - f) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.
- 3.- Acceso a los edificios desde los parques y jardines:
  - a) Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio.
- 4.- La modificación de estos espacios se considera cualificada a los efectos de lo establecido en el artículo 129 de la Ley del Suelo Andaluza

## **Sección Cuarta.- Verde Singular**

### **Artículo 111 .- Formas de implantación**

- 1.- El Verde Singular, al desarrollar los Sistemas Generales, puede presentarse en las siguientes formas de espacios libres:
  - a) Parques Urbanos
  - b) Parques Periurbanos
- 2.- La relación contemplada en el apartado anterior es meramente enunciativa, pudiéndose presentar otros tipos de formas, siempre que garanticen el uso público de estos espacios.
- 3.- Los Parques Urbanos se regulan por lo establecido en la anterior Sección. Salvo las determinaciones expresas que se contemplan para cada Parque en el presente Plan.

## **Artículo 112 .- Parques Periurbanos**

- 1.- Corresponde a los espacios exteriores naturales o forestados y acondicionados para su disfrute por la población.
- 2.- Los parques periurbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreacionales de carácter campestre.
- 3.- No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreacional antes citada o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).
- 4.- Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.
- 5.- La modificación de estos espacios se considera cualificada a los efectos de lo establecido en el artículo 129 de la Ley del Suelo Andaluza

## **CAPÍTULO VI.- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO E HIDRAULICO**

### **Sección Única**

#### **Artículo 113 .- Definición, clases y regulación legal de las condiciones de uso y edificación.**

Por haberse definido, categorizado y regulado sus condiciones generales y específicas de uso y edificación en la Normativa de Régimen Urbanístico General, Título VI y en la Memoria de Ordenación, se hace innecesario proceder nuevamente a su determinación, estándose a lo establecido en dichos documentos del Plan.

En todo aquello que pudiera no haberse previsto, se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, normas concordantes, PEPMFH y legislación de protección especial específica

## **CAPÍTULO VII.- DOTACIONAL**

### **Sección Primera.- Aspectos Generales**

#### **Artículo 114 .- Definición y Clases**

- 1.- Se define como uso dotacional el que sirve para proporcionar a los ciudadanos las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.
- 2.- El presente Plan distingue los siguientes Usos Dotacionales
  - a) Docente y Docente Privado

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, etc... sean públicos o privados

b) Sanitario y Sanitario Privado

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc., sean públicos o privados.

c) Deportivo y Deportivo Privado

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, etc.) sean públicas o privadas.

d) Socio-Cultural y Socio-Cultural Privado

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.), sean públicas o privadas.

e) Asistencial y Asistencial Privado

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos y residencias infantiles, ...)

f) Religioso

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc..)

g) Institucional y Administración Pública

Comprende los espacios o locales destinados a la prestación de servicios públicos de carácter institucional o de desarrollo de actividades administrativas públicas de cualquier nivel (local, autonómica, estatal o comunitaria).

h) Mercado

Comprende los espacios o locales destinados a la ubicación de instalaciones mediante las que se venden productos alimenticios para el abastecimiento de la población (mercado de abastos).

i) Estación de Servicio

Comprende los espacios destinados a la localización de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en régimen de venta al público, tales como gasolineras, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. En esta categoría se incluyen tanto las estaciones de servicios como las unidades de suministro.

j) Aparcamiento y Aparcamiento Privado

Se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública, sea público o privado. Cuando se ubica en un espacio edificado adquiere la condición de garaje.

k) Cementerio

Comprende las instalaciones mediante las cuales se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares (tanatorios, etc...)

l) Otros servicios urbanos:

Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, protección civil, policía, guardia civil, prisiones y centros tutelares de menores), los de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares). Se mantiene el estado de los espacios dedicados a telefonía (centrales de telefonía y energía eléctrica (centros de transformación media y alta técnicos). Se incluyen también en este grupo los usos propios de defensa, mediante los que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

m) Equipamientos sin especificar:

Son aquellos espacios y "contenedores" destinados a uso equipamental pendientes de especificar.

#### **Artículo 115 .- Ambito de aplicación y efectos**

- 1.- El objeto de este capítulo es el de regular las condiciones relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las edificaciones que desarrollen el uso dotacional
- 2.- El ámbito se extiende a todo el Término Municipal de Huelva, sin perjuicio de lo establecido en el Libro Segundo de las presentes Artículos, regulador de las Artículos Zonales.
- 3.- En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serían de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.
- 4.- Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

#### **Sección segunda.- Condiciones generales de los Usos Dotacionales. Artículo 116 .- Aspectos generales**

- 1.- El presente Plan clasifica en los planos de ordenación los Usos Dotacionales, adquiriéndose de esta forma el uso definido el carácter de vinculante para la parcela sobre la que se asiente.
- 2.- La alteración de los Usos Dotacionales Privados supone una modificación no cualificada del Plan General.
- 3.- La modificación de los Usos Dotacionales Públicos, es permitida en los casos en los que, el edificio en que se desarrolla el Uso Dotacional permita el desarrollo del nuevo uso que se pretende realizar, el cual asimismo será público.

4.- En todo caso deberá respetarse la siguiente compatibilidad de Usos.

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

- ( Usos Compatibles  
 ; Usos No Compatibles

5.- Las previsiones de aparcamiento en los Usos Dotacionales, será las que se establecen para cada uso concreto; con carácter general se fija en uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### Sección Tercera.- Condiciones Particulares de los Usos Dotacionales

#### Artículo 117 .- Uso Dotacional Docente

1.- Las actividades DOCENTES comprenden:

- a) Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años), que solo podrán desarrollarse en edificios educativos y/o religiosos, de uso exclusivo, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.
- b) Los centros escolares, academias, centros universitarios, centros de enseñanza, solo podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permite en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m<sup>2</sup> de superficie.
- c) Las academias de baile, danza o similares, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.
- d) Los centros destinados a formación profesional no reglada, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.



- e) Los Centros públicos de enseñanza obligatoria se desarrollarán en parcelas específicas para cada uso, debiéndose procurar la integración arquitectónica de los mismos con el entorno urbano en el que se inserten. En ningún caso superarán las tres plantas de altura.
- f) Los Centros Universitarios se regularán por las condiciones establecidas por el Plan Especial del Campus Universitario.

#### **Artículo 118 .- Uso Dotacional Sanitario**

- 1.- Los Usos Sanitarios deberán desarrollarse en edificio sanitario exclusivo, o bien en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante
- 2.- La reserva de aparcamientos será de una plaza por cada 2 camas.

#### **Artículo 119 .- Uso Dotacional Deportivo**

Los Usos Deportivos podrán desarrollarse:

- a) en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, pudiéndose en este caso alojarse tan solo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m<sup>2</sup>. de superficie.
- b) en edificios de usos exclusivos, con número de plantas no superior a dos.
- c) en parcelas específicas, debiendo las edificaciones allí localizadas no superar las dos plantas.

#### **Artículo 120 .- Uso Dotacional Socio- Cultural**

El Uso Socio-Cultural podrá desarrollarse:

- a) en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, ocupando tan solo la planta de rasante y con acceso independiente a aquellas.
- b) en edificios de Uso exclusivo, con las alturas y número de plantas que demande el tipo de construcción a realizar.

#### **Artículo 121 .- Uso Dotacional Asistencial**

En el Uso Asistencial se distinguen:

- a) Aquellos que desarrollan usos similares a los residenciales, en cuyo caso su condiciones serán las establecidas por estas Ordenanzas para las residencias comunitarias.
- b) Aquellos que contienen actividades no vinculadas a la residencia, en cuyo caso podrán desarrollarse:
  - b1 En edificios destinados total o parcialmente a residencia, pudiendo localizarse en cualquier planta del edificio, en las condiciones de las Oficinas.
  - b2 En edificios de uso exclusivo, con las condiciones que para los mismos establezcan las Ordenanzas zonales.

### **Artículo 122 .- Uso Dotacional Religioso**

El Uso Religioso, solo podrá desarrollarse en:

- a) Edificio de uso exclusivo
- b) En el caso de de ubicarse en edificios con otros usos, tan solo podrá localizarse en la planta baja.

### **Artículo 123 .- Uso Dotacional Institucional- Administración Pública**

El Uso Institucional- Administración Pública, tiene la misma consideración que las Oficinas, por lo que es de aplicación el contenido de las mismas.

### **Artículo 124 .- Uso Dotacional Mercado**

El Uso Mercado, tan solo podrá desarrollarse en edificio de Uso exclusivo

### **Artículo 125 .- Uso Dotacional Estación de Servicio**

- 1.- Se localizarán en edificio exclusivo en las parcelas que a tal efecto designe el presente Plan o Planes de desarrollo.
- 2.- Objeto y condiciones generales. Cumplimientos normativos
  - a) Es objeto de estas condiciones específicas de las Estaciones de Servicio, establecer las normas por las que se regirán los suelos que no estando recogidos en el presente Plan con dicho Uso Pormenorizado, se desean destinar a Estaciones de Servicio. También es el objeto de estas condiciones específicas, establecer los criterios de admisión a trámite de las solicitudes de nuevas implantaciones y las Artículos que les serán de aplicación.
  - b). Para que un suelo se pueda destinar el uso de Estación de Servicio cuando no tenga asignado dicho uso pormenorizado en el plano correspondientes, tendrá que desarrollarse un Plan Especial con los contenidos y características que se establecen en la Normativa del Plan General y en estas Artículos.
  - c). El Plan Especial deberá justificar el cumplimiento de toda la Normativa de carácter general que le sea de aplicación al citado uso, así como la urbanística que le afecte de acuerdo con el Plan General.
- 3.- Criterios de admisión a trámite
  - a) Las parcelas que el P.G.O.U. o los planeamientos Parciales o Especiales que lo desarrollen se puede admitir la implantación de Estaciones de Servicio y sus instalaciones complementarias, así como para los suelos a los que se proponga dicho nuevo uso mediante Plan Especial, se deberán cumplir los siguientes criterios previos o de admisión a trámite.
  - b) Condiciones favorables de entorno. La parcela no deberá estar próxima a zonas que quieran preservarse y la forma y ubicación permitirá dar fachada a dos calles o vías actuales contiguas.
  - c) Condiciones de accesibilidad. Además de su adecuada situación en el esquema viario, su ubicación, salvo interés municipal por la mejora del entorno, no deberá necesitar actuaciones externas.

- d) Distancias a edificaciones exteriores. La parcela que se desee destinar a tal fin podrá cumplir las siguientes condiciones:
- d1 Separarse 20 m de sus linderos privados para la ubicación de los tanques;
  - d2 Dejar calle pública de 12 m de ancho a lo largo de sus linderos privados. Dicha calle podrá ser peatonal e incluso se podrá dar concesión de ocupación a la Estación de Servicio, pero no podrá haber ninguna instalación ni en ella ni en su subsuelo. En Plan Especial contemplará la apertura de dicha calle, si es la alternativa por la que se opta.
  - d3 Además de las condiciones alternativas anteriores, la parcela para la que se solicite dicho uso, permitirá imponer una separación de 15 m a linderos privados de cualquier instalación fija o provisional.
  - d4 Aprovechamiento urbanístico y edificabilidad máxima. La edificabilidad máxima será de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Si el aprovechamiento tipo o la edificabilidad asignada a la parcela o la resultante fuese superior, se deberá renunciar expresamente al exceso, sin que ello dé lugar a ninguna indemnización.
- 4.- Condiciones urbanísticas de aplicación en estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible para automoción.
- a) La edificabilidad será de 0,3 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> sobre parcela neta. No se incluye la marquesina.
  - b) Usos admisibles
    - b1 Se destinarán a la venta y distribución de combustibles de automoción.
    - b2 De forma complementaria se admiten los siguientes usos:
      - Comercial.
      - Hostelería.
      - Talleres de reparación y operaciones de mantenimiento de automóviles.
      - Oficinas.
    - b3 Altura máxima
      - Las edificaciones serán de PB + 1 como máximo, con una altura máxima de 9 m.
      - La altura libre de la marquesina será de 8 m como máximo, sobre el pavimento.
    - b4 Ocupación
      - La ocupación máxima incluyendo todas las instalaciones sobre rasantes (incluso la marquesina), será del 65%
    - b5 Separaciones a linderos
      - Cualquier elemento construido o instalación fija o provisional sobre rasante, tendrá una separación mínima de 5 m a lindero público o privado.

- En caso de que en las condiciones de admisión a trámite se optase por las soluciones de apertura de calles nuevas, se reducirá a 3 m en las mismas; si se optase por separación de 15 m a linderos, sólo se aplicaría esta separación a linderos públicos.

b6 Condiciones particulares de los usos complementarios

Serán las establecidas en sus correspondientes Artículos

### **Artículo 126 .- Uso Dotacional Aparcamientos**

1.- Aparcamientos anejos a la red viaria

- a) Los aparcamientos en línea (o cordón) y en batería tendrán las dimensiones de:

a1 En línea de 2,20 x 5,00 m

a2 En batería de 2,50 x 5,00 m

2.- Aparcamientos en superficie. Condiciones de diseño

- a) Los aparcamientos en superficie destinados a vehículos turismos o de transporte privado anterior deberán cumplir las siguientes condiciones:

a1 Las plazas de aparcamiento en línea tendrá una dimensión mínima de 2,20 m. x 5,00 m. si no dan a muros o tapias, 2,40 m. x 5,00 m. en caso contrario. El ancho mínimo de paso o acceso será de 3,50 m.

a2 Las plazas de aparcamiento en batería (a 90º) tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 m. x 5,00 m. y el ancho mínimo del paso o acceso será de 6,00 m.

a3 Las plazas de aparcamiento a 45º tendrán un fondo de 5,10 m. con dimensiones mínimas de 2,50 m. x 5,00 m. y paso mínimo de 3,50 m.

a4 Las entradas y salidas del aparcamiento cumplirán las condiciones establecidas a tales efectos para los garajes y que se indican en el apartado siguiente. En caso de ser necesario por accederse al aparcamiento desde vías principales, los aparcamientos preverán en su interior los espacios necesarios de espera para entrada y salida de los vehículos, con el fin de no interferir sobre el tráfico en dichas vías.

a5 El resto de condiciones relativas a instalaciones anejas, rampas en su caso, radios de giro, señalización y control, etc. serán las establecidas a tales efectos en el presente artículo.

- b) Cuando los aparcamientos se destinen total o parcialmente a vehículos de transporte público sus dimensiones mínimas, zonas de paso y resto de condiciones se adecuarán al tipo y uso a que se destinen, de acuerdo con proyecto a redactar por técnico competente.

### 3.- Condiciones de los garajes privados o de residentes

#### a) Garajes independientes (viviendas unifamiliares).

Las plazas de aparcamiento ubicadas en garajes independientes de viviendas unifamiliares, tendrán unas dimensiones mínimas de 2.20 x 4.50 m. Las rampas de acceso rectas no podrán superar pendientes del 20 % ni del 13 % cuando sean curvas y dispondrán dentro de la propia parcela de un espacio de acceso de 3 m de ancho por 2,5 m que permita la detención del vehículo antes de acceder a la vía pública.

#### b) Garajes y plazas de aparcamiento colectivos de residentes, tendrán las siguientes características:

b1 Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,20 x 4,50 m para aparcamientos en batería y 2,40 x 5,00 para aparcamientos en línea.

b2 Los pasos o zonas de acceso cuando den a aparcamientos en batería tendrán un ancho mínimo de 4,50 m y en línea de 3 m.

b3 Los radio de giro mínimos serán de 6 m.

b4 La altura mínima, pendientes de rampas, condiciones de acceso y resto de condiciones serán las establecidas en el apartado correspondiente de las, "Condiciones de los garajes públicos o rotatorios", que tendrán que cumplir en lo que les sean de aplicación, además de las Normas Básicas de la Edificación y Reglamentos que les afecten.

c) Los garajes de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo cumplan con la condiciones de la CPI correspondiente y el ancho del acceso sea superior a 4 m.

d) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales , incluso dentro de los vehículos.

e) Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos. Se podrán autorizar las instalaciones para lavado y engrase de vehículos siempre que cumplan la Normativa específica de los Pequeños Talleres.

### 4.- Condiciones de los garajes públicos o rotatorios

a) Los garajes y plazas de aparcamiento públicos o de carácter rotatorio (estacionamiento temporal o provisional), cumplirán con las siguientes condiciones además de las normas y reglamentos de carácter general que les sean de aplicación y en especial la NBE-CPI-96, Reglamento de Calidad Ambiental, de Calidad del Aire y REBT.

a1 Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillo de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados.

a2 La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2,20m.

- a3 Las rampas de acceso, cuando sean rectas, no sobrepasarán una pendiente del 16% y cuando sean curvas del 12%, medida en el eje. La anchura mínima será de 3m. con el sobre ancho necesario en las curvas, su radio de curvatura será superior a 6 m. medido también en el eje.
- a4 Los garajes dispondrán dentro de la propia parcela de un espacio de acceso de 3m. de ancho y 5m. de fondo como mínimo con una pendiente máxima del 2%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
- a5 Los pasos o zonas de acceso cuando den a aparcamiento en batería serán de 6 m de ancho libre mínimo y de 3,50m. si dan a aparcamientos en línea y con un solo sentido.
- a6 Los garaje menores de 500 m<sup>2</sup> de superficie tendrán un acceso de 3 m. de ancho libre como mínimo. En los de mayor superficie, el ancho del acceso será de 3,50 metros. En caso de que el acceso de directamente al carril de la vía pública, aquel será como mínimo de 4,50 m.
- a7 Los garajes con superficie comprendida entre 500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup> podrán tener un solo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la Norma Básica NBE-CPI-96.
- a8 En los garajes cuya superficie esté comprendida entre 2.500 m<sup>2</sup> y 6.000 m<sup>2</sup> la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo en cada dirección de tres metros. En los de superficie superior a 6.000 m<sup>2</sup> deberán existir accesos a dos calles, con entradas y salidas independientes o diferenciadas desde cada una de ellas. En ambos casos dispondrán como mínimo, de dos accesos independientes para peatones.
- a9 Cuando a los garajes se acceda desde vías principales, será necesario prever en el interior de la parcela o edificación los espacios necesarios de espera de vehículos con el fin de no interferir el tráfico en dichas vías, o solución alternativa a justificar todo ello mediante el correspondiente estudio realizado por técnico competente.
- a10 El Plan o Planes Especiales que afecten a zonas incluidas en el Casco Antiguo podrán prohibir la instalación de garajes públicos en zonas restringidas de especial valor o interés y en edificaciones protegidas. En su caso, fijarán los emplazamientos alternativos que puedan cubrir las necesidades al respecto.
- a11 En los garajes de carácter público que no superen lo 1.500 m<sup>2</sup>, se instalarán dos retretes y dos lavabos. En los de mayor superficie se incrementarán en dos retretes y dos lavabos más por cada 2.000 m<sup>2</sup> de exceso o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>. Los servicios se instalarán de forma independiente para hombres y mujeres.
- a12 En los garajes en los que se prevea la permanencia de personal laboral, se instalarán aseos para los mismos en la proporción establecida para usos industriales.
- a13 El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado.
- a14 La ventilación, natural o forzada, iluminación y resto de condiciones de índole técnica se atenderán a la normativa vigente.

- a15 Los conductos de ventilación estarán contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en un metro la altura máxima permitida por la Normas de Edificación. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos. Los extractores se instalarán en los puntos altos del local, acoplados a las correspondientes chimeneas de ventilación, que serán independientes de las del resto del inmueble, y lo más distantes posible de las tomas de aire que se situarán próximas al suelo del local, debiendo cumplir la legislación correspondiente sobre instalaciones eléctricas y protección contra el fuego. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

## **CAPÍTULO VIII .- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE**

### **Sección Única.- Condiciones Generales**

#### **Artículo 127 .-Definición**

- 1.- El uso de infraestructuras y transportes lo componen de un lado el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. De otro, son los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como servicios complementarios que facilitan su buen funcionamiento.
- 2.- Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como las instalaciones de servicio del puerto y aeropuerto o los centros de transformación o producción de energía, control del tráfico de automóviles así como los de almacenamiento y distribución de combustible.
- 3.- Los elementos de este sistema podrán ser:
  - a) Lineales:

Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.
  - b) No lineales

Que incluye, asimismo, los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicio públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.
- 4.- Localización

Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas concretas asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura y Transporte, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas Artículos. Estos suelos quedan excluidos de la regulación general del suelo no urbanizable.

### **Artículo 128 .- Centrales de telefonía**

Los elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc. propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación específica y lo dispuesto en el artículo 16.3, 20 de la Ley del Suelo Andaluza.

### **Artículo 129 .- Líneas aéreas de alta tensión**

- 1.- Quedan prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en suelo urbano y urbanizable.
- 2.- Las existentes en suelos con dicha clasificación se considerarán en situación de fuera de ordenación a los efectos del Artículo 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y del Artículo 21 de la Normativa del Plan General, entre tanto no se acometa la urbanización de los terrenos, en cuyo momento deberán subterranizarse.
- 3.- En suelo urbano incluido en unidad de ejecución y en suelo urbanizable programado corresponderá dicha carga de subterranización, como cualquiera otra de urbanización, a los propietarios de la unidad, siempre que sea de interés para la misma.
- 4.- En el suelo no urbanizable y en los espacios protegidos que por Orden al respecto determine la Comunidad Autónoma, los tendidos aéreos de alta tensión quedarán sometidos a las Normas de Protección de la Avifauna del Decreto 194/1990 de 19 de junio.

### **Artículo 130 .- Red viaria**

- 1.- A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:
  - a) Vía pública principal
  - b) Vía pública secundaria
  - c) Áreas peatonales
- 2.- En suelo urbano consolidado, el plano nº 3 de "Ordenación", determina la amplitud y disposición de las vías.

En suelo urbano remitido a PERI y en suelo urbanizable programado, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en estas Ordenanzas. Sin perjuicio de aquellas vías que el Plan define como vinculantes dentro de estos ámbitos.

- 3.- Condiciones de desarrollo de la red viaria
  - a) Para la ejecución, reforma o ampliación de las vías principales, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.



- b) La ejecución, reforma o ampliación de las anteriores vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el Plan General, se podrá desarrollar mediante su inclusión en el Plan Parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas, o bien directamente, si la ejecución corresponde a la Administración municipal o a cualquier otro organismo competente, estatal, autonómico o provincial.
- c) En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras.

#### 4.- Condiciones específicas de las vías públicas

- a) Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.
- b) Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante cesión de la cota  $\forall 0$ . En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.
- c) Para los terrenos que a la entrada en vigor del Plan General se encuentren en la situación a que se refiere el punto anterior, se les reconoce la existencia de una servidumbre en favor del municipio.

#### 5.- Regulación de caminos.

- a) Se definen como caminos las vías de servicio o de carácter complementario de actividades implantadas en suelo no urbanizable.
- b) Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.
- c) La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal, con cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
  - c1.- Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el Suelo no Urbanizable.  
  
La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración, por lo que quedan exceptuados de este requisito.
  - c2.- Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.
  - c3.- La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedase suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

#### 6.- Vías pecuarias

El ayuntamiento, de conformidad a lo establecido en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, establecerá un plan de utilización de las vías pecuarias compatible con su destino, o las integrará en la red de caminos y vías rurales o espacios libres si procediese su desafección.

7.- Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias.

- a) Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.
- b) La línea de edificación, en las vías primarias que discurran o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.
- c) El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.
- d) Los terrenos comprendidos entre la línea de edificación y la vía afectante serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.
- e) En los caminos y carreteras secundarias abiertos al uso público, la zona de servidumbre será de ocho metros como mínimo siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación de este Plan; en dicho caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.
- f) La zona de dominio público en los caminos y carreteras secundarias incluirá al menos una franja de tres (3) metros de anchura a partir del límite de la calzada.

**Artículo 131 .- Red ferroviaria**

1.- Definición

- a) La red ferroviaria comprende el conjunto de espacios e infraestructuras, de superficie o subterráneos, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías.
- b) La red ferroviaria comprende:
  - b1.- La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
  - b2.- La zona ferroviaria, constituida por los detalles, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
  - b3.- La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.
- c) Forman parte del dominio público ferroviario los terrenos, obras e instalaciones fijas afectos a dicho uso. Los cuales son calificados por el presente Plan General como Sistema General ferroviario, quedando afectos al uso y servicio público.

d) Condiciones de desarrollo

- d1.- Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General ordena los espacios incluidos dentro de la red ferroviaria e impone determinadas limitaciones a los suelos colindantes situados fuera de la misma.
- d2.- Con objeto de orientar más cuidadosamente los Proyectos de Urbanización, previamente a los mismos, y salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes, que no afecten las determinaciones de este Plan General, será precisa la aprobación de un Plan Especial que ordene los correspondientes terrenos.
- d3.- El Plan Especial podrá proponer usos distintos de los propiamente ferroviarios, siempre que se justifiquen la innecesariedad de los mismos para el cumplimiento de sus fines ferroviarios y se garantice, a juicio municipal, su adecuada inserción urbana.

En este caso, será necesaria la tramitación previa o simultánea de Expediente de Modificación de Elementos, cuando la calificación de dichos usos requiera de la alteración de los límites del sistema general ferroviario. sin dicho requisito no podrán procederse a la desafectación de las correspondientes tasas.

e) Condiciones generales de diseño

- e1.- Los elementos de la red ferroviaria estarán sujetos al cumplimiento que, en cuanto a su diseño, se establece en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, su Reglamento y lo dispuesto en estas Artículos.
- e2.- Para garantizar la seguridad de las personas o cosas, el Plan General exige el vallado de las líneas o a establecer los adecuados elementos alternativos de protección a toda nueva urbanización que se instale en sus márgenes.
- e3.- La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros de distinto nivel cuando obedezca a la mayor intensidad de tráfico originados por la reordenación o urbanización de un ámbito o terreno inmediato o próximo a la vía férrea tendrá la consideración de coste de urbanización de la actuación.
- e4.- En suelo urbano, la línea de edificación de los terrenos que sean cruzados por la vía férrea o de los colindantes a ella será la fijada en el plano de alineaciones de este Plan General.

**Artículo 132 .- Instalaciones portuarias**

Los terrenos de servicio del Puerto, tienen la consideración de Sistema General Portuario y se regularán mediante un Plan Especial con las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan General y en el marco legal que les resulta de aplicación.

**Artículo 133 .- Instalaciones aeroportuarias.**

Se regularán en su caso, y momento por la normativa tanto nacional como autonómica que les sea de aplicación.

**Artículo 134 .- Servidumbres**

- 1.- Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

- 2.- No obstante, se adaptarán como valores mínimos, salvo justificación en contrario:
- a) En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales, diez (10) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.  
  
A estos efectos, se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular, tales como las agrandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc....
  - b) En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano, cinco (5) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.
- 3.- Las ordenaciones que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ellas, regularán la edificación y el uso del suelo respetando las limitaciones y servidumbres impuestas por la legislación ferroviaria y, en particular, lo establecido en el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- 4.- En suelo urbano, la línea de edificación en las inmediaciones de las vías férreas será la fijada en el "plano de rasantes".

## **CAPÍTULO IX.- USO AGRARIO**

### **Sección Única**

#### **Artículo 135 .- Definición y clases**

Comprende aquellos suelos no urbanizables en los cuales se desarrollan o pueden desarrollar actividades productivas de tipo agrícola, ganadero y forestal.

#### **Artículo 136 .- Uso 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...

#### **Artículo 137 .-Uso Ganadero**

Se corresponde con el desarrollo de la ganadería. Está íntimamente 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...

#### **Artículo 138 .-Uso 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.

### **Artículo 139 .-Régimen jurídico-urbanístico**

El régimen al que está sometido este tipo de suelo es el establecido, con carácter general, en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 para el Suelo No Urbanizable y, en especial, en el Título VI de la Normativa General de Plan, en la Memoria de Ordenación en el PEPMFH.

## **CAPÍTULO X.- USO DE ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS ECOLÓGICO**

### **Sección Única**

#### **Artículo 140 .-Definición, clases y regulación legal de las condiciones de uso y edificación.**

Por haberse definido, categorizado y regulado sus condiciones generales y específicas de uso y edificación en la Normativa de Régimen Urbanístico General, Título VI y en la Memoria de Ordenación, se hace innecesario proceder nuevamente a su determinación, estándose a lo establecido en dichos documentos del Plan.

En todo aquello que pudiera no haberse previsto, se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y normas concordantes, PEPMFH y legislación de protección especial específica

## **TITULO II.- CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EJECUCIÓN DE OBRAS.**

### **CAPÍTULO I.- ASPECTOS GENERALES**

#### **Sección Única**

#### **Artículo 141.- Redes de infraestructuras. Condiciones generales**

- 1.- Sólo se consideran en las presentes Artículos aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.
- 2.- Para todo lo no contemplado en las presentes Artículos relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Compañía Telefónica Nacional de España, Compañía Sevillana de Electricidad, Gas Andalucía S.A., Empresa Municipal de Aguas u otras, teniendo todas ellas carácter de complementario de las disposiciones legales en vigor.

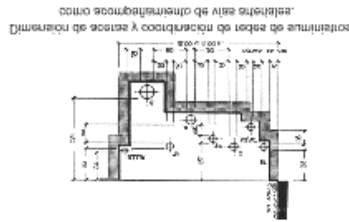
#### **Artículo 142.-Valores de referencia para dimensionado de redes y servicio**

- 1.- A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.
- 2.- El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

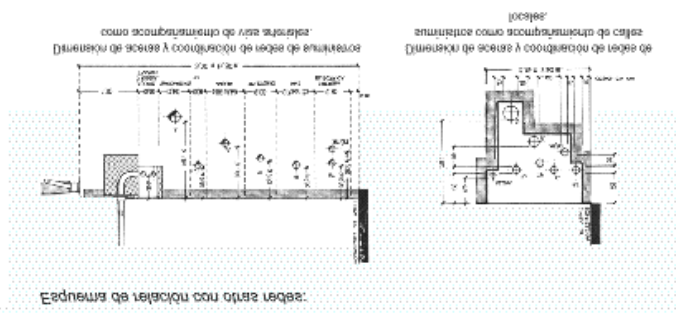
#### **Artículo 143.- Disposición de servicios en aceras y calzadas**

- 1.- Como norma general todos los servicios, a excepción de la red de saneamiento, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.
- 2.- En calles con anchos superiores a los 15 m. las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.
- 3.- Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 3 metros. En aceras de menor dimensión, en calles de 15 o menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas la red de energía eléctrica y alumbrado público y en la otra la de telefonía y abastecimiento de agua. El saneamiento se dispondrá más próximo a la banda o acera en que se sitúe el alumbrado público y energía eléctrica.

- 4.- La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.
- 5.- La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.
- 6.- Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificadas.



- 7.- En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 m. del eje de los árboles.



- 8.- En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Casco Antiguo y áreas consolidadas y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

#### Artículo 144.-Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío

En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm. situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

#### Artículo 145.- Instalaciones especiales

- 1.- Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes Artículos, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

#### Artículo 146 .- Redes superficiales y aéreas

- 1.- Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.

- 2.- Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc., éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.
- 3.- Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas o compañías suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos.

## **Sección Segunda.- Medidas de Seguridad**

### **Artículo 147.- Balización y señalización de las obras**

#### 1.- Obras que se realizan en vías públicas

Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

#### 2.- Características generales

- a) La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.
- b) En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de "Dirección Prohibida" y "Dirección Obligatoria", podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.
- c) En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

#### 3.- Señalización y balizamientos mínimos

- a) Toda obra deberá estar advertida por la señal "peligro de obras".
- b) Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1'50 metros.
- c) Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

#### 4.- Señalización complementaria

- a) La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.
- b) Cuando se produzca estrechamiento de la calzada o bien el corte de la misma, se señalará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.



- c) Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de "DIRECCIÓN OBLIGATORIA".

#### 5.- Señalización nocturna

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

#### 6.- Modo de efectuar las obra

- a) Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.
- b) Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.
- c) Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.
- d) Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

#### 7.- Pasos de peatones

- a) En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.
- b) Cuando a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.
- c) Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos en los que se garantice, por medio de vallas, la separación entre ambos tráfico, que deberá estar balizada durante la noche. El vallado será continuo y se limitará la velocidad del tráfico rodado a 20 Km/h colocándose bandas sonoras en el pavimento para garantizar su cumplimiento.
- d) Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria.

## **CAPÍTULO II.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

### **Sección Primera.-Red viaria. Tráfico y aparcamientos**

#### **Artículo 148.-Condiciones de diseño y cálculo. Generalidades**

- 1.- Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo y de Proyectos de Urbanización.
- 2.- La anchura de un viario es la adición de la correspondiente a las aceras, aparcamiento y carriles de circulación, así como medianas que se dispongan.

#### **Artículo 149.-Secciones mínimas de viario**

- 1.- En suelo urbano en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las indicadas en los planos correspondientes de ordenación.
- 2.- Para suelo urbano sometido a Planes Especiales o Estudio de Detalle, y suelo urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo incorporar a los documentos un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.
- 3.- Secciones mínimas de vías de tráfico rodado
  - a) La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros., en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 m.
  - b) Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos.
  - c) En los casos en que se dispongan medianas para la división entre carriles de sentidos opuestos, su dimensión será la señalada en los planos de ordenación y, en caso de ausencia, será de 1,50 metros.
- 4.- Secciones mínimas de aceras
  - a) La anchura mínima de aceras peatonales será de 2,00 m., desde la arista exterior del bordillo. Esta anchura se considera la necesaria para albergar servicios urbanísticos subterráneos, báculos de farola y al mismo tiempo permitir el paso sosegado del peatón.
  - b) Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de suelo urbanizable y Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano. Las Unidades de Ejecución se ejecutarán de acuerdo con su propia ordenación.
  - c) Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas, en el ámbito del Casco Antiguo y en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

## 5.- Secciones mínimas de Aparcamientos

Los aparcamientos en calles son de dos tipos: Aparcamientos en línea y en batería. Los aparcamientos en línea tendrá una dimensión mínima de 4,50 m. x 2,20 m. Los aparcamientos en batería serán de 5,00 m. x 2,50 m. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones de 5,00 m. x 3,30 m.

## 6.- Secciones mínimas de calles

a) En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a urbanizaciones en nuevo desarrollo, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima de 6 metros. Estas calles podrán tener dos disposiciones:

a1 Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.

a2 Con acerado de 1,50 m. a ambos lados, carril circulatorio de 3 m. de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

b) En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en línea, y presupone que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos, con la limitación de no poder servir estas vías a mas de 20 viviendas.

## Artículo 150.- Firmes y pavimentos

1.- Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen a continuación recogen los normalmente utilizados y admitidos, por lo que en la mayoría de los casos, y salvo circunstancias especiales, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Las variaciones se consultarán previamente con los Servicios Técnicos correspondientes.

2.- La utilización de estas secciones no exime de la realización de los ensayos y comprobaciones precisas para detallar el firme más adecuado a cada terreno

### 3.- Firmes en calzada

a) Firmes de Adoquinado.

- A. S. 1. Para tráfico rodado intenso.

Composición: Zahorra natural: 20 cm.

Hormigón H-150:15 cm.

Mortero de cemento de 300 Kgs. en seco: 5 a 7 cm.

Adoquinado de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

- A.S.2. Acceso a Garajes.

Composición: Zahorra natural: 15 cm.

Zahorra artificial: 15 cm.

Lecho de arena.

Adoquín de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

- A. Adoquinado de piedra.

Composición: Zahorra compactada: 20 cm.

Hormigón H-150: 15 cm.

Adoquín sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

- E.P. Calles Peatonales.

Composición: Zahorra natural: 10 cm.  
Hormigón H-100: 10 cm.  
Empedrado sobre mortero de 300 kgs. de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kgs, de cemento.

- b) Firmes de Hormigón.

- Tipo H.

Composición: Zahorra compactada: 30 cm.  
Hormigón H-200: 20 cm.

- c) Firmes Asfálticos. Tráfico rodado.

- Tipo "G" Grava cemento.

Composición: Zahorra natural: 30 cm.  
Grava cemento: 20 cm.  
Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.  
Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

- Tipo "Z". Zahorra.

Composición: Zahorra natural: 30 cm.  
Zahorra artificial: 20 cm.  
Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.  
Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

- d) Firme Mixto.

Composición: Zahorra natural: 30 cm.  
Hormigón H-100: 15 cm.  
Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.  
Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

#### 4.- Bordillos y Líneas de Agua

- a) El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones 15 x 30, biselado con 3 cm. de talud, de granito u hormigón, de acuerdo con los dictámenes previos de los Servicios Técnicos Municipales.
- b) La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín, tomado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.
- c) Tanto el bordillo como la línea de aguas se asientan sobre base de Hormigón de 200 kg de cemento.
- d) En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

## 5.- Pavimentos blandos

- a) Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.
- b) Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido. Los pavimentos usuales de albero se acabarán con mezcla de cal o cemento ejecutados sobre base de zahorra natural.

Los espesores, proporciones de las mezclas, etc., así como cualquier otro tipo distinto a los aquí descritos se consultarán y tendrán que ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

- c) Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenoso.

### **Artículo 151.- Señales verticales**

- 1.- Se utilizarán las señales vigentes del Código de Circulación, y señalización informativa autorizada.
- 2.- La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos de la delegación de Tráfico del Ayuntamiento de Huelva, garantizándose en todo caso la visibilidad tanto del viandante como del conductor.
- 3.- Para las señales verticales se emplearán placas debidamente sustentadas, provistas de leyendas, que tienen por misión advertir un peligro, prohibir una maniobra, o simplemente, dar al usuario una información de interés general. Constarán de la placa propiamente dicha y de los elementos de sustentación.
- 4.- Las placas a emplear en señales estarán constituidas por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm.) de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm.) en más o en menos.
- 5.- Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.
- 6.- Tanto en placas como en elementos de sustentación y anclaje, podrán utilizarse también otros materiales que tengan, al menos, las mismas cualidades que la chapa de acero en cuanto a aspecto, duración y resistencia a la acción de los agentes externos. Sin embargo, para el empleo de todo material distinto a la chapa de acero, será necesaria la autorización expresa de la Dirección Facultativa, o estar definida en el Proyecto.
- 7.- Todos los materiales que se utilicen para hacer reflectantes las señales deberán haber sido previamente aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.
- 8.- Señalización informativa. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos correspondientes.

### **Artículo 152 .-Marcas viales. Señalización horizontal**

- 1.- Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a base de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.
- 2.- Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.
- 3.- Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los Servicios Municipales.

### **Sección Segunda.- Jardinería**

#### **Artículo 153.-Condiciones generales**

- 1.- Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.
- 2.- Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.
- 3.- En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de la obras, el haber protegido los árboles o plantaciones.

#### **Artículo 154.- Condiciones de protección del arbolado y jardines**

- 1.- En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tablonces ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.
- 2.- Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta Artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.
- 3.- En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.
- 4.- Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.
- 5.- Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

- 6.- Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.
- 7.- Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

#### **Artículo 155.- Sistema de riegos**

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos, captación de aguas si fuese necesario, etc., cuyas características se atenderán a lo establecido en la Sección correspondiente de "Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes".

#### **Artículo 156.-Condiciones del suelo y las tierras**

- 1.- Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.
- 2.- Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad
- 3.- En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaran, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.
- 4.- Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los "compos" de basuras urbanas.

#### **Artículo 157.- Plantación y siembra**

- 1.- La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:
  - a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.
  - b) Demostrando la coincidencia del habitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.
- 2.- Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.
- 3.- Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.
- 4.- Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especie a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.
- 5.- En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

### **Artículo 158 .-Conservación de las superficies ajardinadas**

- 1.- En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengan obligados a realizarlos.
- 2.- Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

### **Artículo 159 .-Contenido específico de los proyectos de jardinería**

Los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas.

- a) Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.
- b) Planos: Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 m., planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.
- c) Mediciones y presupuestos. Incluirán además de los capítulos o partidos normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento.
- d) Pliego de Condiciones. Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de mallas y condiciones de conservación.

### **Sección Tercera.- Equipamiento y mobiliario urbano**

#### **Artículo 160 .-Condiciones generales**

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes.

#### **Artículo 161 .-Condiciones de los juegos y zonas infantiles**

- 1.- En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.
- 2.- Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.
- 3.- En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.



### **Artículo 162.- Papeleras y bancos**

- 1.- Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.
- 2.- Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

### **Sección Cuarta.- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes**

#### **Artículo 163 .-Generalidades**

Sólo se incluyen en este apartado la características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fije el Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas.

#### **Artículo 164.- Caudales de cálculo**

- 1.- Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 500 litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contraincendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- 2.- Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros/segundo/Ha.
- 3.- En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc... las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por Ha.
- 4.- El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2'4.

## CONSUMOS RECOMENDADOS

Consumo previsto en función de distintos usos y edificaciones			
Edificio o tipo de consumo	Máximo	Normal	Económico
Por persona y día	330	250	220
Hotel (por huésped)	300	200	150
Residencia (por residente)	280	190	130
Apartamento (por persona)	300	200	150
Escuela con internado (por alumno)	175	115	100
Escuela sin internado (por alumno)	-	20	-
Hospital sin incluir riego ni lavandería (por paciente)	650	450	300
Oficina (por oficinista)	70	50	40
Mercados, limpieza (por m <sup>5</sup> )	-	5	-
Fábrica (por persona) 80 50	-	80	50
Riego de calles (por m <sup>5</sup> )	-	1,2	-
Jardines públicos, época estival (por m <sup>5</sup> )	-	2,0	-
Colocación en obra de 1000 ladrillos	-	750	-
Garajes (por coche lavado)	-	200	-

### Dotación de Industria.

Se estima que la dotación de agua ha de ser como mínimo de 1,5 l/seg. por hectárea, salvo en el caso de industrias específicas, donde se estudiará de forma particular.

<b>Consumos y Caudales punta orientativos del sector industrial según la clase de industria.</b>		
<b>Tipo de Industria</b>	<b>Consumo (m<sup>3</sup>/ha x d)</b>	<b>Caudal punta(l/s x ha)</b>
Alimentaria	130-2000	1,5 - 7
Bebidas	123-2000	3 - 5,5
Textiles	1500 - 4000	0,5 - 1,25
Curtidos	450	0,10
Madera y muebles	;100	2,5 - 5,0
Papel, cartón e imprenta	54000	7,0 - 12
Caucho	;1000	0,5 - 2,5
Productos químicos	300 - 3500	0,25 - 1,25
Vidrio, cerámica, cemento	-	0,125 - 1,25
Metálicas básicas	45 - 4000	0,20 - 15
Transformados metálicos	50,4	0,50 - 2,00
Material de transporte	-	0,50 - 1,50

### Artículo 165.- Dimensiones de los conductos y características generales de la red

1.- Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

- a) Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población, de la demanda industrial y de otros usos.
- b) Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.
- c) Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.
- d) La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 5 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobreelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.
- e) Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 100 mm.

f) En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

f1 Peso del conducto a tubo vacío y lleno.

f2 Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.

f3 Empuje de tierras adyacentes.

f4 Sobrecarga de tráfico.

f5 Acciones térmicas.

- 2.- Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocarán con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.
- 3.- Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.
- 4.- Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de fundición dúctil o resina reforzada con fibra de vidrio, y de dimensiones homologadas por la Empresa suministradora
- 5.- Los ramales de las acometidas serán ejecutados con tubería de polietileno de baja o media densidad, de 10 atmósferas y homologadas por AENOR.
- 6.- Las válvulas de las acometidas se instalarán en el interior de arquetas del tipo normalizado por la Empresa suministradora. Las marcas y modelos de estas válvulas serán las tipificadas por la Empresa Municipal de Aguas de Huelva, S.A.

#### **Artículo 166.- Características de la red**

- 1.- Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.
- 2.- Las conducciones que afecten a estos proyectos, discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.
- 3.- Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

#### **Artículo 167.- Características de los conductos**

- 1.- De forma general todas las conducciones serán de cualquiera de los materiales aprobados en cada momento por el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas.
- 2.- Para todas ellas regirán las prescripciones del vigente APliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Agua, especialmente en lo concerniente a características de fabricación, rugosidad, diámetro y espesores, resistencias, presión de trabajo, pruebas y uniones de tubos.

## **Artículo 168.-Colocación y montaje de los conductos**

### 1.- Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a 0,50 metros de la superficie y siempre por encima de las conducciones de alcantarillado. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas que el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas establezca.

La anchura de la zanja será la del diámetro del tubo incrementada en 50 cms.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el apartado siguiente, prohibiéndose la colocación excesiva de tubería sin proceder al relleno para protegerlos de posibles golpes y variaciones de temperaturas. El relleno se efectuará con arena de río limpia, hasta la cota de rasante del pavimento y se compactará previamente por inundación.

Al proceder al relleno de la zanja se dejarán previstos dados de anclaje a una distancia máxima de doscientos metros, con el objeto de poder instalar las bridas ciegas y efectuar las entibaciones necesarias para efectuar las preceptivas pruebas hidráulicas que en presencia del personal designado por la empresa suministradora, habrán de efectuarse previa la recepción provisional de las obras por parte de ésta, que habrá de preceder a la recepción definitiva.

### 2.- Colocación de los tubos.

Los tubos no se apoyaran directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

En todas las piezas "T", curvas, codos y válvulas se dispondrán los correspondientes anclajes de hormigón armado, de acuerdo con lo especificado en la NTE.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual, se procederá a calzarlos y acordonarlos con un poco de material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

## **Artículo 169.- Características de las Piezas especiales y otros materiales y equipos**

### 1.- Las piezas especiales consisten principalmente en:

- Codos, tes, reducciones
- Válvulas de cierre y maniobras.
- Válvulas de retención.
- Piezas especiales de bifurcación de tuberías.
- Ventosas.
- Hidrantes y bocas de riego.

### 2.- Deberá definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad en el servicio.

- 3.- Todas las piezas especiales deberán ser de acero inoxidable AISI 316, espesor mínimo 4 mm., salvo las instaladas en conductos plásticos que serán de latón estampado en pequeños diámetros, y del mismo material que el tubo en diámetros mayores de 100 mm.
- 4.- Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercalarse atendiendo a los Criterios de funcionalidad y explotación.
- 5.- Las válvulas de cierre serán las que cumplan las especificaciones técnicas que en cada momento tenga establecidas la Empresa Suministradora
- 6.- Las válvulas serán de cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, indicador de posición y en cualquier caso, tanto la marca, modelo y calidad deberán ser previamente aceptadas por la Empresa Municipal. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.
- 7.- Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa suministradora.

#### **Sección Quinta.- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales**

##### **Artículo 170.-Generalidades**

Sólo se incluyen en este apartado la características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de evacuación de aguas, ya sean pluviales como residuales. Para las restantes obras fundamentales de bombeo, retención y depuración que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fije el Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas.

##### **Artículo 171.-Tipo de red. Caudales de cálculo**

- 1.- Normalmente se utilizará sistema unitario. No obstante, en aquellas zonas en las que, por existir cauces pluviales a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

Caudales de cálculo:

###### a) Pluviales:

Para la determinación de los caudales de cálculo podrá utilizarse cualquier modelo de simulación sancionado por la experiencia. En su defecto, podrá emplearse el método racional.

Los parámetros a tener en cuenta para la determinación de caudales de cálculo deberán ser justificados por el proyectista, pero en ningún caso podrán adoptarse valores o condiciones menos exigentes que los siguientes:

a.1) Extensión de la cuenca:

Abarcará siempre la cuenca natural, cuya delimitación se hará considerando tanto las pendientes naturales del terreno como la existencia de colectores que puedan ser tributarios de la red o colectores en estudio. A estos efectos, el estudio se hará considerando que el 100% de la superficie de la cuenca ha alcanzado el desarrollo previsto en el Plan.

a.2) Lluvia:

Las intensidades a tener en cuenta serán las que figuran en el Cuadro A.2 adjunto.

CUADRO A.2.

PERIODO DE RETORNO												
DURACIÓN	5 AÑOS	10 AÑOS	15 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS	30 AÑOS	50 AÑOS	100 AÑOS	200 AÑOS	500 AÑOS	750 AÑOS	1000 AÑOS
10 min.	21,58	29,52	34,00	37,14	39,55	41,52	47,00	54,39	61,75	71,46	75,75	78,80
20 min.	31,46	43,04	49,58	54,15	57,68	60,54	68,53	79,31	90,04	104,20	110,47	114,91
30 min.	39,51	54,05	62,26	68,00	72,43	76,03	86,06	99,59	113,07	130,86	138,72	144,30
60 min.	51,10	69,91	80,52	87,95	93,67	98,33	111,30	128,80	146,24	169,24	179,41	186,62
120 min.	64,34	88,01	101,37	110,72	117,75	123,78	140,11	162,14	184,08	213,03	225,84	234,92
360 min.	87,16	119,23	137,33	150,00	159,75	167,69	189,81	219,65	249,38	288,60	305,94	318,25
720 min.	96,13	131,53	151,50	165,48	176,25	185,01	209,43	242,37	275,18	318,47	337,61	351,19
1440 min.	106,27	145,35	167,41	182,84	194,74	204,41	231,37	267,74	303,97	351,77	372,91	387,90

valores en (l/m<sup>5</sup>) en el intervalo de tiempo indicado

a.3) Periodo de retorno:

Es necesario realizar un estudio general con análisis de seguridad y costes del que se deducirían los valores a tener en cuenta. Entre tanto y de forma provisional se aportarán los siguientes:

- Canalizaciones o entubaciones de cauces naturales existentes:  
TR = 500 años
- Zonas con posibilidad de inundación de inmuebles, garajes, sótanos o cualquier otro tipo de construcción:
- Colectores primarios y Emisarios: TR 50 años
- Ramales secundarios: TR 25 años
- Zonas urbanas en las que pueda admitirse la escorrentía superficial por la vía pública, sin riesgos de daños por inundación a inmuebles y construcciones colindantes:
- Colectores primarios: TR 10 años
- Ramales secundarios: TR 5 años
- Estaciones de bombeo y aliviaderos: El periodo de retorno a considerar será el mayor de los que corresponde a la red que le aporta el caudal. El número de bombas a instalar será el que resulte de aumentar en una unidad las que resulten necesarias para evacuar el caudal de cálculo obtenido, siendo todas las bombas a instalar de idénticas características.

a.4) Tiempos de concentración:

Se obtendrá como suma de los tiempos de escorrentía y de recorrido. Los tiempos de escorrentía a aplicar serán los siguientes:

- Zonas urbanizadas, con red de saneamiento dotada de sumideros:

$$T_e = 10 \text{ minutos}$$

- Resto: Se aplicará la expresión:

$$T_e = [K \cdot [L/J^{1/4}]^{0.76} \times 60] \text{ minutos}$$

en la que:

K = 0,30	para terrenos sin urbanizar.
K = 0,21	para zonas verdes sin edificación.
K = 0,15	para zonas con menos del 10% de la superficie ocupada por viales más edificios.
K = 0,12	para zonas con superficie ocupada por viales y edificios comprendidos entre el 10% y el 20%.
K = 0,06	para zonas con superficie ocupada por viales y edificios comprendidos entre el 20% y el 50%.



Te = 10 min. para zonas con superficie ocupada por viales y edificios superiores al 50%.

L = longitud en Km medida según la línea de máxima pendiente, desde un absorbedero (sumidero, imbornal, arqueta, caz, obra de fábrica o cualquier otra estructura de incorporación a la red) hasta el límite de la cuenca o subcuenca considerada.

J = pendiente en tanto por uno (m/m) de la línea definida en el párrafo anterior.

Los tiempos de recorrido se obtendrán a partir de la velocidad media del agua en el colector y de su longitud. Se procederá por iteración hasta lograr una aproximación mejor que el 90%.

- a.5) Coeficiente de escorrentía: Se adoptarán los siguientes; hasta tanto el Estudio General de Saneamiento establezca los valores definitivos.

CLASIFICACIÓN ZONA	CARACTERÍSTICAS	COEFICIENTE
I	ocupación 100% por viales + edificación.	1
II	residencial con 100 a 150 vvdas./Ha.	0,9
III	residencial con 25 a 100 vvdas./Ha.	0,8
IV	residencial con 0 a 25 vvdas./Ha.	0,6
V	industrial, parcelas útiles # 500 m <sup>2</sup> .	0,9
VI	industrial, parcelas útiles 5 > 500 m <sup>2</sup> .	0,8
VII	Deportivas, parques y jardines.	0,6
VIII	Terrenos sin urbanizar.	0,5

Cuando existan zonas de diferente clasificación con contribución superior al 20% del total de la cuenca, se podrá calcular un coeficiente de escorrentía como media ponderada de los indicados en la tabla anterior, considerando para ello únicamente las zonas que representen el 20% o más de la superficie total de la cuenca.

- a.6) Intensidad de cálculo:

Las intensidades de cálculo serán, para cada subcuenca considerada, las que correspondan a un aguacero con duración igual al tiempo de concentración en dicha subcuenca y un periodo de retorno que se adoptará según los criterios establecidos anteriormente. A estos efectos, se adoptarán los valores de la tabla siguiente:

**PERIODO DE RETORNO**

<b>DURACIÓN</b>	<b>5 AÑOS</b>	<b>10 AÑOS</b>	<b>15 AÑOS</b>	<b>20 AÑOS</b>	<b>25 AÑOS</b>	<b>30 AÑOS</b>	<b>50 AÑOS</b>	<b>100 AÑOS</b>	<b>200 AÑOS</b>	<b>500 AÑOS</b>	<b>750 AÑOS</b>	<b>1000 AÑOS</b>
5 min.	486,52	665,31	775,99	837,00	890,79	935,73	1059,15	1225,38	1391,38	1610,32	1706,25	1775,30
10 min.	359,67	492,00	566,67	619,00	659,17	692,00	783,33	906,50	1029,17	1191,00	1262,50	1313,33
20 min.	262,17	358,67	413,17	451,25	480,67	504,50	571,08	660,92	750,33	868,33	920,58	957,58
25 min.	237,84	325,37	374,81	409,36	436,04	457,68	518,07	599,55	680,68	787,75	835,11	868,69
30 min.	219,50	300,28	345,89	377,78	402,39	422,39	478,11	553,28	628,17	727,00	770,67	801,67
35 min.	204,25	279,41	321,84	351,52	374,40	393,04	444,88	514,80	584,50	676,48	717,07	745,93
40 min.	190,57	260,68	300,26	327,96	349,29	366,69	415,05	480,28	545,31	631,13	668,98	695,91
45 min.	177,67	243,05	279,94	305,77	325,65	341,88	386,97	447,77	508,41	588,42	623,71	648,81
50 min.	165,27	226,08	260,39	284,42	302,91	318,01	359,95	416,52	472,93	547,34	580,17	603,52
55 min.	153,32	209,75	241,58	263,87	281,03	295,03	333,94	386,43	436,76	507,78	538,26	559,91
60 min.	141,94	194,19	223,67	244,31	260,19	273,14	309,17	357,78	406,72	470,11	498,36	518,39
120 min.	89,36	122,24	140,79	153,78	163,78	171,92	194,60	225,19	255,67	295,88	313,67	326,28
360 min.	40,35	55,20	63,58	69,44	73,96	77,63	87,88	101,69	115,45	133,61	141,64	147,34
720 min.	22,25	30,45	35,07	38,31	40,80	42,83	48,48	56,10	63,70	73,72	78,15	81,29
1440 min.	12,30	16,82	19,38	21,16	22,54	23,66	26,78	30,99	35,18	40,71	43,16	44,90

VALORES EN (l/seg.)/Ha. - Duraciones intermedias, interpolar linealmente.

b) Aguas negras:

En zonas residenciales será el que resulte de considerar una dotación de 500 (l/hab.)/día y un coeficiente de punta de 2,4.

En zona industriales se establece un caudal mínimo de punta de 2 (l/sg)Ha., debiéndose estudiar cada caso concreto en función del tipo de industria a instalar, pudiéndose adoptar el valor mínimo reseñado únicamente en los casos en que del estudio citado el valor deducido sea inferior a los 2 (l/sg)/Ha.

**Artículo 172.- Dimensionamiento de los conductos**

1.- Diagrama auxiliar de cálculo:

Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos de flujo.

2.- En redes separativas, los caudales de cálculo serán los obtenidos según lo establecido en apartados precedentes. En redes unitarias, el caudal de cálculo se obtendrá teniendo en cuenta los criterios siguientes:

a) Dilución mínima:

Será la que en cada momento establezca la legislación y normativa vigente en la materia. En ningún caso se admitirán diluciones menores 3:1

b) Aliviaderos:

La situación y dimensionamiento de aliviaderos requerirá de un estudio individualizado y pormenorizado. En cualquier caso, la cota del punto más alto de la línea piezométrica correspondiente al máximo caudal de cálculo en el aliviadero será inferior, en al menos, en un (1) metro, a la cota del punto más bajo del territorio servido por dicho aliviadero.

c) Estaciones de bombeo:

Se dispondrán única y exclusivamente en los casos en que el efluente no pueda ser evacuado por gravedad. Serán siempre por elevación, no admitiéndose impulsiones en carga salvo en aquellos casos en los que la solución de bombeo por elevación sea físicamente imposible de implantar. Cuando en la estación de bombeo pueda construirse un aliviadero que cumpla con las condiciones impuestas en este mismo Documento, el caudal de cálculo será el correspondiente al caudal punta de fecales afectado por el coeficiente multiplicador resultante al tener en cuenta el factor de dilución. En los casos en los que el aliviadero no pueda construirse en las condiciones establecidas anteriormente, el caudal de cálculo a considerar será el caudal de punta de pluviales. Para establecer este valor, se hará un estudio de riesgos y daños de la zona servida por la Estación de bombeo, adoptándose el periodo de retorno que de dicho estudio se deduzca. En ningún caso se admitirán periodos de retorno menores que 50 años.

Las bombas a instalar serán siempre de igual caudal nominal, y el número de ellas será siempre  $n + 1$ , siendo  $n$  el resultado de dividir el caudal de cálculo en la estación de bombeo por el caudal nominal de una de las bombas que se prevean instalar, redondeando siempre por exceso. Es decir:

$$N1 \text{ Bombas} = \frac{\text{Caudal de cálculo (m}^3\text{/sg)}}{\text{Caudal nominal de 1 bomba}} + 1$$

Las Estaciones de bombeo para pluviales estarán dotadas en todos los casos de grupo electrógeno de emergencia, capaz de suministrar la energía necesaria para mantener en correcto funcionamiento el 100% de los equipos (bombeo, instrumentación, comunicaciones, etc.).

### 3.- Velocidades:

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será como máximo de 3 m/sg, y como mínimo 0,5 m/sg.

### 4.- Dimensionamiento de los conductos.

Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse al dimensionamiento de las secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos sancionados por la práctica, suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante. No se admitirán tramos con funcionamiento en carga.

Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0,40 m.

En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

- 1.- Peso propio del conducto.
- 2.- Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
- 3.- Empuje de tierras.
- 4.- Empuje de aguas, cuando exista.
- 5.- Sobrecarga de tráfico.
- 6.- Dilatación o retracción por variación de la temperatura.
- 7.- Acciones sísmicas según la instrucción vigente en cada momento.

### **Artículo 173.- Características de la red.**

#### 1.- Trazado en planta.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público, debiendo ser accesible para operaciones de limpieza y conservación con los medios mecánicos usuales. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas, quedando siempre garantizada su accesibilidad.

Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente, en la que se establecerá su accesibilidad con medios mecánicos adecuados para operaciones de conservación y limpieza.

En las calles de nueva planta, la red debe desdoblarse si su anchura es mayor o igual a 15 metros, según lo especificado en el artículo 2.3 de esta Ordenación, distantes siempre como mínimo 0,50 metros de la generatriz más próxima de las conducciones de agua potable.

## 2.- Trazado en perfil.

La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa del Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil, debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0,6 y 3 m/sg.

La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a un metro, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

## Artículo 174.- Características de los conductos.

### 1.- Tipo de conducto.

Podrán utilizarse cualquier tipo de tubo sancionado por la práctica como adecuados para redes de saneamiento. Será exigible la marca de homologación AENOR o cualquier otra que sea de aplicación en aquellos casos que la Compañía suministradora lo requiera. En su defecto, podrá exigirse certificación de idoneidad técnica expedido por laboratorio Oficial Homologado, previos los ensayos, que fueren necesarios. La idoneidad técnica se referirá al conjunto tubería-juntas-conexiones a pozos de registro.

### 2.- Presión mínima de trabajo.

Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8 m. De columna de aguas, es decir, 0,8 Kg/cm<sup>2</sup>.

### 3. - Pruebas en Servicio

Además de las pruebas de resistencia y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deber ser sometidos a la prueba de presión interior, a la de presión exterior y a la de estanqueidad en la forma y según los método que se fijen en las Normas vigentes en cada momento.

A presión inferior, la tubería montada deberá resistir como mínimo una presión máxima de 0,5 Kg/cm<sup>2</sup> durante treinta minutos, sin experimentar un descenso en el manómetro, superior a 0,1 Kg/cm<sup>2</sup>.

Por estanqueidad, la tubería montada a presión constante de 0,5 Kg/cm<sup>2</sup> no experimentará pérdidas superiores al valor W en litros, calculado según la siguiente fórmula:

$$W = \emptyset_n \times L \emptyset_n = \text{Diámetro interior en metros. } L = \text{Longitud de prueba en metros.}$$

### 4.- Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso quedan especialmente prohibidas el tipo de junta a base de mortero de cualquier tipo de cemento, resinas, etc.

#### **Artículo 175.- Colocación de los conductos.**

##### 1.- Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias, que se justificarán con los cálculos que procedan y las condiciones geotécnicas concretas del emplazamiento.

La anchura de la zanja deber ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones, debiéndose ejecutar con entibación cuajada en todos aquellos casos en los que los taludes no puedan ser ejecutados con pendientes igual o mas tendida que 1H : 1V.

Nunca se ejecutarán zanjas sin entibar con taludes menos tendidos que 1H : 1V.

En general se determinará el ancho mínimo por la fórmula  $B = D_e + 2 \times 0,25 \text{ m}$ . siendo  $D_e$  el diámetro exterior del tubo.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el próximo apartado, evitándose la colocación excesiva de tubería, sin proceder al relleno, al objeto de evitar la flotación de los tubos en caso de inundación y también para protegerlos en lo posible de los golpes y variaciones de temperatura. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena hasta una altura de 0,10 m. sobre la generatriz superior del tubo procediéndose a continuación a una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 cm, por tongadas de veinte centímetros apisonadas a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Procto Modificado.

##### 2.- Montaje de los conductos.

Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

Un vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc. y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual se procederá a calzarlos y acodarlos con un material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

#### **Artículo 176.- Obras especiales.**

##### 1.- Pozos de registro.

Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales de una red de alcantarillado por lo que tendrá que cumplir las funciones siguientes:

- Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.
- Acceso para la limpieza de los conductos.
- Acceso para control de las características de aguas residuales.

Constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistemas de acceso a la red inferior. El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición dúctil y cierre acerrojado. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.). La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 Kg/mm<sup>2</sup>.

El apoyo de la tapa sobre el marco será elástico con el fin de evitar que las tapas atengan movimiento dentro del marco, ocasionando molestos ruidos y peligros de rotura mecánica.

Los peldaños serán de acero inoxidable o fundición revestida de polímeros y en forma de U. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0,40 m. y el primer y último peldaño deben estar situados a 0,25 m y a 0,50 m. de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:

- Todos los empalmes de conductos de distintos diámetros.
- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.
- A distancia máxima de 25,00 m.

## 2.- Acometidas.

Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 20 cm. de diámetro. La pendiente mínima de la acometida no debe ser inferior al dos por ciento (2%) y su profundidad no superior a 1,5 metros.

El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio a través de la misma. Las acometidas se conectarán siempre a pozo de registro. Las acometidas deben tener juntas totalmente estancas y el material de construcción debe ser análogo al de la alcantarilla receptora.

Se dispondrá una arqueta de 40 x 40 cms, medidas interiores, en la acometida del edificio, situada en el exterior de la fachada. Esta arqueta será registrable mediante tapa de poliéster estanca y sistema de cierre de seguridad.

## **Sección Sexta.- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica**

### **Artículo 177.- Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales**

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía suministradora, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan.

### **Artículo 178.-Reglamentaciones y Normas**

Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor:

- 1.- Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).
- 2.- Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias (aprobado por RD 327511982).
- 3.- Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por Decreto 2413/1973).

Por ser de obligado cumplimiento, la construcción de las instalaciones deberá llevarse a cabo de acuerdo con la Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.

#### **Artículo 179.- Previsión de cargas**

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a los dispuesto en el REBT, instrucción técnica MIBT 010, que se resumen seguidamente:

Tipo de edificación	Grado de electrificación	Superficie mínima	Potencia asignada en W	Potencia mínima en W
Vivienda	Mínima	Hasta 80 m <sup>2</sup>	3.000	-
Vivienda	Media	Hasta 150 m <sup>2</sup>	5.000	-
Vivienda	Elevada	Hasta 200 m <sup>2</sup>	8.000	-
Vivienda	Especial	-	-	8.000
Comercial	-	-	100 W/m <sup>2</sup>	5.000
Industrial	-	-	125 W/m <sup>2</sup>	5.000

#### **Artículo 180.-Redes de Media Tensión**

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red de media es la de 20 kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20 kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Suministradora en sus Normas, teniendo en cuenta no sólo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino tendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones. Las redes serán "cilíndricas" en su sección, es decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

#### **Artículo 181.- Centros de transformación**

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m<sup>2</sup>. Eléctricamente el esquema de los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores



de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 kA, con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán ser de tipo modular, cabinas compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora.

#### Artículo 182.- Transformadores

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial).

Potencias normalizadas por CSE, en kVA							
Transformadores	50	100	160	250	400	630	1000

#### Artículo 183.-Cuadro de baja tensión

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica. El cuadro deberá llevar necesariamente voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.

#### Artículo 184.-Batería de condensadores

Se dotará de batería de condensadores estáticos a cada centro de transformación, de acuerdo con las potencias previstas para cada transformador y las indicaciones que, para cada caso, se establezcan.

#### Artículo 185.- Red de baja tensión

La tensión de la red de baja se considerará 400-233 Voltios. Se pondrán establecer circuitos de salida con cables en haz trenzados, tipo RZ 0,6/1 kV o en cables unipolares tipo RV 0,6/1 kV para canalizaciones subterráneas. Las secciones deberán ser las establecidas en las Normas.

### Sección Séptima.- Redes de alumbrado público

#### Artículo 186.- Niveles de iluminación

Espacio a iluminar	Niveles de iluminación en lux	
	Bueno	Muy bueno
<b>1.- Alumbrado público</b>		
Autopistas	20	40
Carreteras con tráfico denso	15	30
Carreteras con tráfico medio	10	20
Calle de barrio industrial	10	20
Calle comercial con tráfico rodado	10	20
Calle comercial sin tráfico rodado importante	7,5	15
Calle residencial con tráfico rodado	7,5	15

Calle residencial sin tráfico rodado importante	5	10
Grandes plazas	20	25
Plazas en general	8	12
Paseos	12	16
Túneles:		
Durante el día	100	200
Alumbrado de acceso	1.000	2.000
Durante la noche	30	60

## 2.- Alumbrado industrial exterior

Zonas de transporte	20	40
Lugares de almacenaje	20	40
Alumbrado de vigilancia	5	10
Entradas	50	100

## 3.- Alumbrado por proyectores

Campos de fútbol	300	1.000
Pistas de tenis	100	300
Pistas de patinaje	10	50

### Artículo 187 .- Clasificación de las calzadas a los efectos de alumbrado público

Clase calzada	de	Tipo y densidad de tráfico	Tipo de calzada	Ejemplos
A		Tráfico motorizado pesado y de gran velocidad, control total de accesos	Calzadas con carriles sin acceso a pasos de nivel	Autopistas Autovías
B		Carretera importante para tráfico motorizado solamente, posiblemente con carriles separados	Carretera interurbana Carretera principal	
C		Tráfico motorizado pesado y de velocidad moderada o Tráfico pesado mixto de velocidad moderada	para tráfico lento y/o peatones  Carretera rural o urbana de todo uso	Carretera de circunvalación  Carretera de extraradio, etc.
D		Tráfico mixto importante con mayor proporción de tráfico lento o peatones	Calles urbanas o comerciales, calles de acceso a edificios oficiales o zonas turísticas en las que el tráfico motorizado se une al tráfico pesado lento o a los peatones	Carreteras interurbanas Calles comerciales, etc
E		Tráfico mixto con límite de velocidad y densidad moderada	Calzadas que unen áreas residenciales y carreteras del tipo A	Carreteras colectoras, Calle Urbanas, etc

## Artículo 188.- Recomendaciones para Instalaciones de Alumbrado

RECOMENDACIÓN PARA INSTALACIONES DE ALUMBRADO DE CALZADAS DE VARIAS CATEGORÍAS. (SEGÚN LA PUBLICACIÓN NI 12 DE LA CIE, 20 EDIFICÓN, 1975)					
Categoría alrededores	Nivel Luminancia <sup>(1)</sup>	Coeficiente de uniformidad		Control de deslumbramiento	
	Luminancia media en servicio sobre la superficie de la calzada = $I_{med}/cd/m^2$ ∃	Coeficiente de uniformidad media $N_u = \frac{I_{min}}{I_{med}}$ ∃	Coeficiente de uniformidad longitudinal <sup>(1)</sup> $U_l$ ∃	Índice del control del deslumbramiento $G$ ∃	Incremento de umbral <sup>(1)</sup> $T_I$ (%) ∃
A cualquiera	2		0,7	6	10 <sup>(1)</sup>
B1 claros 2 oscuros	2 1			5 6	10 10 <sup>(4)</sup>
C1 claros 2 oscuros	2 1		0,5	5 6	20 <sup>(4)</sup> 10
D claros	2			4	20
E1 claros 2 oscuros	1 0,5			4 5	20 20 <sup>(4)</sup>

## Artículo 189.- Fuentes de luz y lámparas

- 1.- Lámparas de incandescencia con yodo. Su color es blanco rosado similar al de las lámparas de incandescencia. Dado el proceso regenerativo del filamento a lo largo de su vida, (2000 horas) el flujo luminoso permanece prácticamente constante. Resultan de menor tamaño que las anteriores, precisando de un vidrio más resistente (casi siempre cuarzo). Al igual que ocurría en las lámparas incandescentes el rendimiento, (de 20 a 26 lúmenes/vatio), se ve afectado por las variaciones de tensión en la red.
- 2.- Lámparas de luz mezcla o mixta. Su color es blanco aproximándose a la luz del día. Contiene una misma ampolla, un filamento incandescente y un tubo de descarga de vapor de mercurio de alta presión, conectados en serie. El filamento incandescente realiza una doble función, como fuente de luz y como estabilizador del bulbo de descarga, por lo que, al contrario de las demás lámparas de vapor de mercurio, no necesitan accesorios para su funcionamiento. Durante el mismo, el flujo emitido por la lámpara, se reduce por las razones que se indica, para las lámparas incandescentes y las de vapor de mercurio. El rendimiento (de 18 a 22 lúmenes/vatio) y el consumo de la lámpara, así como su vida (3000 horas) están muy influenciados por las variaciones de tensión en la red. Se usan en interiores y en exteriores (calles, plazas, etc.).

(1) El nivel de luminancia recomendado es el valor en servicio de la luminancia media de la superficie de la calzada. Para mantener este nivel debe considerarse un factor de depreciación de 0,8 como mucho, según el tipo de luminaria y el grado local de contaminación atmosférica.

(2)  $U_l$  es la razón entre las luminancias mínima y máxima en la línea paralela al eje de la calzada que pasa por el lugar del observador. Para ello, ésta se coloca en el centro de la vía de tráfico. Si hay más de un carril deberá tomarse el valor más bajo de los así obtenidos en todos ellos. En los demás cálculos el observador ha de situarse a 1/4 del lado derecho del ancho de la calzada.

(3) Se supone que el ángulo de apantallamiento del techo de un coche es de 20°, lo que significa que las luminarias colocadas por encima del plano inclinado de 20° no deben incluirse en el incremento de umbral (o luminancia de veladura) a la hora de hacer los cálculos. En éstos se supone además que el observador está mirando a un punto de la calzada situado a 90 m. delante de él y puesto en lugar tal que ve la primera luminaria con un ángulo de 10° (es decir, aproximadamente el valor máximo del incremento de umbral es lo que se obtendrá de este modo).

(4) En vista de la escasa experiencia actual en el empleo del concepto de  $T_I$ , es preferible no exceder de un valor 2/3 del indicado.

- 3.- Lámparas de vapor de mercurio. Emiten una luz blanca. Se fabrican con la ampolla clara, de vidrio normal o extraduro, metalizadas o no, si bien es cierto que las más utilizadas para el alumbrado de las vías públicas son de ampolla de vidrio extraduro, sin metalizar y de color corregido mediante el recubrimiento interior de la ampolla con una sustancia fluorescente. Posee un alto rendimiento luminoso, 32 a 55 lúmenes/vatio y una larga vida media (12000 horas). Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce debido a que el tubo del arco se ennegrece gradualmente por depósito del material que emite el electrodo, y a causa de la contaminación del gas del arco por éste mismo material y por el gas que penetra en su interior. Por otra parte, no son tan susceptibles a las variaciones de tensión en la red como les ocurría a las lámparas anteriores. Se utilizan en alumbrado exterior (público, instalaciones industriales, obras) e interior.
- 4.- Tubos fluorescentes. El color de la luz es blanco. Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce porque el tubo se ennegrece, principalmente en sus extremos, al depositarse la materia emisora de los electrodos y el mercurio. El consumo y el rendimiento luminoso (de 50 a 75 lúmenes/vatio) de los tubos fluorescentes son poco influenciados por las variaciones de tensión. Estas acortan la vida del tubo, que posee una vida media de 7500 horas, aunque su influencia es relativamente poco importante, menor incluso que las lámparas de vapor de mercurio.
- 5.- Lámparas de sodio. Se presenta en baja o alta presión. En el primer caso, la luz es monocromática amarilla, con un elevado rendimiento luminoso (hasta 178 lúmenes/vatio) y una larga vida (5000 horas). Su utilización se limita a aquellos casos en que no tiene una gran importancia la discriminación de colores, por ello deben iluminarse las señales de tráfico con fuentes que permitan una adecuada reproducción de colores en aquellas vías que cuenten con un alumbrado realizado con lámparas de sodio. Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce por los mismos motivos a los indicados para las lámparas de vapor de mercurio. El sodio alta presión permite ampliar el espectro dando una luz blanco dorado, conservando un alto rendimiento luminoso (de 78 a 118 lum./W.), capacitándolo para un alumbrado público e industrial.
- 6.- Halogenuros metálicos. Es similar en cuanto a su constitución se refiere al vapor de mercurio alta presión. Su rendimiento luminoso es de 70 a 86 lum./W. y su duración útil de 4.000 horas. Su alta temperatura de color y excelente reproducción cromática, hace que se adapten a las exigencias del cine, TV en color, recintos deportivos, etc.

#### **Artículo 190.- Luminarias**

Se emplearán las clases y tipos que a continuación se especifican:

- 1.- Luminarias convencionales.

Son las luminarias de concepción moderna y que están diseñadas específicamente para conseguir elevadas prestaciones fotométricas conjugando al mismo tiempo las demás exigencias normalizadas por los reglamentos y recomendaciones existentes al respecto. Son utilizadas siempre que se quiera conseguir un alumbrado de alta eficacia en lúmenes/vatio, uniformidades correctas y un adecuado control del deslumbramiento. Deben proyectarse obligatoriamente en vías de tráfico con intensidad de normal en adelante.

Características: Vienen especificadas en el pliego general de condiciones pero las seleccionadas para el alumbrado de la ciudad serán:

- Luminarias con envoltente de fundición de aluminio inyectado.
- Reflector de aluminio anodizado y abrigado.
- Cierre de vidrio refractario borosilicatado. En algún caso específico por vandalismo acusado podrá preverse el cierre de policarbonato.
- Compartiendo para alojamiento del equipo auxiliar.

Tipos: Dentro de las características anteriores, se proyectarán los tipos de luminaria que armonicen con los existentes que estén instalados en las calles o zonas limítrofes.

2. Luminarias ambientales.

Son las luminarias que están diseñadas específicamente para alumbrados de zonas típicas, históricas, bulevares, plazas y paseos ajardinados, etc.

Luminarias esféricas: Estas luminarias serán de policarbonato en la versión traslucida o transparente y de 450 mm. de diámetro, salvo indicación específica. En esta luminaria se proyectarán lámparas de VSAP o fluorescencia 26 ó 36 W pero no de VMCC. En casos especiales y en zonas de escasa o nula incidencia vandálica, podrán ser de vidrio.

También están dentro de este tipo otras luminarias similares con distinta figura geométrica.

3.- Equipos auxiliares

- a) Los equipos auxiliares de las lámparas, serán todos de "Alto Factor" utilizando los condensadores adecuados a la potencia y tipo de lámpara.
- b) En los proyectos de nuevo alumbrado los equipos auxiliares serán de "Doble Nivel" siendo el nivel "uno" al 100% del flujo y el nivel "dos" al 50%.

4.- Soportes

Los soportes de las luminarias en el alumbrado público de la ciudad podrán ser de las clases siguientes:

a) Soportes de chapa de acero.

Estarán fabricados con chapa o tubo de acero al carbono de acuerdo con la reglamentación específica vigente y serán galvanizados en caliente.

Los tipos de soportes de chapa serán:

- Báculos y columnas de distintas alturas y vuelos de brazo.
- Brazos murales para ser adosados en fachada.

Utilización.

Se proyectarán solo para soporte de luminarias convencionales o luminarias ambientales esféricas.

b) Soportes de fundición o mixtos.

Estarán fabricados en fundición de hierro o aluminio con modelos comerciales.

Estos soportes podrán ser mixtos de fundición y acero o con cerrajería artística.

Los tipos de soportes de fundición o mixtos serán:

- Columnas de fundición (hierro o aluminio) para una sola luminaria.
- Idem para varias luminarias.
- Columna mixta con pie de fundición y fuste de acero para una o varias luminarias.

Utilización.

Se proyectarán solo para soporte de luminarias ambientales.

c) Soportes de PFV (polifluoruro de vinilo).

## **Artículo 191.- Redes de distribución, mando y tierras**

### 1.- Conductores.

Serán de sección de cobre según las necesidades del cálculo y con secciones mínimas de acuerdo con el vigente Reglamento de Baja Tensión.

Los conductores de la red de mando serán de 2,5 mm<sup>2</sup>.

El conductor de la red de tierras será de 16 mm<sup>2</sup>.

El aislamiento de todos los conductores será de PVC para una tensión de servicio de 1000 voltios y tensión de prueba de 4000 voltios.

En canalizaciones subterráneas, los conductores de la red de distribución serán unipolares, y en conducciones aéreas grapeadas serán mangueras. Los hilos de mando en cualquier tipo de canalización, irán en manguera.

### 2.- Red de tierras.

Esta red habrá de proyectarse con el tipo de conductor antes especificado, enlazando todos los soportes accesibles de la instalación e intercalando en dicha red picas de tierra en número mínimo de una pica por cada tres soportes.

Las uniones de la red principal con el tramo que va al soporte y con la pica de tierra en donde vaya, se harán mediante soldadura aluminotérmica tipo CADWELD.

Las picas de tierra serán de acero cobreado de 18 mm. de diámetro y 2 m. de longitud.

### 3.- Otros materiales.

Las redes grapeadas se anclarán en fachada en grapas especiales UNEX o CAHORS de acuerdo con lo especificado en el pliego de condiciones.

Las cajas de derivación serán las normalizadas por los Servicios Técnicos Municipales.

## **Artículo 192.- Centros de mando**

Los centros de mando serán del tipo y clase normalizado por los Servicios Técnicos Municipales.

El proyectista se atenderá al esquema eléctrico correspondientes y pedirá en el Servicio los datos pertenecientes para prever la tensión de servicio, el número de circuitos, etc, haciendo constar expresamente en el proyecto que la construcción de dicho cuadro se hará exactamente al modelo que, como prototipo, le facilitará el Servicio Municipal.

## **Artículo 193.- Obra civil**

### 1.- Canalizaciones.

Trazado. Seguirán un sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada.

Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje.

En ningún caso, salvo justificación y aprobación por el Servicio Municipal, especialmente para plazas o espacios públicos, se recurrirá a trazados de otro tipo.

Tipo. Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con el plano normalizado al efecto, tanto para canalización bajo acera como bajo calzada. El tubo empleado será como mínimo de 100 mm de diámetro y de PVC rígido o corrugado del tipo reforzado.

## 2.- Arquetas.

Las arquetas podrán ser: de alimentación de báculo o incorporadas al basamento; de cambio de sentido y de cruce de calzada.

Las dos primeras son constructivamente iguales la tercera difiere solo en la profundidad. Para su construcción se usará encofrado metálico recuperable no siendo admisible el uso de tubería de hormigón del diámetro de la arqueta como encofrado perdido. El aro y la tapa de la arqueta se construirán con perfiles y chapa de acero al carbono. La tapa llevará estrías antideslizantes y una A marcada como símbolo de Alumbrado. Su ejecución se hará de acuerdo con los planos normalizados.

## 3.- Basamentos.

Los basamentos para cimentación de los soportes de alumbrado se ejecutarán con hormigón de  $f_{ck} = 150 \text{ kg cm}^2$  mínimo con una profundidad no inferior a 1 m. y dependiendo de la calidad del terreno.

Llevarán incorporados los pernos de anclaje con una longitud mínima de 0,70 m. y 20 mm de diámetro.

Se preverá canalización de 60 mm. con tubo corrugado para unir basamento con arqueta de registro.

## 4.- Criterios de implantación

### a) Alturas mínimas.

La altura de implantación de las lámparas cumplirá con las especificaciones siguientes:

#### Lámparas de VMCC

- De 125 vatios a 3,50 mts. mínimo en luminaria ambiental.
- De 125 vatios a 6,00 " " " convencional.
- De 250 vatios a 4,50 " " " ambiental
- De 250 vatios a 8,00 " " " convencional.
- De 400 vatios a 6.00 " " " ambiental
- De 400 vatios a 10,00 " " " convencional.

#### Lámparas de VSAP

- De 100 vatios a 3,50 mts. mínimo en luminaria ambiental.
- De 100 vatios a 6, 00 " " " convencional.
- De 150 vatios a 4,50 " " " ambiental
- De 150 vatios a 7,00 " " " convencional.
- De 250 vatios a 10,00 " " " convencional.
- De 400 vatios a 12,00 " " " convencional.

### b) Retranqueos y vuelos.

Los báculos se retranquearán un mínimo de 0,75 metros respecto al bordillo.

Cuando la anchura de acera sea inferior a 2 metros y existan fachadas con suficiente altura, se irá a la implantación en brazos murales.

Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2 metros. En caso de tener que sobrepasar estas dimensiones tendrán que quedar convenientemente justificado.

Los vuelos de los brazos murales de chapa seguirán el mismo criterio anterior.

En el caso de brazos de fundición y por colocarse generalmente a baja altura habrá de tenerse en cuenta la incidencia del tráfico de la calle para evitar implantaciones dentro de la zona que pudiera ser invadida por el paso de vehículos en los casos más desfavorables.

## **Sección Octava.- SemafORIZACIÓN**

### **Artículo 194.- Condiciones Generales**

- 1.- Las características y condiciones generales y particulares de las obras e instalaciones de semaforización serán las fijadas, en cada caso, por el Área de Tráfico del Ayuntamiento o servicios técnicos municipales correspondientes.
- 2.- En todo proyecto y obra de urbanización que afecte a red viaria con tráfico rodado y que contemple instalación de redes y servicios enterrados se contemplará y ejecutara conducción en vacío de tubo de PVC de diámetro 110 mm. que podrá discurrir en paralelo y en la misma zanja del alumbrado público para posible uso exclusivo de instalaciones de semáforos .
- 3.- Bajo calzadas, junto a pasos de peatones y en los cruces en que así lo indiquen los servicios técnicos municipales, se dispondrá conducción en vacío para este fin.
- 4.- Las características de los materiales de relleno, protección, etc., así como las normas de ejecución serán iguales que las definidas para las redes de alumbrado público.

## **Sección Décima.- Telefonía**

### **Artículo 195.- Relación con la empresa suministradora del servicio**

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

Corresponderá a la entidad promotora, en el interior del área considerada, la apertura y tapado de zanjas, la colocación de conductos y la construcción de las arquetas, (con instalación de sus herrajes) y construcción de pedestales para armarios de distribución, precisas para el tendido de la red de distribución interior que sea necesaria para dar el servicio telefónico adecuado, todo ello con sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del servicio.

### **Artículo 196.-Condiciones generales para su diseño y cálculo**

A efectos de dimensionado, diseño y cálculo de la red se considerarán los números de suministro máximos derivados de las condiciones urbanísticas del área a urbanizar y en suelos consolidados el mayor de los datos obtenidos de las edificaciones y usos existentes o de los previstos por el Plan, de acuerdo con las previsiones de consumo establecidas por la compañía suministradora.

### **Artículo 197.- Canalizaciones**

- 1.- No se permiten tendidos aéreos de cables telefónicos salvo en obras parciales de reforma de redes existentes en suelos urbanos consolidados y ello siempre que no sea posible su



sustitución por redes enterradas.

- 2.- En redes enterradas se utilizará una infraestructura canalizada. Las canalizaciones con tubo de P.V.C. estarán constituidas por un conjunto resistente, formado por tubos de cloruro de polivinilo (P.V.C.) recubiertos por una protección completa de hormigón, denominándose al conjunto prisma de canalización.

El prisma estará compuesto por las siguientes capas.

- a) Solera de hormigón de 8 cm de espesor.
- b) Haz de tubos con una separación entre sí de 3 cm, consiguiéndose ésta mediante la utilización de soportes distanciadores, rellenándose los espacios libres con hormigón.
- c) Protección lateral de 6 cm de hormigón.
- d) Protección superior de 8 cm de hormigón.

El hormigón más utilizado en canalización es el de 50 kg/cm<sup>2</sup> de resistencia característica con un dosificación 1:4:8 y volumétrica de 150 Kg/m<sup>3</sup>.

Las secciones transversales de canalización pueden ser en base 2 ó en base 4, es decir que los conductos se sitúen en capas de 2 ó 4 tubos. La anchura de la zanja para una canalización en base 2 será de 0'45 mts. y de 0'65 mts. para base 4.

- 3.- En el caso de necesitarse hacer curvados con radios inferiores a 25 mts. se deberán utilizar codos de desviación, ello limita la longitud de la sección que se irá reduciendo en tanto en cuanto se aumente el número de codos a utilizar, pudiendo darse el caso de necesitar modificar el trazado de la canalización, acortando la sección o bien estudiando un nuevo trazado.

#### **Artículo 198.- Arquetas**

- 1.- La arqueta es un paralelepípedo recto constituido por una solera, dos paredes transversales, dos longitudinales y una tapa. Se construirán en hormigón en masa o en hormigón armado, en función del tipo de arqueta y de la hipótesis de cálculo utilizada. Las arquetas siempre irán ubicadas en la acera.
- 2.- Las arquetas se denominan según su tipo mediante las letras D, H, y M, seguidas de la hipótesis de cálculo usada en su diseño. En caso de no ir acompañada de ningún signo, se considerará que el cálculo utilizado ha dado como resultado que es del tipo de hormigón en masa.
- 3.- Las paredes y la solera serán de hormigón de resistencia de proyecto  $f_{ck} = 150 \text{ Kg/cm}^2$ . En las arquetas tipo D y H se construirán pocillos en la solera para poder realizar el achique de agua entrante. El pocillo se ejecutará en el centro de la solera, la cual tendrá una pendiente hacia éste del 1 %; el pocillo será cuadrado de 20 cm. de lado y 10 cm. de profundidad.

En el borde superior del pocillo se colocará un marco de angulares de 40 por 4 de 20 cm. de lado interior, y por tanto de 28 cm de lado exterior, anclado con garras o patillas en el hormigón de la solera.

La arqueta tipo M no lleva pocillo. Se colocarán soportes de enganche de polea en las arquetas tipo D y H.

Las dimensiones y detalles constructivos se atenderán a lo tipificado por la compañía suministradora del servicio.

### **Artículo 199.-Pedestales**

- 1.- Se preverán pedestales para facilitar la conexión del armario de distribución de acometidas con las canalizaciones subterráneas.
- 2.- Los pedestales van asociados a arquetas H o D, según el caso; la arqueta y el pedestal se unen mediante canalización de 6 tubos de diámetro 63 mm., y la distancia entre ellos nunca será superior a 20 mts.
- 3.- Sobre el pedestal se colocará el armario correspondiente, y para ello se utilizará la plantilla tipificado por la compañía suministradora. Se comprobará que la superficie del pedestal y la de la plantilla quedan horizontales y enrasados. Se cuidará especialmente que las partes roscadas de los vástagos de la plantilla queden perfectamente limpias.
- 4.- El armario para distribución de acometidas puede no ir sobre pedestal, sino alojado en un muro.

### **Sección Undécima.- Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos)**

#### **Artículo 200.- Condiciones generales**

- 1.- Sólo se incluyen las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de comunicaciones. Para las restantes obras fundamentales se seguirán la normativa y directrices que fije la Jefatura Provincial de Correos y Telégrafos.
- 2.- Las condiciones que deben cumplir las redes son las siguientes:
  - a) Serán canalizaciones subterráneas a 1'20 metros de profundidad.
  - b) Su trazado será por la vía principal del sector.
  - c) Estará formada por una batería de 4 tubos de P.V.C. de diámetro exterior 110 m/m conectados a presión y con pegamentos apropiados.
  - d) Contendrá Cámaras de Registro de distancias longitudinales inferiores a 50 m. y en los puntos donde haya un cambio de trazado.
  - e) La normativa a que estarán sujetas será:
    - Normas del Organismo Autónomo Correos y Telégrafos.
    - Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
    - Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Fluente, PG-3 (B.O.E. 7 de julio 1.976).
    - Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de hormigón en masa o armado, EH-91 (B.O.E. de 3 de julio de 1.991)

### **Sección Duodécima.- Otras redes de comunicación**

#### **Artículo 201.- Condiciones Generales**

- 1.- Las condiciones que han de cumplir los proyectos y obras de urbanización de redes de comunicaciones no telefónicas ni Oficiales, Correos y Telégrafos, serán las derivadas de las normas técnicas específicas de las correspondientes compañías suministradoras de dichos servicios.

- 2.- Para poder utilizar conducciones en vacío existentes, siempre y cuando estas cumplan con los requerimientos técnicos necesarios, se tendrá que solicitar autorización expresa a los servicios técnicos municipales.

### Sección Decimotercera.- Redes de suministro y distribución de gas

#### Artículo 202.- Objeto. Condiciones Generales

El objeto de la presente Artículo es el de establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de gas.

Dichos proyectos y obras, además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

#### Artículo 203.-Criterios de diseño y cálculo

- 1.- Tipos de redes.

Las redes de distribución comprendidas entre las estaciones de regulación y las válvulas de acometida, podrán ser ramificadas o malladas.

La clasificación de las redes en función de la presión máxima de suministro (P.M.S.) será:

PMS (bar)	<u>Tipo de red PMS</u>
0.05	Baja Presión (BP)
0.4	Media Presión A (MP1.-)
4	Media Presión B (MP2.-)
16	Alta Presión A (AP1.-)

- 2.- Presiones de dimensionado y de garantía

Las redes de distribución se dimensionarán de forma que las mismas dispongan de capacidad suficiente para posibles incrementos, para lo que la presión de dimensionado será sensiblemente inferior a la de suministro.

La presión de garantía, presión mínima en los puntos más desfavorables de la red, será la siguiente:

Tipo de red	<u>Presión de Garantía (bar)</u>
APA	5-7 (*)
MPB	1
MPA 1.000	0.055
BP	0'019 GN 0'008 GM o AM

- 3.- Caudales de cálculo unitarios y totales.

- a) Caudal unitario.

El caudal doméstico unitario (c.d.u.), consumo medio doméstico en el área geográfica o ámbito del proyecto durante la hora de máximo consumo anual, será función de la zona climática y del nivel socio-económico, pudiendo utilizarse para establecerlo las tablas de

referencia de consumos en zonas limítrofes o tablas orientativas de la compañía suministradora.

El caudal comercial unitario se establecerá por asimilación de metros equivalentes de local a consumo unitario doméstico. En caso de no existir valores de referencia en la zona podrán equipararse 100 m<sup>2</sup> de superficie comercial a un consumo unitario doméstico ("cliente" doméstico).

El caudal industrial, de grandes comercios y de grandes equipamientos se deberá determinar por suma directa de los consumos de los distintos aparatos, salvo que existan consumos excluyentes tales como calefacción y climatización a gas. Las posibles aplicaciones o sustitución de equipos tendrán que ser consideradas así como los consumos con modulaciones específicas -consumos equivalentes exclusivamente nocturnos- en cuyo caso se considerará solo la mitad.

b) Caudal total.

El caudal total máximo horario demandado para el dimensionado de la red de distribución será el resultante de sumar el doméstico total, el industrial y gran comercial. El doméstico total se obtendrá como producto del "factor de penetración" previsto dentro de 20 años, expresado en tanto por uno y el número total de clientes domésticos potenciales, reales más comerciales equivalentes, todo ello para áreas geográficas importantes. En el caso de áreas o ámbitos de suministro más reducidas podrán utilizarse factores de simultaneidad recomendados en la normativa de la compañía suministradora.

4.- Criterios de selección de presiones de suministro, trazado, estaciones reguladores, válvulas de línea y registros de presión.

a) Selección de presión de suministro.

Como criterio general se optará, siempre que sea posible, por el diseño de la red que permita operar a la menor presión. Las alternativas a utilizar serán:

<u>Tipo de sistema</u>	<u>Posible utilización</u>
APA	Polígonos industriales <sup>(1)</sup>
MPB	Polígonos industriales. Zonas doméstico-industriales. Zonas doméstico-comerciales y zonas domésticas
MPA	Zonas domésticas y doméstico-comerciales.
BP	Extensión de zonas ya alimentadas con este sistema.

b) Definición del trazado.

Contendrá el proyecto la situación de la o las estaciones de regulación, definición de arterias principales que discurran preferentemente por avenidas o calles principales y redes secundarias.

c) Estaciones reguladores.

Se elegirán y ubicarán de acuerdo con los siguientes criterios: Instalación preferente en armarios que se atenderán a los módulos standard de la compañía suministradora. Las estaciones reguladores que se alimenten de redes de Alta Presión se ubicarán fuera del medio urbano y sus posibles ampliaciones. Las que se alimentan de redes de Media Presión se situarán lo más próximas al punto donde se concentre la máxima densidad de demanda.

d) Válvulas de línea y registros de presión.

En redes de MPB y APA se instalarán válvulas que permitan aislar sectores de red no mayores de 500 clientes domésticos y con un volumen de gas no superior a 100 m<sup>3</sup>.

Se instalarán registros de presión a la salida de las estaciones reguladores, en todos los extremos de la red, en los puntos de máxima demanda y en las proximidades de "clientes" o puntos de consumo singulares -cogeneraciones-, clientes con presiones de garantías especiales, etc.

e) Estaciones de protección catódica.

Si como consecuencia de los diámetros resultantes o de la presión de suministro elegida resulta necesario utilizar tubería de acero, se deberá prever la ubicación del correspondiente sistema de protección catódica.

f) Criterios de cálculo.

Tanto las ecuaciones a utilizar, diámetros mínimos de la red principal, determinación de pérdidas de carga, dimensionado de acometidas, etc., se atenderán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

#### **Artículo 204.-Condiciones de protección, Cruces y paralelismo con otras redes**

1.- Las distancias mínimas a otras redes enterradas serán las siguientes:

- a) 20 cm en cruces y paralelismos de redes de BP, MPA y MPB, y en los puntos de cruce de redes de AP.
- b) 30 cm en cruces y paralelismos de acometidas de BP, MPA y MPB y en los puntos de cruce de acometidas de AP.
- c) 40 cm en paralelismo de redes y acometidas de AP.

2.- En caso de no ser posible mantener estas distancias mínimas o cuando la experiencia aconseje un incremento de protección cautelar, deberán instalarse conductos o divisiones de materiales con adecuadas características térmicas, dieléctricas e impermeabilizantes. En todos los casos de paralelismo la longitud a proteger será toda aquella en la que no se cumplan las distancias mínimas y la instalación se realizará de forma que la protección descansa perpendicularmente a la línea de unión de los dos servicios próximos. Los tipos y formas de las protecciones se atenderán a los establecidos o recomendado por la Norma Técnica específica de la compañía suministradora.

#### **Artículo 205.-Condiciones de las obras**

1.- Profundidad de la red.

La profundidad de la red se medirá desde la generatriz superior de la tubería y será igual o mayor a 0'60 m, con relación al nivel definitivo del suelo en el caso de trazado por aceras y de 0'80 m cuando discurra bajo calzadas, zona rural o zona ajardinada.

Se evitarán, siempre que sea posible, profundidades superiores a 1'50 m.

En caso de imposibilidad material de mantener las profundidades mínimas se adoptarán medidas especiales de protección debidamente justificadas y, en ningún caso se instalarán tuberías a una profundidad igual o inferior a 0,30 m. Entre 0,30 m y 0,60 m en acera y 0,80 m. en calzada, se instalarán protecciones especiales.

#### **Sección Decimocuarta.- Conducciones en galería. Galerías de Servicios**

##### **Artículo 206.- Condiciones Generales**

- 1.- Se entiende por conducciones en galería aquellas que discurren por galerías visitables que podrán servir a una o varias redes simultáneamente.
- 2.- Se permite el diseño, cálculo y ejecución de Galerías de Servicio.
- 3.- Las condiciones de diseño y ejecución de las obras de las galerías de servicio se adecuarán, en cada caso a las redes concretas a instalar y tendrán que ser aceptadas previamente por las compañías o empresas suministradoras afectadas.
- 4.- Las condiciones generales para la redacción de los proyectos correspondientes y ejecución de las obras en caso de que los Servicios Técnicos Municipales no promuevan y se apruebe una normativa específica al respecto, serán las contempladas en los Capítulos I y del II Título V de éstos Artículos.
- 5.- Las condiciones particulares de las redes que discurren en galerías, en ausencia de normativa específica al respecto, se atenderán a lo establecido en el Capítulo IV del Título V de estas Artículos, en todo lo que no sea específico de las redes enterradas.

## **ANEXOS**

### **ANEXO I.- DE LA ACCESIBILIDAD Y DE LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.**

#### **DISPOSICIONES GENERALES. CONCEPTOS Y DEFINICIONES**

##### **Objeto**

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas y criterios básicos destinados a facilitar a todas las personas, y en especial a las afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica, permanente o circunstancial, la accesibilidad y utilización de los bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo las barreras y obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento.

##### **Ámbito de aplicación**

Las disposiciones de esta Ordenanza serán de aplicación en el término municipal de Huelva a:

- 1.- La redacción del planeamiento urbanístico y de las Ordenanzas de uso del suelo y edificación, así como de los proyectos de urbanización o instrumentos que desarrollen la ejecución de los mismos.
- 2.- Los accesos, tránsitos peatonales, instalaciones públicas o privadas y mobiliario urbano comprendidos en las obras de infraestructuras de primer establecimiento y reforma.
- 3.- Los espacios y dependencias exteriores e interiores, de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones que se construya, reformen o alteren su uso y se destinen a un uso que implique concurrencia de público, incluyéndose a estos efectos los siguientes:
  - Los centros y Servicios Sanitarios y Asistenciales.
  - Los centros de enseñanza, educativos y culturales.
  - Los locales e instalaciones de espectáculos recreativos, deportivos y de reunión.

- Los edificios en los que se desarrollan y prestan los servicios de cualesquiera Administraciones Públicas y las oficinas abiertas al público.
  - Los establecimientos y servicios comerciales y bancarios.
  - Los edificios destinados al culto y actividades religiosas.
  - Los centros y servicios de actividad turística y hotelera.
  - Las estaciones y terminales de transporte colectivos de pasajeros y los garajes y aparcamientos.
  - Los centros laborales de concurrencia.
  - Cualesquiera otros de naturaleza análoga o de los definidos en el Plan General de Ordenación Urbana.
- 4.- Las viviendas destinadas a personas con minusvalías que se construyan o reformen y los espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas (piscinas, etc.), cualquiera que sea su destino, que se construyan o reformen, sean de promoción pública o privada.
- 5.- Los sistemas del transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias.

### **Conceptos utilizados y definiciones a concretar**

A los efectos de esta Ordenanza, se entiende:

- 1.- Por obras de reforma, el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente que comporte la accesibilidad del mismo, quedando excluidas las reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles.

En las obras de reforma a que se refiere el apartado 3.- del Ordenanza anterior, la Ordenanza sólo será de aplicación a los elementos o partes modificadas por la reforma. Por el contrario, en los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas Públicas, la Ordenanza se aplicará a la totalidad de sus áreas y recintos. Finalmente, en las obras de reforma a que se refiere el apartado 4.- del Ordenanza anterior, de espacios e instalaciones comunitarias solo sería de aplicación esta Ordenanza a los elementos o partes modificadas.

- 2.- Por establecimientos, los locales cerrados y cubiertos, aislados o en el interior de los edificios, para usos comerciales, administrativos, culturales, deportivos, locales de espectáculos o reunión, etc.
- 3.- Por instalaciones, las construcciones y dotaciones, permanentes o efímeras, abiertas y descubiertas total o parcialmente, destinadas a fines deportivos, recreativos, culturales, comerciales u otros.
- 4.- Por mobiliario urbano, todos aquellos elementos, objetos y construcciones dispuestos o ubicados en los espacios libres de edificación de uso o concurrencia públicos, destinados a la utilización, disfrute y ornato de los mismos, a prestar, en su caso, un determinado servicio al ciudadano o a cualquiera otra finalidad análoga, tales como:
- Barandillas, pasamanos y otros elementos de apoyo y protección.
  - Semáforos, postes, mástiles y señales verticales.
  - Quioscos, cabinas telefónicas y otras.
  - Fuentes y aseos públicos, de personas o animales.
  - Marquesinas y toldos.
  - Buzones, bancos y papeleras.
  - Protecciones y señalizaciones de las obras e instalaciones en la vía pública.
  - Artilugios para juegos infantiles.
  - Árboles.

- Elementos decorativos.
- Cualesquiera otros de naturaleza análoga.

Se entiende por barreras a aquéllos obstáculos, instalaciones o situaciones que limitan o dificultan el acceso a personas con problemas de carácter físico y/o sensorial, distinguiéndose:

- a) Barreras urbanísticas, los obstáculos y trabas que dificulten o impidan la accesibilidad de las personas con discapacidad física o sensorial que se encuentren en las vías y espacios públicos.
- b) Barreras arquitectónicas, los obstáculos y trabas que dificulten o impidan la accesibilidad de las personas con discapacidad física o sensorial que se encuentren en los edificios, establecimientos e instalaciones, públicos o privados.
- c) Barreras en el transporte, los obstáculos y trabas que dificulten o impidan la accesibilidad de las personas con discapacidad física o sensorial que se encuentren en los sistemas de transporte e instalaciones complementarias.
- d) Problemas o dificultades que se pueden encontrar en el entorno físico para conseguir una completa autonomía de movimiento y comunicación, los siguientes:
  - d1 Dificultades de maniobra: Aquellas que limitan la capacidad de acceder a los espacios y de moverse dentro de ellos.
  - d2 Dificultades para salvar desniveles: Las que se presentan cuando se ha de cambiar de nivel o superar un obstáculo aislado dentro de un itinerario.
  - d3 Dificultades de alcance: Las derivadas de una limitación de las posibilidades de control: Las que se presentan como consecuencia de la pérdida de capacidad para realizar movimientos precisos con los miembros afectados.
  - d4 Dificultades de control: Las que se presentan como consecuencia de la pérdida de capacidad para realizar movimientos precisos con los miembros afectados.
  - d5 Dificultades de percepción: Las que se presentan como consecuencia de la discapacidad visual o auditiva.

## **CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS**

### **Ordenanza única**

- 1.- La planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público se efectuarán de forma que resulten accesibles para todas las personas y especialmente para aquellas con movilidad reducida.
- 2.- A los efectos anteriores, los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ejecución que los desarrollen, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público, en los términos previstos en este ANEXO.
- 3.- Por su parte, las vías públicas, parques y demás espacios de uso público existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, serán adaptados gradualmente, de acuerdo con un orden de prioridades que se establecerá por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, a cuyos efectos en el Presupuesto del Ayuntamiento de cada año se consignará una partida específica para financiar estas adaptaciones.



## Itinerarios peatonales

- 1.- El trazado y diseño de los itinerarios públicos y privados de uso comunitario, destinados al paso de peatones, cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) El ancho mínimo será de 1,20 m.
  - b) Las pendientes transversales serán iguales o inferiores al 2% y las longitudinales serán como máximo del 12 % en tramos inferiores a 3 m. y del 8 % en tramos iguales o superiores a 3 m.
  - c) La altura máxima de los bordillos será de 12,5 cm., debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento; mediante un plano inclinado con pendiente máxima 12%.

## Pavimentos

- 1.- Los pavimentos destinados en forma exclusiva o no a la circulación peatonal serán en general duros y antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.
- 2.- Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimento de un metro de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales con distinto grafiado, textura o material.
- 3.- Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.
- 4.- Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejilla situadas en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

## Vados

- 1.- Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:
  - a) La pendiente longitudinal máxima será del 12% en tramos inferiores a 3 metros y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 metros.
  - b) La pendiente transversal máxima será del 2%.
- 2.- Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, además de cumplir los requisitos del número anterior, se diseñarán de forma que:
  - a) Se sitúen como mínimo en cada cruce de calle o vías de circulación.
  - b) Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal que, como máximo, será del 8% y 2% respectivamente.
  - c) Su anchura será como mínimo de 1,20 metros.
  - d) El desnivel sin plano inclinado no sea superior a 2 centímetros.

- e) A cada lado de los vados se colocará una franja de losetas especiales, a fin de que los/as invidentes puedan percatarse al tacto que se encuentran en un vado peatonal.
- f) Salvo que la pendiente general de la vía en que se sitúen sea superior al 3%, en los vados se colocará un sumidero de rejilla en los términos del Ordenanza anterior, para evitar el embalsamiento de agua.

### **Pasos de peatones.**

- 1.- En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características señaladas en el número 2 del Ordenanza anterior.
- 2.- Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una isleta situada entre las calzadas de tráfico rodado, dicha isleta se recortará y rebajará al mismo nivel de las calzadas en una anchura igual a la del paso de peatones.
- 3.- Si el paso, por su longitud, se realiza en dos o más tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de 1,80 metros de ancho y 1,20 metros de largo.
- 4.- Las isletas intermedias a que hacen referencia los dos apartados anteriores estarán pavimentadas con baldosas especiales para personas con visión reducida.
- 5.- El tránsito por el paso de peatones será expedito, prohibiéndose la colocación de mobiliario urbano sobre él, sin que, como regla general, deba situarse en zona de acera curvada, ni tener esta forma.
- 6.- El material a utilizar en su pavimentación será duro y antideslizante.
- 7.- La anchura del paso de peatones será variable en función del tránsito de peatones y de la anchura de la calle, sin que, como regla general, deba ser inferior a 4 metros.

### **Escaleras y rampas**

#### **Escaleras:**

- 1.- El diseño y trazado de escaleras deberá tener en cuenta, entre otros, los parámetros que se relacionan para permitir su uso sin dificultades al mayor número de personas: Directriz, recorrido, dimensiones de huella, tabica y anchura libre, mesetas, pavimento y pasamanos.
- 2.- Cualquier tramo de escaleras dentro de un itinerario peatonal se completará con una rampa que cumplirá las exigencias recogidas en el Ordenanza siguiente.
- 3.- Las especificaciones concretas de diseño y trazado de las escaleras serán:
  - a) Las escaleras serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz ligeramente curva.
  - b) Tendrán unas dimensiones de huellas no inferiores a 30 centímetros, medidas en proyección horizontal. Cuando el tramo de la escalera sea ligeramente curvo, dicha dimensión se medirá a 40 centímetros de su borde interior. Las contrahuellas o tabicas no serán superiores a 16 cm.
  - c) No se permitirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
  - d) La longitud libre de los peldaños será, como mínimo, de 1,20 metros.

- e) La huella se construirá con material antideslizante, sin resaltes sobre la tabica.
- f) Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, en alturas de 0,70 y de 0,90 metros, cuidando que el grosor y la distancia a la pared de acosamiento, en caso de que exista, permita un fácil y seguro asimiento también a las personas con dificultades de manipulación. Estos pasamanos, que no podrán ser escalables cuando exista ojo de escalera, deberán ser continuos y prolongarse, como mínimo, 30 centímetros más allá del principio y del final de las mismas, debiendo estar rematados hacia dentro o hacia abajo para eliminar riesgos.
- g) Las escaleras que no estén cerradas lateralmente por muros dispondrán de barandillas o antepechos de fábrica rematados por pasamanos con las condiciones reseñadas en el apartado anterior.
- h) En los tramos de escaleras se introducirán, como máximo cada dieciséis peldaños, descansillos intermedios con una longitud mínima de 1,20 metros.
- i) Al comienzo y al final de las escaleras se dispondrá una banda de 60 centímetros de anchura de pavimento, de diferente textura y color.

4.- Quedan prohibidos dentro de los itinerarios peatonales aquellos desniveles que se salven con un único escalón. Este escalón habrá de ser sustituido por una rampa.

### **Rampas**

- 1.- El diseño y trazado de las rampas como elementos que, dentro de un itinerario peatonal, permiten salvar desniveles bruscos o pendientes superiores a las del propio itinerario tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinal y transversal, la anchura libre mínima y el pavimento.
- 2.- Las especificaciones técnicas concretas del diseño y del trazado serán:
  - a) Las rampas serán de directriz recta o ligeramente curva.
  - b) Su anchura libre mínima será de 1,20 metros.
  - c) El pavimento será antideslizante, debiendo señalarse con diferente textura y color el inicio y final de las mismas.
  - d) Su pendiente longitudinal máxima será del 12 por 100 en recorridos iguales o inferiores a 3 metros, y del 10 por 100 en los restantes. La pendiente máxima transversal será del 2 por 100.
  - e) Por su mayor pendiente respecto a los itinerarios peatonales deberán dotarse de pasamanos, barandillas y antepechos en las condiciones descritas en el número 3.f), del Ordenanza anterior, además de contar con protecciones a ambos lados que sirvan de apoyo y eviten el deslizamiento lateral.

### **Parques, jardines y espacios libres públicos**

- 1.- Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los criterios señalados en las Ordenanzas precedentes para itinerarios peatonales.
- 2.- Las zonas ajardinadas y los setos estarán siempre delimitados por un bordillo de 5 centímetros de altura mínima o por un cambio de textura del pavimento que permita a las personas con visión reducida localizarlos. Se prohíben las delimitaciones realizadas únicamente con cables, cuerdas o similares.

- 3.- Los bolardos o mojones que se coloquen en la vía pública para impedir el paso de vehículos a parques, jardines y espacios libres públicos, tendrán luz libre mínima de 1,20 metros, para permitir cómodamente el paso de una silla de ruedas, disponiéndose sendas franjas de losetas especiales en sentido perpendicular a la marcha a cada lado y a todo lo largo de la hilera de bolardos o mojones, para advertir de la proximidad del obstáculo a las personas con visión reducida.
- 4.- Los aseos públicos que se emplacen en estos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos, de un inodoro y lavabo que cumplan las características de las presentes Ordenanzas.

### **Aparcamientos**

- 1.- En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneas, en vías o espacios públicos, se reservará, permanentemente con la señalización procedente, para vehículos que transporten personas con movilidad reducida una plaza por cada 50 o fracción, que cumplirá las siguientes condiciones:
  - a) Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.
  - b) Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las especificaciones requeridas para ser accesibles, en los términos establecidos para los itinerarios peatonales, y contarán con ascensor adaptado en todos los aparcamientos subterráneos.
  - c) Las dimensiones mínimas de las plazas serán las que permitan su correcta utilización por personas con movilidad reducida, incluidas aquellas que se desplazan en silla de ruedas. En ningún caso, estas dimensiones podrán ser inferiores a 5,00 por 3,60 metros.
  - d) Estas plazas estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad, y con la prohibición de aparcar en ellas vehículos de personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.
- 2.- Para poder usar este tipo de plazas, deberá contarse con la tarjeta normalizada que permita estacionar en estos aparcamientos reservados, así como el distintivo para el vehículo, expedidos por la Junta de Andalucía u otras Comunidades Autónomas.
- 3.- El Ayuntamiento se compromete, en la medida de las posibilidades de los lugares, a reservar plazas de aparcamiento para vehículos de personas en situación de movilidad reducida junto a su centro de trabajo.

### **Señales verticales y otros elementos urbanos**

- 1.- Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.
- 2.- Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:
  - a) Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 1,20 metros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada. Se procurará, en cualquier caso, el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.
  - b) Las placas y demás elementos vallados de señalización tendrán su borde inferior a una altura no inferior a 2,20 metros.

No se establecerán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada al paso de peatones.

- c) En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 1 metro.
- d) Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente, y sin estridencias, o de mecanismos alternativos, que sirvan de guía, cuando se abra el paso a los viandantes, a las personas con visión reducida.

### **Elementos urbanos diversos**

- 1.- Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos, etc..., se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tránsito peatonal.

Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizará evitando que se constituyan en obstáculos.

- 2.- Las especificaciones técnicas concretas que deben cumplir serán:

- a) No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas, recogidos en el apartado anterior, a alturas inferiores a 2,20 metros.
- b) Los aparatos y viales de teléfono estarán situados a una altura mínima de 90 centímetros y máxima de 1,20 metros.
- c) Las bocas de los contenedores y papeleras no podrán estar a una altura superior a los 0,90 metros.
- d) Las bocas de los buzones estarán situadas en el sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 metros. Iguales prescripciones deberán seguirse respecto de las máquinas expendedoras, en lo que se refiere a las ranuras de introducción de fichas, tarjetas o monedas, así como las de expedición.

En el caso de existir torniquetes o barreras, se habilitará un acceso sin estos obstáculos con un ancho mínimo de 1 metro.

- d) Se señalarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes, y de 1 metro de ancho, todos los elementos del mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.
- e) Los quioscos o puestos fijos situados en las vías y espacios públicos se diseñarán e forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas. Y para ello deban disponer de mostrador de 0,80 cm. de anchura y una altura no superior a 1,10 m.
- f) Donde haya asientos a disposición del público, un 2 por 100 de los mismos, como mínimo, tendrán una altura de 50 centímetros, con un ancho y fondo mínimos de 40 centímetros, respectivamente.
- g) Cuando se dispongan fuentes bebederos, el caño o grifo deberá estar situado a una altura de 70 centímetros, sin obstáculos o bordes, de forma que sean accesibles por una persona usuaria de silla de ruedas.

- h) El diseño de cabinas u hornacinas telefónicas, deberá ser tal que la parte superior de la cabina no sea superior en volumen a la parte inferior.

### **Protección y señalización de las obras en la vía pública**

- 1.- Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las aceras, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.
- 2.- Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:
  - a) La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas, etc., y separadas de ellas al menos 0,50 metros. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.
  - b) La vallas estarán sólidamente instaladas, de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.
  - c) Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos, manteniéndose encendidas las veinticuatro horas del día.
  - d) Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.
  - e) Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro.

## **CONDICIONES DE DISEÑO DE LOS EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES DE USO PÚBLICO.**

### **Norma General**

Los espacios y dependencias, exteriores e interiores, de los edificios, establecimientos e instalaciones contempladas en las presentes Ordenanzas, deberán ser accesibles y utilizables por personas con movilidad reducida o dificultades sensoriales, ajustándose a lo previsto en este Capítulo, sin perjuicio de cualesquiera otras normas urbanísticas de otra índole que les sean de aplicación.

### **Espacios exteriores**

- 1.- Las zonas y elementos de urbanización de uso público situadas en los espacios exteriores de los edificios, establecimientos e instalaciones deberán cumplir las prescripciones establecidas en el punto anterior, CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.
- 2.- Los restantes elementos que se sitúen en estos espacios se ajustarán, a salvo de otras previsiones específicas de las CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.

### **Aparcamientos**

- 1.- En las zonas exteriores o interiores destinadas a garajes y aparcamientos de uso público será preciso reservar permanentemente, tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizada para vehículos que transporten personas en situación de

movilidad reducida.

- 2.- El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada cincuenta o fracción.
- 3.- Las especificaciones técnicas concretas de los accesos y dimensiones de las plazas se ajustarán a lo especificado en las CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS, APARCAMIENTOS.

### **Espacios reservados**

- 1.- En las aulas, salas de reuniones, locales de espectáculos y otros análogos, con asientos en graderío, se dispondrán, próximos a los accesos, espacios destinados a ser ocupados por personas que utilicen sillas de ruedas.

Asimismo, se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas donde las dificultades disminuyan.

- 2.- Cuando los asientos no vayan en graderío, se dispondrán pasillos de una anchura mínima de 1'20 metros, dejándose espacios libres para la estancia de los usuarios de sillas de ruedas en los laterales de las filas, en contacto directo con los pasillos.
- 3.- La proporción de espacios reservados será del 2 por 100 en aforos de hasta 5.000 personas; del 1 por 100, en aforos con capacidad entre 5.000 y 20.000 personas, y del 0'5 por 100 en aforos de más de 20.000 personas.
- 4.- En salas de estudio, comedores, salas de manualidades, etc., habrá siempre una zona con mobiliario adecuado para el fácil uso por personas con algún tipo de discapacidad.
- 5.- Los espacios reservados estarán debidamente señalizados.

### **Reservas de alojamientos**

Los hoteles, apartahoteles y demás alojamientos turísticos deberán de disponer de una unidad de alojamiento adaptada a la utilización de cualquier persona. El número de unidades será la de una por cada 30 unidades o fracción, sin perjuicio de la accesibilidad a todos los locales y zonas comunes y de las restantes previsiones contenidas, con carácter general, en esta Ordenanza.

### **Servicios e instalaciones**

- 1.- En todos aquellos elementos de la construcción de los servicios e instalaciones de la general utilización se tendrán en cuenta los parámetros fijados en esta Ordenanza para asegurar el acceso y uso de los mismos, así como los parámetros específicos de diseño de mobiliario urbano.
- 2.- Al menos uno de los teléfonos deberá reunir las condiciones establecidas en las CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS. ELEMENTOS URBANOS DIVERSOS.
- 3.- Los mostradores y ventanillas de atención e información al público estarán a una altura máxima de 1'10 metros, y contarán con un tramo de al menos 1 metro de longitud, que carezca de obstáculos en su parte inferior y con una altura comprendida entre 70 y 80 centímetros.
- 4.- En todos los edificios, establecimientos e instalaciones que vengán obligados por las disposiciones en cada momento en vigor a disponer de vestuarios y duchas de uso público, al menos un vestuario y una ducha reunirán las siguientes condiciones:

- a) El vestuario tendrá unas dimensiones mínimas tales que pueda inscribirse una circunferencia de 1'50 metros de diámetro.

Asimismo, irá provisto de un asiento adosado a la pared con una longitud, altura y fondo de 70, 45 y 40 centímetros, respectivamente.

Las repisas y otros elementos estarán situados entre 0'80 y 1'20 metros, y las perchas entre 1'20 y 1'40 metros de altura, aplicándose esta previsión, también, a las duchas.

- b) Los recintos destinados a las duchas tendrán unas dimensiones mínimas de 1'80 metros de largo por 1'20 metros de ancho.
- c) Tanto en los vestuarios como en las duchas se dispondrán barras metálicas horizontales una altura de 75 centímetros.
- d) Finalmente, las puertas de acceso a los vestuarios y duchas abrirán hacia fuera o serán de vaivén, sin que en este segundo caso entorpezcan la movilidad interior.

5.- Al menos uno de los aseos que exista en los edificios, establecimientos e instalaciones de uso público deberán ser accesibles, disponiéndose sus elementos de manera que puedan ser usados por cualquier persona, debiendo reunir, como mínimo, las siguientes condiciones:

- a) Dispondrá de un espacio libre donde se pueda inscribir una circunferencia de 1'50 metros de diámetro, que permita girar para acceder a los aparatos sanitarios.
- b) Deberá posibilitar el acceso frontal a un lavabo por lo que no existirán obstáculos en su parte inferior.
- c) Asimismo, deberá posibilitar el acceso lateral al inodoro, disponiendo a este efecto un espacio libre con un ancho mínimo de 70 centímetros.
- e) El inodoro deberá ir provisto de barras abatibles, al objeto de que puedan servir para apoyarse a personas con problemas de equilibrio. Estas barras se situarán a una altura de 75 centímetros y tendrán una longitud de 50 centímetros.
- f) La cisterna deberá tener un sistema de descarga que permita su accionamiento por personas con incapacidad motora en miembros superiores.
- g) Los accesorios del aseo estarán adaptados para su utilización por personas con movilidad reducida. A tales efectos, la grifería será fácilmente manipulable, no permitiéndose la de pomo redondo. Por su parte, los secadores, jaboneras, toalleros y otros accesorios, así como los mecanismos eléctricos, estarán a una altura comprendida entre 80 centímetros y 1 metro.
- h) El borde inferior del espejo no deberá situarse por encima de 80 centímetros.
- i) En el supuesto de que se instalen puertas de vidrio, deberán estar dotadas, a una altura entre 60 centímetros y 1'20 metros, de una banda señalizadora horizontal de color, para que puedan ser detectadas por personas con visión reducida.

### **Mecanismos eléctricos**

La colocación y diseño de todos los mecanismos eléctricos deberán posibilitar su manipulación por personas con problemas de movilidad o de comunicación, prohibiéndose específicamente los de accionamiento rotatorio.



### **Información y señalización**

- 1.- Para facilitar la suficiente información gráfica a las personas con visión reducida, se complementarán las informaciones visuales con un sistema táctil o sonoro, utilizándose caracteres de gran tamaño, contorno nítido y colores contrastados.
- 2.- Para facilitar la comunicación con el entorno a las personas con audición reducida, se complementarán los sistemas, de aviso y alarma sonora con impactos visuales y se dispondrá de una clara señalización e información escrita.
- 3.- En la medida de sus disponibilidades presupuestarias, pero dentro de su ejemplarizante responsabilidad en la materia objeto de esta Ordenanza, las Oficinas de las Administraciones Públicas y Empresas Públicas, ambas de ámbito municipal, contarán con un servicio de intérpretes de lenguaje de signos, así como de teléfonos adaptados a personas con discapacidad auditiva; propiciándose la formación del personal adscrito a los departamentos de información de este Ayuntamiento.

### **Acceso desde el espacio exterior**

Al menos un acceso desde el espacio exterior al interior, además de estar desprovisto de barreras arquitectónicas y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad, cumplirá las siguientes condiciones:

- 1.- Los desniveles inferiores a 12 centímetros se salvarán mediante un plano inclinado con una anchura mínima de 1 metro, que no supere una pendiente del 60 por 100.
- 2.- Para los desniveles superiores a 12 centímetros, el acceso se efectuará mediante rampa que cumpla los requisitos establecidos en las CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS. RAMPAS.

### **Itinerarios practicables**

- 1.- Deberán ser practicables por personas con movilidad reducida, al menos, los siguientes itinerarios:
  - a) La comunicación entre el exterior y el interior del edificio, establecimiento e instalación.
  - b) La comunicación entre un acceso del edificio, establecimiento e instalación y las áreas y dependencias de uso público.

En los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas Públicas, la comunicación entre un acceso de los mismos y la totalidad de sus áreas y recintos.

- c) El acceso, al menos, a un aseo adaptado a personas con movilidad reducida.

### **Vestíbulos y pasillo**

- 1.- Las dimensiones de los vestíbulos serán tales que pueda inscribirse en ellos una circunferencia de 1'50 metros de diámetro.
- 2.- La anchura libre mínima de los pasillos será de 1'20 metros.

- 3.- Quedan prohibidos los desniveles que se salven únicamente con peldaños, debiéndose completar o sustituir por rampas que se ajusten a lo dispuesto en esta Ordenanza.

### **Huecos de paso**

- 1.- La anchura mínima de todos los huecos de paso en zonas de uso público, así como la de las puertas de entrada al edificio, establecimiento o instalación, serán de 80 centímetros. A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal de 1 '20 metros de profundidad, no barrido por las hojas de la puerta.
- 2.- Cuando en los accesos existan torniquetes, barreras y otros elementos de control de entrada que obstaculicen en paso, se dispondrán huecos de paso alternativos que cumplan los requisitos del apartado anterior.
- 3.- Las puertas automáticas de cierre de corredera estarán provistas de bordes sensibles o dispositivos que las abran automáticamente en caso de aprisionamiento. Asimismo tendrán una banda indicativa de color a una altura comprendida entre 60 centímetros y 1 '20 metros, que pueda ser identificable por personas con discapacidad visual.
- 4.- Las puertas abatibles de cierre automático dispondrán de un mecanismo de minoración de velocidad.
- 5.- Las puertas de cristal deberán ser de vidrio de seguridad con un zócalo protector de 40 centímetros de altura. Además, deberán tener una banda señalizadora horizontal de color a una altura comprendida entre 60 centímetros y 1'20 metros, que pueda ser identificable por personas con discapacidad visual.
- 6.- Cuando existan puertas giratorias habrán de disponerse otros huecos de paso con distintos sistemas de apertura, que deberán cumplir con las condiciones señaladas en los apartados anteriores.
- 7.- Las puertas dobles con funciones de aislamiento se dispondrán de forma que entre las mismas pueda inscribirse un círculo de 1'50 metros de diámetro.
- 8.- Las salidas de emergencia tendrán un paso libre de anchura mínima 1 metro. El mecanismo de apertura de las puertas situadas en estas salidas deberá accionarse por simple presión.

### **Acceso a las distintas plantas**

- 1.- Con independencia de que existan escaleras, el acceso a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública, situadas en las distintas plantas de los edificios, establecimientos e instalaciones, y a todas las área y recintos en los de las Administraciones y Empresas Públicas, se realizarán mediante ascensor, rampa o tapiz rodante que reúnan las condiciones establecidas en las CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS, ESCALERAS Y RAMPAS
- 2.- Escaleras. Las escaleras, como elemento utilizable por determinadas personas con discapacidad, se ajustarán a los criterios establecidos en las CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS, ESCALERAS Y RAMPAS, debiéndose tener en cuenta, además las siguientes previsiones:
  - a) La distancia mínima de las aristas de los peldaños de mesetas a las puertas situadas en éstas será de 25 centímetros.
  - b) Las mesetas tendrán un fondo mínimo de 1'20 metros.

### **Escaleras mecánicas**

Las escaleras mecánicas reunirán las siguientes características:

- 1.- Deberán tener una luz libre mínima de 1 metro.
- 2.- Dispondrán de un ralentizador de velocidad de entrada y salida para su detención suave durante 5 segundos, como mínimo, realizándose la recuperación de la velocidad normal de igual forma.
- 3.- La velocidad de la escalera no será superior a 0'50 metros por segundo.
- 4.- El número mínimo de peldaños enrasados a la entrada y a la salida de las mismas será de 2'50.

### **Tapices rodantes**

Los tapices rodantes cumplirán las siguientes prescripciones:

- 1.- Tendrán una luz libre mínima de 1 metro.
- 2.- En las áreas de entrada y salida deberán desarrollar un acuerdo con la horizontal de al menos 1'50 metros.
- 3.- Cuando se trata de tapices rodantes inclinados, cumplirán, además, las condiciones establecidas para las rampas.

### **Ascensores**

1.- En caso de existir varios ascensores, al menos uno de ellos reunirá las siguientes características:

- a) El fondo mínimo de la cabina en el sentido de acceso será de 1'20 m.
- b) El ancho mínimo de la cabina será de 80 centímetros.
- c) Las puertas en recinto y cabina serán automáticas, y tendrán un ancho mínimo de 80 cm.
- d) Los botones de mando en los espacios de acceso se colocarán a una altura no superior de 1'20 m., medido desde la rasante del pavimento.

Se colocará en cada uno de los espacios de acceso indicadores luminosos y acústicos de llegada, y luminosos en el sentido de desplazamiento del ascensor. En las jambas deberá colocarse el número de planta en braille y con carácter arábigos en relieve, o bien se utilizará sintetizador de voz.

- e) Los criterios de colocación y morfología de los botones de mando e indicadores de mantenimiento en el interior de la cabina serán:
  - Los botones de mando habrán de estar dotados de números en braille y arábigos, y se colocarán a menos de 1'20 m. medidos desde la rasante del suelo.
  - Los botones de alarma estarán identificados con un triángulo equilátero o campana en relieve.
  - Los interruptores correspondientes a cada piso dispondrán de una luz interior que señale el tránsito por cada uno de ellos y se dispondrán de forma que los invidentes localicen sin dificultad el interruptor deseado.
- f). La apertura automática de las puertas se señalará con un indicador acústico.

- g) En las paredes de la cabina se dispondrá un pasamanos a una altura comprendida entre 80 y 90 cm.
- h) Las características del ascensor deben garantizar que la precisión de nivelación sea igual o menor de 2 cm.

2.- Cuando existan aparcamientos en plantas de sótanos, el ascensor llegará a todas ellas.

## **CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS DE USO PRIVADO**

### **Espacios exteriores**

La zonas y elementos de la urbanización, de uso comunitario, situadas en los espacios exteriores de los edificios de viviendas se regirán por lo establecido en la Ordenanza relativa a las condiciones de diseño de los edificios.

### **Instalaciones y dotaciones comunitarias**

- 1.- Las normas contenidas en la Ordenanza Servicios e Instalaciones, se aplicarán respecto a las instalaciones y dotaciones comunitarias.
- 2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los puntos siguientes de esta Ordenanza, las normas contenidas en la Ordenanza relativa a las Condiciones de los edificios, serán, asimismo, aplicables, especialmente en lo que se refiere al acceso desde el exterior, vestíbulos, pasillos, huecos de paso, escaleras, ascensores, y mecanismos eléctricos de las instalaciones y edificaciones complementarias de uso comunitario de las viviendas.
- 3.- Cuando los edificios de nueva construcción tengan una altura superior a planta baja y piso, a excepción de las viviendas unifamiliares, y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable.

### **Acceso a las viviendas**

- 1.- En las zonas de uso comunitario de los edificios de viviendas deberán ser practicables los siguientes itinerarios:
  - a) La comunicación entre el exterior y el interior del edificio.
  - b) Al menos, un recorrido de conexión entre las zonas y dependencias de uso comunitario y las viviendas.
  - c) Cuando sea obligatoria por las disposiciones vigentes la instalación de ascensor, al menos, un recorrido hasta el mismo desde la puerta de acceso del edificio.
- 2.- Para que los itinerarios antes señalados sean considerados practicables, habrán de cumplir las siguientes condiciones:
  - a) El acceso desde el espacio exterior, los vestíbulos, pasillos, huecos de paso, ascensores y mecanismos eléctricos, se regirán por las normas establecidas al efecto en el punto correspondiente a los Accesos de estas Ordenanzas.
  - b) Las escaleras cumplirán las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas, con las siguientes concreciones específicas:
    - Tendrán unas dimensiones de huellas no inferiores a 30 centímetros medidos en proyección horizontal.

- Las contrahuellas no serán superiores a 18,5 centímetros.
- La longitud libre de los peldaños será, como mínimo, de 1 metro.
- Las mesetas con puertas de acceso a viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 centímetros, y el resto, de 1 metro.
- En los tramos de escaleras se introducirán, como máximo, cada 16 peldaños, mesetas intermedias que reunirán las características antes señaladas.

### **Reserva de viviendas**

Con el fin de garantizar el acceso a un vivienda adecuada a las personas con movilidad reducida permanente, en los programas o proyectos de viviendas de protección oficial y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o se subvencionen por la Administración Municipal o Entidades dependientes de ésta, se reservará un mínimo de 3 por 100 del total de viviendas de la promoción de que se trate para personas con movilidad reducida permanente, que deberán reunir los requisitos establecidos en Ordenanza 41 del Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

### **Especificaciones técnicas de estas viviendas**

El interior de las viviendas destinadas a personas con movilidad reducida permanente deberá reunir las siguientes condiciones:

- 1.- La puertas de acceso a la vivienda y a la estancia principal tendrán una anchura mínima de 80 centímetros, y el resto, de 70 centímetros. La puertas podrán abrirse y maniobrarse con una sola mano. En los cuartos de aseo, las puertas abrirá hacia afuera o serán correderas.
- 2.- Los pasillos en línea recta no serán inferiores a 90 centímetros de anchura, debiéndose ensanchar a 1 metro en los cambios de dirección y frente a las puertas que no sean perpendiculares al sentido del avance. Cuando exista recibidor, podrá inscribirse en él un círculo de 1,20 metros de diámetro libre de todo obstáculo.
- 3.- La cocina se ajustará a los siguientes parámetros:
  - a) Frente a la puerta se dispondrá de un espacio libre donde pueda inscribirse un círculo de 1,20 metros de diámetro.
  - b) Deberá poder inscribirse frente al fregadero un círculo de 1,20 metros de diámetro libre de todo obstáculo. Se admitirá que, para cumplir este requisito, se considere hueco el espacio inferior.
  - c) La distancia libre de paso entre dos elementos de mobiliario no será inferior a 70 centímetros.
- 4.- Al menos en uno de los dormitorios y en la estancia principal se cumplirá lo siguiente:
  - a) Podrá inscribirse frente a la puerta de acceso y junto a un lado de la cama un círculo libre de todo obstáculo de 1,20 metros de diámetro.
  - b) La distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular, sean elementos constructivos o de mobiliario, será de 70 centímetros.
  - c) Los elementos de mobiliario dispondrán, a lo largo de los frentes que deban ser

accesibles, de un franja de espacio libre de una anchura no inferior a 70 centímetros.

- 5.- Al menos uno de los cuartos de baño cumplirá las siguientes condiciones:
  - a) Dispondrá de un espacio libre, donde podrá inscribirse un círculo de 1'20 metros de diámetro, que permita girar para acceder a todos los aparatos del cuarto de baño.
  - b) Será posible acceder frontalmente al lavabo y lateralmente a la bañera o ducha y al inodoro, disponiendo de un espacio libre de una anchura mínima de 70 centímetros. Se admitirá que para cumplir este requisito sea necesario prescindir del bidé.
  - c) La cisterna deberá llevar un sistema de descarga que permita ser utilizada por personas con dificultad motora en miembros superiores.
  - d) La grifería será fácilmente manipulable, no permitiéndose la de pomo redondo.
- 6.- Los mecanismos eléctricos estarán a una altura comprendida entre los 80 centímetros y 1'20 metros.
- 7.- Cuando la cocina y cuarto de baño estén dotados de equipamiento, éste se adaptará a las necesidades del/la usuario/a, con discapacidad física respecto a la altura de uso de los aparatos, mobiliario y otros elementos de ayuda para su movilidad.

## **DISPOSICIONES SOBRE ELIMINACIÓN DE BARRERAS EN EL TRANSPORTE**

### **Normas generales**

- 1.- Los transportes públicos colectivos de pasajeros deberán garantizar su acceso y utilización a personas con discapacidades físicas o sensoriales de acuerdo con la demanda existente y los recursos disponibles.
- 2.- Las instalaciones, establecimientos, edificios y espacios exteriores o interiores vinculados a los medios de transporte público se regirán por lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, a salvo de las previsiones específicas contenidas en éste.

### **Estaciones de los medios de transporte**

- 1.- Las estaciones de ferrocarriles y de autobuses contarán con un equipo de megafonía y con un plafón visual, mediante los cuales se pueda informar a quienes viajes, de las llegadas y salidas y de cualesquiera otras incidencias.
- 2.- Las zonas del borde de los andenes de las estaciones se señalarán con una franja de 80 centímetros de pavimento antideslizante, de textura y color distintos al resto del pavimento, con el fin de que las personas con visión reducida puedan advertir el cambio de nivel.
- 3.- Los proyectos de nueva construcción, reestructuración y readaptación de las estaciones de ferrocarril y autobuses deberán cumplir, además de las previsiones contenidas en las Ordenanzas **CONDICIONES DE DISEÑO DE LOS EDIFICIOS, ESTABLAMIENTO E INSTALACIONES DE USO PÚBLICO**, las siguientes especificaciones técnicas:
  - a) Las zonas del borde de recorrido interno en que deban sortearse torniquetes u otros mecanismos, se dispondrá de un paso alternativo que cumpla lo establecido en las presentes Ordenanzas , con el fin de posibilitar el acceso de una persona con movilidad reducida.
  - b) Se instalará una adecuada iluminación, que evite los deslumbramientos y reflejos.

- c) Las puertas de entrada y salida de acceso a los andenes tendrán una anchura que permita el paso de una persona en silla de ruedas.

### **Vehículos públicos**

- 1.- En los vehículos de transporte público colectivo de viajeros deberá reservarse a las personas con movilidad reducida al menos tres asientos por vehículo, próximos a la puerta de entrada y adecuadamente señalizados.

Junto a ellos, se dispondrá de un timbre de aviso de parada en lugar accesible, así como del espacio físico necesario para la ubicación de cuantos utensilios o ayudas técnicas (bastones, muletas, sillas de ruedas, perros guías, etc.), vayan provistas las personas afectadas.

Los asientos reservados serán abatibles e irán provistos de cinturón y anclajes de seguridad.

- 2.- El piso de todos los vehículos de transporte será antideslizante.
- 3.- Los vehículos deben tener las barras o asideros continuos y a lo largo de todo el vehículo.
- 4.- Las máquinas marcadoras del bonobús estarán normalizadas y situadas siempre en el mismo lugar del vehículo.
- 5.- Los vehículos deberán incorporar un sistema acústico de anuncio de paradas.
- 6.- Las personas con movilidad reducida podrán apearse por la puerta de entrada, para evitar su desplazamiento a lo largo del vehículo.
- 7.- Los accesos y salidas de los vehículos estarán bien iluminados.
- 8.- Las puertas de los vehículos contarán con dispositivos que las abran automáticamente cuando al cerrarse aprisionen cualquier objeto.

El cambio de velocidades deberá reunir los mecanismos técnicos necesarios para la eliminación de la vibraciones bruscas de aceleración que pueda comportar su manejo.

### **Vehículos privados**

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas anteriores y en los que a ellos se remiten, con la finalidad de que las personas con movilidad reducida no se vean obligadas a realizar desplazamientos largos, el Ayuntamiento:

- 1.- Permitirá que dichas personas aparquen sus vehículos más tiempo del autorizado en los lugares de tiempo limitado.
- 2.- Reservará en las proximidades de los edificios públicos y en todos aquellos lugares donde se compruebe que es necesario, plazas de aparcamiento para los vehículos de estas personas, debidamente señalizadas con reproducción del símbolo internacional de accesibilidad.
- 3.- Permitirá a los vehículos ocupados por dichas personas estacionar en cualquier lugar de la vía pública durante el tiempo imprescindible y siempre que no se entorpezca la circulación de vehículos o peatones.

### **DISPOSICIÓN SOBRE BARRERAS EN LA COMUNICACIÓN SENSORIAL**

## **Norma única**

El Ayuntamiento sin perjuicio de la acción de fomento que pueda desarrollar para la eliminación de las barreras de comunicación para el colectivo de personas discapacitadas sensoriales y auditivas, y del establecimiento de los mecanismos y alternativas técnicas que hagan accesibles los sistemas de comunicación y señalización a toda la población, elaborará un plan de medidas técnicas en sus propios medios audiovisuales que, de forma gradual, permita mediante el uso de la lengua de signos y/o subtituladas, garantizar el derecho a la información, así como la formación en la lengua de signos a los funcionarios/as que cubran los servicios de información.

Asimismo, en sus ofertas de empleo, en la baremación de los méritos puntuables para acceder a las distintas plazas, se evaluará la formación como intérprete de lengua de signos y como guía-intérprete de sordo-ciegos.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

### **Disposición adicional primera**

- 1.- Excepcionalmente, cuando las condiciones físicas del terreno imposibiliten el total cumplimiento de las prescripciones de esta Ordenanza, podrán aprobarse proyectos y otorgarse licencias de obras, previo informe de Los Servicios Técnicos Municipales y siempre que quede debidamente justificada en el proyecto tal imposibilidad.
- 2.- En estos casos, las resoluciones serán motivadas, dándose cuenta de las mismas a la Consejería de Asuntos Sociales de la Junta de Andalucía.

### **Disposición adicional segunda**

La aplicación de las disposiciones de esta Ordenanza a los edificios o inmuebles declarados bienes de interés cultural, incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o con expediente incoado a tales efectos, así como los incluidos en los Catálogos municipales, se sujetará al régimen previsto en la Ley 1611.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley del Parlamento Andaluz I/ 199 1, de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como en las normas que las desarrollen.

### **Disposición adicional tercera**

Las personas con visión reducida acompañadas de perros guía tendrán libre acceso a los lugares, alojamientos, establecimientos, locales y transportes públicos, considerándose incluidos entre los establecimientos de referencia los Centros Hospitalarios públicos y privados, así como los de asistencia ambulatoria.

A los efectos anteriores, se acomodarán a los requisitos establecidos en el Real Decreto 3250/1983, de 7 de diciembre, por el que se regula el uso de los perros guías de deficientes visuales (Boletín Oficial del Estado número 1, de 2 de enero de 1984), y en la Orden de 18 de junio de 1.985, de desarrollo del anterior (Boletín Oficial del Estado número 153, de 27 de junio de 1.985).



## **LIBRO SEGUNDO: ORDENANZAS ZONALES**

### **TITULO I: DEL SUELO URBANO**

#### **CAPÍTULO 1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

##### **Sección Primera. Normas comunes del Suelo Urbano Consolidado**

##### **Artículo 207.- Definición y delimitación**

Se considera Suelo Urbano Consolidado a aquel que el Plan define como tal por encontrarse ya edificado con un uso e Intensidad acorde con las determinaciones del mismo, sin que existan ni dicten nuevas condiciones de ordenación y/o urbanización que alteren su actual situación.

En la documentación gráfica "PLANOS DE ORDENACIÓN" y "PLANOS DE GESTIÓN" se establecen las subzonas que componen esta clase de Suelo.

##### **Artículo 208 .-División**

- 1.- La división realizada responde a criterios históricos de formación de la ciudad, distinguiéndose áreas de una sola promoción o bien Barrios reconocidos intuitivamente por la población.
- 2.- Asimismo la división queda justificada por ser los ámbitos sobre los que desarrollan los Planes Especiales de barriadas, tendentes a la mejora y revitalización del Espacio Público existente.
- 3.- Se distinguen las siguientes subzonas

Subzona 1.1.- La Orden Sector Privado  
Subzona 1.2.- La Orden. Sector Público  
Subzona 1.3.- El Torrejón  
Subzona 1.4.- El Carmen  
Subzona 1.5.- Hispanidad  
Subzona 1.6.- Santa Marta  
Subzona 1.7.- La Morana  
Subzona 1.8.- Barriada José Antonio  
Subzona 1.9.- Vicente Mortes  
Subzona 1.10.- Tartessos  
Subzona 1.11.- Pérez Cubillas  
Subzona 1.12.- Huerta Mena

Subzona 1.13.- Barriada Guadalupe  
Subzona 1.14.- Plaza Houston. Estadio  
Subzona 1.15.- VOSA  
Subzona 1.16.- Villa Mundaka  
Subzona 1.17.- Alameda Sundheim  
Subzona 1.18.- Federico Mayo  
Subzona 1.19.- Tres Reyes  
Subzona 1.20.- Manuel Siurot  
Subzona 1.21.- Paseo de los Naranjos  
Subzona 1.22.- La Navidad  
Subzona 1.23.- Licinio de la Fuente  
Subzona 1.24.- Pío XII

##### **Artículo 209 .-Régimen urbanístico**

- 1.- El Aprovechamiento Urbanístico susceptible de Apropiación (A.S.A.)por parte de los particulares, conforme a los criterios definidos en la Memoria de Gestión del presente Plan, coincide con el existente en la finca de su titularidad, definiéndose por tanto como APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO APROPIADO.
- 2.- En los casos en los que se precisara fijar el aprovechamiento urbanístico apropiado, éste se establecerá por los siguientes métodos:
  - a) El que resulte del contenido del proyecto por el que se otorgó la licencia municipal de obras en su día.
  - b) El que se contenía en las Artículos de Edificación que estaban en vigor en el momento del otorgamiento de la licencia.

- c) El contenido en la documentación catastral.
- d) El obtenido por análisis de la edificación existente.

Entendiéndose que estos métodos son sustitutorios uno de otros por imposibilidad de aplicar alguno de ellos.

#### **Artículo 210.- Actuaciones permitidas**

- 1.- Las edificaciones incluidas dentro de estas subzonas, y siempre que no se indiquen normas particulares contrarias, podrán realizar:
  - a) Operaciones de rehabilitación que no supongan incremento de la edificabilidad existente.
  - b) Operaciones de mejora de las edificaciones, entendiendo éstas como la sustitución de materiales, elementos, instalaciones, etc., así como la reutilización de los espacios edificados.
  - c) Operaciones de nueva construcción en los casos de demolición del edificio, con la limitación de que el aprovechamiento otorgado a la parcela será siempre el menor de los que se obtengan por aplicación de lo contenido en la Artículo anterior.
- 2.- Se permiten cambios de USO de los englobados dentro de los permitidos y/o condicionados en las Artículos Generales de Uso.
- 3.- Son de aplicación, en los casos preciso, las Artículos Generales de Edificación contenidas en el Plan.
- 4.- Planes Especiales de barrio (P.E.B.)

Se redactara para cada uno de éstos ámbitos un Plan Especial de barrio (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).

#### **Artículo 211.- Condiciones de parcelación**

- 1.- Las parcelas existentes se consideran mínimas, no pudiéndose realizar operaciones de segregación.
- 2.- Se permiten actuaciones de agregación de parcelas sobre las que se establezca el uso de vivienda unifamiliar. El aprovechamiento de la nueva parcela será el correspondiente a la suma de cada una de las agregadas. El USO será el existente, no pudiéndose entender que por la agregación de las superficies se produce un cambio tipológico.

#### **Artículo 212.- Régimen de las Parcelas inedificables**

Será el establecido, con carácter general en el Libro Primero de estas Ordenanzas

## **Sección Segunda .- Subzona 1.1.- La Orden - Sector Privado**

### **Artículo 213 .-Área de viviendas unifamiliares aisladas**

- 1.- Se considera, dentro del APROVECHAMIENTO APROPIADO, la superficie actualmente existente más 15 m<sup>2</sup> edificables.
- 2.- En ningún caso la realización de esta edificación podrá:
  - Superar el número de plantas fijadas en 2.
  - Adicionarse a la edificación existente reduciendo la distancia a los linderos, sea cual sea la existente.
- 3.- Se permiten los cambios de USO de Vivienda Unifamiliar, exenta a Dotacional privado, siempre que no se alteren las edificabilidades.

En los casos de cambio de USO se deberá garantizar, en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento conforme lo que se indica en las Normas Generales de Uso.

### **Artículo 214.-Superficies susceptibles de concesión**

- 1.- El Plan Especial de Barriada que se redacte podrá, previa petición de los interesados, adscribir espacios libres sin uso a los mismos, a los efectos de:
  - Realizar estacionamiento de vehículos
  - Realizar espacios libres de carácter privado
  - Realizar instalaciones deportivas de carácter privado.
- 2.- El otorgamiento de estos espacios se realizará, en la forma en que se determine por la Ley, por medio de Concesión Administrativa.
- 3.- En ningún caso estos espacios podrán soportar edificaciones, generar plusvalías ni establecer usos que tengan un carácter lucrativo.

## **Sección Tercera.-Subzona 1.2.- La Orden - Sector Municipal.**

### **Artículo 215.- Superficies susceptibles de concesión**

- 1.- El Plan Especial de Barriada que se redacte podrá, previa petición de los interesados, adscribir espacios libres sin uso a los mismos, a los efectos de:
  - Realizar estacionamiento de vehículos
  - Realizar espacios libres de carácter privado
  - Realizar instalaciones deportivas de carácter privado.
- 2.- El otorgamiento de estos espacios se realizará, en la forma en que se determine por la Ley, por medio de Concesión Administrativa.
- 3.- En ningún caso estos espacios podrán soportar edificaciones, generar plusvalías ni establecer usos que tengan un carácter lucrativo.

## **Sección Cuarta.- Subzona 1.3.- El Torrejón**

### **Artículo 216.- Área dotacional**

- 1.- El área dotacional definida por el Plan dentro de esta Subzona está sometida a la limitación de no posibilitar un mayor incremento superficial del ahora existente, pudiéndose incrementar su edificabilidad hasta alcanzar dos plantas.
- 2.- La instalación destinada en la actualidad a Laboratorio de Materiales se considera inadecuada, por lo que deberá procederse a su traslado a un área industrial, reutilizándose este espacio como equipamiento público sin determinar.

### **Artículo 217.- Superficies susceptibles de concesión**

- 1.- El Plan Especial de Barriada que se redacte podrá, previa petición de los interesados, adscribir espacios libres sin uso a los mismos, a los efectos de:
  - Realizar estacionamiento de vehículos
  - Realizar espacios libres de carácter privado
  - Realizar instalaciones deportivas de carácter privado.
- 2.- El otorgamiento de estos espacios se realizará, en la forma en que se determine por la Ley, por medio de Concesión Administrativa.
- 3.- En ningún caso estos espacios podrán soportar edificaciones, generar plusvalías ni establecer usos que tengan un carácter lucrativo.

## **Sección Quinta.- Subzona 1.4.- El Carmen.**

### **Artículo 218 .-Uso dotacional**

Se determina el uso pormenorizado de área dotacional prevista, debiéndose, por sus dimensiones, realizar una edificación al final de la Avenida de la Raza y entre ésta y la calle Tres Carabelas.

## **Sección Sexta.- Subzona 1.5.- La Hispanidad**

### **Artículo 219 .- Superficies susceptibles de concesión**

- 1.- El Plan Especial de Barriada que se redacte podrá, previa petición de los interesados, adscribir espacios libres sin uso a los mismos, a los efectos de:
  - Realizar estacionamiento de vehículos
  - Realizar espacios libres de carácter privado
  - Realizar instalaciones deportivas de carácter privado.
- 2.- El otorgamiento de estos espacios se realizará, en la forma en que se determine por la Ley, por medio de Concesión Administrativa.
- 3.- En ningún caso estos espacios podrán soportar edificaciones, generar plusvalías ni establecer usos que tengan un carácter lucrativo.

### **Sección Séptima.- Subzona 1.6.- Santa Marta**

#### **Artículo 220.- Condiciones de la Subzona**

Será de aplicación lo previsto con carácter general en el Libro Primero de estas Artículos. No se regula pues, esta subzona, a nivel de Artículos particulares.

### **Sección Octava.- Subzona 1.7.- La Morana**

#### **Artículo 221.- Condiciones de la Subzona**

Será de aplicación lo previsto con carácter general en el Libro Primero de estas Artículos. No se regula pues, esta subzona, a nivel de Artículos particulares.

### **Sección Novena.- Subzona 1.8.- Barriada de José Antonio**

#### **Artículo 222 .- Aprovechamiento urbanístico apropiado**

- 1.- Se considera dentro del aprovechamiento apropiado el existente más una ampliación de la edificación, según el presente artículo.
- 2.- En ningún caso la realización de esta edificación podrá:
  - Ocupar los patios posteriores de ventilación
  - Realizarse en los antejardines existentes.
- 3.- La edificación podrá realizarse en una segunda planta, sobre la ahora existente, alineada a la fachada, con conexión interior y destinada a ampliación de la vivienda unifamiliar.
- 4.- No se permitirá el cambio de uso de bifamiliar por cada parcela, ya sea ésta existente o resultado de una agregación. El concepto bifamiliar se extiende a cualquier forma de disposición de dos viviendas en una sola parcela.
- 5.- La actuación que haya de realizarse, dado el carácter unitario de la Barriada responderá a las condiciones que, obligatoriamente, establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

### **Sección Décima.- Subzona 1.9.- Vicente Mortes**

#### **Artículo 223.- Condiciones de la Subzona**

Será de aplicación lo previsto con carácter general en el Libro Primero de estas Artículos. No se regula pues, esta subzona, a nivel de Artículos particulares.

### **Sección Undécima.- Subzona 1.10.- Tartessos**

#### **Artículo 224.- Aprovechamiento urbanístico apropiado**

- 1.- El área de viviendas unifamiliares alineadas a vial, definidas dentro del plano de ordenación del Plan General, se considera aprovechamiento apropiado al existente más una ampliación según las condiciones del presente artículo.
- 2.- Esta superficie no podrá realizarse:
  - Incrementando la altura máxima permitida establecida en dos plantas.
  - Ocupando los espacios destinados a patios interiores que no cumplan con las condiciones de dimensión establecidas en las Artículos Generales de la Edificación.
  - Ocupando el antejardín existente.

3.- No se podrá alterar el uso de esta zona, destinada a vivienda unifamiliar y compatibles. No se permite la bifamiliaridad, extendido este concepto, a cualquier forma y disposición de dos viviendas en una parcela.

4.- En el área existente de vivienda unifamiliar exenta no se permiten actuaciones de segregación, ni incremento de edificabilidad.

#### **Artículo 225 .- Superficies susceptibles de concesión**

1.- El Plan Especial de Barriada que se redacte podrá, previa petición de los interesados, adscribir espacios libres sin uso a los mismos, a los efectos de:

- Realizar estacionamiento de vehículos
- Realizar espacios libres de carácter privado
- Realizar instalaciones deportivas de carácter privado.

2.- El otorgamiento de estos espacios se realizará, en la forma en que se determine por la Ley, por medio de Concesión Administrativa.

3.- En ningún caso estos espacios podrán soportar edificaciones, generar plusvalías ni establecer usos que tengan un carácter lucrativo.

#### **Sección Duodécima.- Subzona 1.11.- Pérez Cubillas.**

##### **Artículo 226.- Condiciones de la Subzona**

Será de aplicación lo previsto con carácter general en el Libro Primero de estas Artículos. No se regula pues, esta subzona, a nivel de Artículos particulares.

#### **Sección Decimotercera.- Subzona 1.12.- Huerta Mena.**

##### **Artículo 227.-Áreas susceptibles de concesión**

1.- El Plan Especial de Barriada que se redacte podrá, previa petición de los interesados, adscribir espacios libres sin uso a los mismos, a los efectos de:

- Realizar estacionamiento de vehículos
- Realizar espacios libres de carácter privado
- Realizar instalaciones deportivas de carácter privado.

2.- El otorgamiento de estos espacios se realizará, en la forma en que se determine por la Ley, por medio de Concesión Administrativa.

3.- En ningún caso estos espacios podrán soportar edificaciones, generar plusvalías ni establecer usos que tengan un carácter lucrativo.

4.- En todo caso se garantizará el paso de peatones, debiéndose prever una vía con ancho mínimo de 3 metros que conecte, en toda su longitud el espacio concedido y permita la conexión entre viarios opuestos y el acceso público a las viviendas.

#### **Sección Decimocuarta.- Subzona 1.13.- Barriada Guadalupe**

##### **Artículo 228.-Áreas susceptible de concesión**

1.- El Plan Especial de Barriada que se redacte podrá, previa petición de los interesados, adscribir espacios libres sin uso a los mismos, a los efectos de:

- Realizar estacionamiento de vehículos
  - Realizar espacios libres de carácter privado
  - Realizar instalaciones deportivas de carácter privado.
- 2.- El otorgamiento de estos espacios se realizará, en la forma en que se determine por la Ley, por medio de Concesión Administrativa.
  - 3.- En ningún caso estos espacios podrán soportar edificaciones, generar plusvalías ni establecer usos que tengan un carácter lucrativo.
  - 4.- En todo caso se garantizará el paso de peatones, debiéndose prever una vía con ancho mínimo de 3 metros que conecte, en toda su longitud el espacio concedido y permita la conexión entre viarios opuestos y el acceso público a las viviendas.

#### **Sección Decimoquinta.- Subzona 1.14.- Plaza Houston-Estadio**

##### **Artículo 229 .- Área susceptible de concesión.**

- 1.- Se permite en la plaza Houston la remodelación de la misma, de forma que se incremente la superficie destinada a estancia posibilitando la realización de un aparcamiento subterráneo, para su explotación en concesión, para venta, y/o público, que incremente el número de aparcamientos de la zona.
- 2.- El número de aparcamientos públicos será como mínimo los existentes más un 50%; el resto podrán ser otorgados en concesión a los residentes en la zona.
- 3.- Sobre el área libre obtenida se permitirá la realización de un área terciaria con una superficie construida máxima de 1.000 m<sup>2</sup> y una o dos plantas de altura, asimismo objeto de concesión administrativa.

##### **Artículo 230.- Actuación de Nuevo Estadio**

- 1.- El Plan no elabora una alternativa para la ubicación del Nuevo Estadio Colombino, pero recomienda un análisis respecto a su posibilidad de traslado. En este supuesto se considera que el área plaza Houston-Estadio, deberá delimitarse como Unidad de Ejecución, cuyas directrices serían:
  - a) El espacio ocupado por el Estadio se destinará a parque urbano, adicionandose a la Plaza del Estadio actual.
  - b) La plaza Houston podrá, en los términos del punto anterior, ser edificada.
  - c) El aprovechamiento otorgado a este ámbito asciende a 1,5 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>
  - d) Los Usos previstos serían:
    - Parque Urbano
    - Residencial Plurifamiliar Alineado a Vial o en Bloque
    - Comercial, con un mínimo de un 5% de la superficie edificable
  - e) El número de plantas será similar a las existentes en el entorno de la plaza Houston
  - f) Las edificaciones deberán separarse, entre ellas y las ya existentes un mínimo de la mitad de su altura.

#### **Sección Decimosexta .- Subzona 1.15.- Vosa**

##### **Artículo 231 .- Área susceptible de concesión**

- 1.- El Plan Especial de Barriada que se redacte podrá, previa petición de los interesados, adscribir espacios libres sin uso a los mismos, a los efectos de:

- Realizar estacionamiento de vehículos
  - Realizar espacios libres de carácter privado
  - Realizar instalaciones deportivas de carácter privado.
- 2.- El otorgamiento de estos espacios se realizará, en la forma en que se determine por la Ley, por medio de Concesión Administrativa.
- 3.- En ningún caso estos espacios podrán soportar edificaciones, generar plusvalías ni establecer usos que tengan un carácter lucrativo.

#### **Sección Decimoséptima.- Subzona 1.16.- Villa Mundaka**

##### **Artículo 232.- Condiciones de la Subzona**

Será de aplicación lo previsto con carácter general en el Libro Primero de estas Artículos. No se regula pues, esta subzona, a nivel de Artículos particulares.

#### **Sección Decimoctava.- Subzona 1.17.- Alameda Sundheim**

##### **Artículo 233 .- Aprovechamiento urbanístico apropiado**

- 1.- Se considera dentro del aprovechamiento apropiado el existente más 45 m<sup>2</sup> construidos.
- 2.- En ningún caso la realización de esta construcción podrá:
- Invadir el espacio destinado por el Plan a apertura viaria a ejecutar por expropiación.
  - Realizarse elevando la altura existente
  - Realizarse no separándose un mínimo de 3 m. de los linderos de la parcela.
- 3.- No se permite, en las edificaciones residenciales el incremento en el número de viviendas ahora existente.
- 4.- En los casos de demolición de las edificaciones, las nuevas se separarán de los linderos 3 metros y de las edificaciones existentes un mínimo de 5. En todo caso se mantendrá la edificabilidad existente con el incremento señalado en el punto 1 del presente artículo. El número de plantas no será superior a 2.

#### **Sección Decimonovena.- Subzona 1.18.- Avenida de Federico Mayo**

##### **Artículo 234.- Aprovechamiento urbanístico apropiado**

- 1.- No se permite incrementar la edificabilidad existente en cada una de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar exenta.
- 2.- Se permite la segregación de parcelas, sometidas, en todo caso a las siguientes limitaciones y condiciones:
- a) Las parcelas resultantes tendrán una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo dando a calle existente de 15 m.
  - b) Las edificaciones preexistentes y las previstas se separarán de los linderos respectivos una distancia mínima de 3 metros.
  - c) La edificabilidad de la parcelas resultantes no superará los 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, entendiéndose que esta limitación afecta a las edificaciones ya existentes.
  - d) La altura mínima de las nuevas edificaciones será de 2 plantas.



- e) No se permitirán segregaciones sin la ejecución de las cesiones de viario preciso para cumplir la condición de solar, ni la ejecución de las obras de urbanización correspondientes.

#### **Sección Veinteava.- Subzona 1.19.- Tres Reyes**

##### **Artículo 235.- Condiciones de la Subzona**

Será de aplicación lo previsto con carácter general en el Libro Primero de estas Artículos. No se regula pues, esta subzona, a nivel de Artículos particulares.

#### **Sección Veintiunoava.- Subzona 1.20.- Manuel Siurot**

##### **Artículo 236.- Condiciones de la Subzona**

Será de aplicación lo previsto con carácter general en el Libro Primero de estas Secciones. No se regula pues, esta subzona, a nivel de Artículos particulares.

#### **Sección Veintidosava.- Subzona 1.21. Paseo de Los Naranjos**

##### **Artículo 237 .- Aprovechamiento urbanístico apropiado**

- 1.- Se considera dentro del aprovechamiento urbanístico apropiado el existente más 45 m<sup>2</sup> construidos.
- 2.- En ningún caso la realización de esta construcción podrá:
  - a) Ocupar el espacio libre existente entre las actuales edificaciones y la alineación exterior de la parcela.
  - b) Elevar el número de las plantas existentes, que con carácter general se fijan en dos.
  - c) Reducir los patios a dimensiones que incumplan las condiciones mínimas establecidas por las Artículos.
  - d) Adicionarse a las medianeras no ocupadas por alguno de los colindantes, aunque tuviesen autorización para ello.

#### **Sección Veintitresava.- Subzona 1.22.- Barriada de La Navidad**

##### **Artículo 238.- Actuaciones permitidas**

- 1.- Dada la titularidad pública de estas edificaciones, cualquier actuación sobre las mismas tendrán carácter general, afectando a la totalidad, salvo aquellas unitarias de mantenimiento y reparación.
- 2.- La edificabilidad actual es la permitida, pudiéndose, en una actuación única incrementar la misma en un 15 % de la existente.
- 3.- Este incremento podrá realizarse libremente y siempre previa autorización de los Servicios Técnicos Municipales.

#### **Sección Veinticuatroava.- Subzona 1.23.- Licinio de La Fuente**

##### **Artículo 239.- Condiciones de la Subzona**

Será de aplicación lo previsto con carácter general en el Libro Primero de estas Artículos. No se regula pues, esta subzona, a nivel de Artículos particulares.

## **Sección Veinticincoava.- Subzona 1.24.- Pío XII**

### **Artículo 240 .- Áreas susceptibles de concesión**

- 1.- El Plan Especial de Barriada que se redacte podrá, previa petición de los interesados, adscribir espacios libres sin uso a los mismos, a los efectos de:
  - Realizar estacionamiento de vehículos
  - Realizar espacios libres de carácter privado
  - Realizar instalaciones deportivas de carácter privado.
- 2.- El otorgamiento de estos espacios se realizará, en la forma en que se determine por la Ley, por medio de Concesión Administrativa.
- 3.- En ningún caso estos espacios podrán soportar edificaciones, generar plusvalías ni establecer usos que tengan un carácter lucrativo.
- 4.- En todo caso se garantizará el paso de peatones, debiéndose prever una vía con ancho mínimo de 3 metros que conecte, en toda su longitud el espacio concedido y permita la conexión entre viarios opuestos y el acceso público a las viviendas.

## **CAPÍTULO 2.- SUELO URBANO EN RENOVACIÓN.**

### **Sección Primera.- Normas Comunes**

#### **Artículo 241.- Definición y delimitación**

- 1.- Se considera Suelo Urbano en renovación a aquel que estando edificado sufre un proceso unitario de sustitución de sus edificaciones, alterando sus Usos e Intensidades, junto con el mantenimiento de otras edificaciones.
- 2.- Dentro de este Suelo existen parcelas cuyas edificaciones no se consideran adecuadas por el Plan General, sin que existan ni se dicten nuevas condiciones que alteren el uso e intensidad existentes.
- 3.- Dentro de este Suelo existen parcelas cuyas edificaciones no se consideran adecuadas por el Plan General, dictándose por tanto nuevas determinaciones que alteran el uso e intensidad existente.

En la documentación gráfica "PLANOS DE ORDENACIÓN" y "PLANOS DE GESTIÓN" se establecen las 12 subzonas en las que se divide esta clase de Suelo.

#### **Artículo 242.- División**

- 1.- Áreas tradicionales de la ciudad, la división realizada responde a criterios históricos de información y su ámbito se asimila a la denominación que popularmente poseen.
- 2.- Se distinguen las siguientes subzonas:

Subzona 2.1.- Casco Antiguo	Subzona 2.9.- San Antonio
Subzona 2.2.- Las Colonias	Subzona 2.10.- La Condesa-La Cárcel
Subzona 2.3.- Matadero	Subzona 2.11.- Fray Junípero Serra
Subzona 2.4.- Molino de la Vega	Subzona 2.12.- Parque Moret
Subzona 2.5.- Isla Chica	Subzona 2.13.- la Ribera- La Alquería
Subzona 2.6.- Viaplana	Subzona 2.14.- Carretera Gibraleón
Subzona 2.7.- Higueral	Subzona 2.15.- Carretera de Sevilla (primer tramo)
Subzona 2.8.- Tres Ventanas	Subzona 2.16.- Carretera de Sevilla (segundo tramo)

#### **Artículo 243.- Régimen urbanístico**

- 1.- El Plan reconoce a este Suelo como consolidado, es decir que ha alcanzado los niveles de urbanización, teniendo los propietarios adquirido el derecho de aprovechamiento urbanístico, salvo en los casos en los que específicamente se señalan.
- 2.- El Aprovechamiento Urbanístico se establece, en los terrenos en los que el Plan define nuevas determinaciones de ordenación, por medio del aprovechamiento tipo correspondiente al Área de reparto en la que se encuentre englobada la parcela.
- 3.- El Aprovechamiento urbanístico, en los terrenos en los que el Plan no establece nuevas determinaciones, coincide con el real de la parcela y éste a su vez con la Edificabilidad realizada, todo ello de acuerdo con los criterios definidos en la Memoria de Gestión.
- 4.- Para la adquisición del derecho a edificar se estará a lo establecido en la Sección 51 del CAPITULO III del TÍTULO PRIMERO de la Ley del Suelo Andaluza.

#### **Artículo 244.- Actuaciones permitidas**

- 1.- En las edificaciones consolidadas se permiten aquellas actuaciones que se contemplan en las Normas Comunes del SUELO CONSOLIDADO.
- 2.- En los terrenos a los que el Plan establece nuevas determinaciones, se permiten las siguientes operaciones:
  - a) Rehabilitación y mejora de las edificaciones existentes, siempre que, conforme a las Normas establecidas en este apartado, no se encuentren fuera de Ordenación, sin que se produzcan incrementos de edificabilidad.
  - b) Ampliación de la superficie construida existente hasta alcanzar, en la forma que se indica, el techo establecido para los terrenos por el Plan.
  - c) Obras de nueva planta cuya intensidad será como máximo la establecida como techo para los terrenos por el Plan.

#### **Artículo 245.- Edificios fuera de ordenación**

- 1.- Tan sólo se consideran como edificios fuera de ordenación a aquellos que se encuentran fuera de la alineación oficial, por estar en la actualidad, invadiendo espacios o viario público.
- 2.- El régimen de estas edificaciones será el contenido en el art1 137 de la Ley del Suelo.

#### **Artículo 246.- Parcela mínima.**

- 1.- El Plan General para esta zona no establece parcela mínima, reconociendo la catastral existente.
- 2.- El señalamiento, en las Artículos particulares de parcelas mínimas lo es para los casos en que se produzca una alteración del parcelario catastral, bien como resultado de segregaciones, agregaciones y reparcelaciones.
- 3.- Aquellas parcelas que por cesión al espacio público de parte de su superficie, no alcanzasen las dimensiones definidas como mínimas, no se englobarán dentro de las mismas.

#### **Artículo 247.- Parcela inedificable**

Se considera parcela inedificable a aquella definida en el código de conceptos del Libro I de las presentes Ordenanzas.

#### **Artículo 248 .- Agregaciones de parcelas**

- 1.- Salvo indicaciones contrarias, se permiten las agregaciones de parcelas siempre sometidas a las siguientes condiciones:
  - a) No se permiten segregaciones de las parcelas en las que se asienten edificaciones consolidadas por el Plan, si no es con la previa demolición de la edificación existente.
  - b) En el caso de agregación de dos consolidadas, el aprovechamiento susceptible de apropiación será la suma de los Aprovechamientos Apropiables de cada una de ellas.

#### **Artículo 249.- Regulación general de los usos**

- 1.- El Plan general establece en los Planos de Ordenación de esta clase de Suelo el Uso Global y los Usos pormenorizados.
- 2.- Se regula en la Artículo de Uso el régimen de éstos y la relación de los Usos Permitidos, Condicionados y Prohibidos para cada Uso Global, por lo que, en cada área con un uso global determinado se estará a lo indicado en las Artículos Generales de Uso.

#### **Artículo 250.- Aprovechamiento urbanístico**

- 1.- El aprovechamiento urbanístico apropiable por parte de los particulares incluidos dentro de esta clase de suelo será:
  - a) El existente, en aquellos terrenos a los que el Plan considera consolidados, definiéndose a éste como APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO APROPIADO.
  - b) El 100% del resultado de aplicar el tipo del Área en la que se encuentre el terreno, a la superficie del mismo, en aquellos a los que el Plan asigna nuevas determinaciones de Uso y/o Intensidad.
  - c) El Aprovechamiento tipo se establece en este Suelo por Áreas de Reparto, conforme se señala en los planos de Gestión Urbanística; su cálculo se explicita dentro del apartado correspondiente de la Memoria de Gestión.

#### **Artículo 251.- Edificabilidad máxima otorgada a cada parcela.**

- 1.- La edificabilidad definida en el presente artículo, junto con las condiciones de ordenación y ocupación, definen la superficie edificable máxima por parcela.

NUMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDD (m5)
UNA	0,95
DOS	1,90
TRES	2,90
TRES Y ATICO	3,11
CUATRO	3,39
CUATRO Y ATICO	3,90
CINCO	4,27
CINCO Y ATICO	4,54
SEIS	4,96
SEIS Y ATICO	5,26
SIETE	5,53
SIETE Y ATICO	6,00
OCHO	6,32
OCHO Y ATICO	6,62

- 2.- En los casos de edificios con alturas superiores a las ocho plantas y ático, la edificabilidad del mismo se obtendrá:

$$E = 6,62 + n_{\text{normal}} \times 0,85 + n_{\text{atico}} \times 0,75$$

Siendo

$n_{\text{normal}}$  el número de plantas alineadas a fachada

$n_{\text{atico}}$  el número de plantas en ático

- 3.- La imposibilidad de completar la edificabilidad que este artículo asigna dentro de cada parcela, debido a limitaciones de carácter morfológico, de ordenación u otras derivadas del terreno o de la ordenación, no comportará derecho a indemnización, toda vez que la misma tiene el carácter de máxima.
- 4.- En el caso en que por condiciones de ordenación se obtuviera una edificabilidad teórica superior, se estará a la obtenida por aplicación del presente artículo, que tiene el carácter de máxima.

#### **Artículo 252.- Normas**

- 1.- Salvo excepción de las normas particulares, las alturas establecidas en los Planos de Ordenación tienen carácter de obligatorio, es decir son máximas y mínimas.

- 2.- Aquellas parcelas a las que el Plan establezca número de plantas iguales o inferiores a tres, y siempre que las Artículos particulares no señalen nada en contrario, se podrá:
  - a) En los edificios de obra nueva, el número de plantas a realizar coincidirá con el máximo señalado.
  - b) En obras de rehabilitación se admitirá el mantenimiento de la altura existente .
  - c) En obras de ampliación se permitirá hasta una planta menos de la máxima permitida en los Planos de Ordenación.
- 3.- Las alternativas en el número de plantas no supondrán un incremento ni decremento del aprovechamiento real de la parcela.
- 4.- En los casos de rehabilitación y ampliación en los que no se agote el Aprovechamiento Susceptible de Apropiación, no procederán los supuestos indemnizatorios, toda vez que es una opción adoptada por el particular, no pudiéndose transferir el resto del aprovechamiento que resulte del edificio y del Susceptible de Apropiación.

#### **Artículo 253.-Situación de las edificaciones**

- 1.- las edificaciones se ajustarán a las alineaciones marcadas por los Planos de Ordenación.
- 2.- Las edificaciones que hayan de ajustarse a la alineación por encontrarse Fuera de Línea, tienen su aprovechamiento urbanístico incluido en la totalidad de la parcela, por lo que no procede aplicar ningún sistema de actuación para su obtención.
- 3.- Salvo indicación expresa, son de aplicación las Normas Generales de la edificación que regulan los entrantes, salientes y vuelos.

#### **Artículo 254.- Composición**

- 1.- Las edificaciones que se realicen se adecuarán, conforme se señala en el artículo de la Ley del Suelo, al ambiente en el que se situasen y a tal efecto, se entenderán como elementos básicos para su adaptación:
  - a) Las alturas de la edificación
  - b) El tamaño y la forma de los huecos de fachada
  - c) Los materiales empleados en la construcción del edificio y de forma esencial los relativos a las fachadas
  - d) El color de la edificación
  - e) La cubierta realizada en el edificio.
- 2.- En los casos en los que, por los Servicios Técnicos de la Gerencia, se detecte una grave inadecuación del edificio proyectado al entorno en el que se inserta, se elevará la petición de modificación o suspensión del otorgamiento de la licencia de obras.
- 3.- En ningún caso se impedirá el desarrollo de la arquitectura que responda a las tendencias y valores de la sociedad actual, la cual se considera desde el Plan como proceso a potenciar, huyendo de estilos arquitectónicos desarrollados en otras épocas y culturas.

- 4.- En los casos en que exista una importante y grave discordancia entre la ordenación propuesta por el Plan y la de las edificaciones colindantes a juicio de los Servicios Técnicos de la Gerencia, se posibilitará un incremento del número de plantas previstas, sin que ello implique, en ningún caso un incremento de aprovechamiento urbanístico permitido para la parcela.

## **Sección Segunda.- Subzona 2.1.- Casco Antiguo**

### **Artículo 255.- Delimitación.**

El ámbito del Casco Antiguo lo comprende la parte del Suelo urbano delimitado por la Avenida de Italia, plaza XII de Octubre, Avenida de Alemania, calle Granada, calle Doctor Rubio, paseo de las Palmeras, calle Guadalcanal, trasera de Plaza de Toros, calle Médico Luis Buendía, calle Ramón Menéndez Pidal, callejón de San Andrés, Plaza de San Pedro, calle de La Fuente, Plaza Quintero Báez, traseras de calle Palos por calle Lazo Real y Cabezo de la Esperanza, calle Diego Díaz Hierro, calle Arquitecto Monis, Casa Colón y Plaza del Punto en donde se inicia la Avenida de Italia.

En la documentación gráfica se delimita este área como 2.1.

### **Artículo 256.- Parcela mínima**

La parcela mínima obtenida por modificación del parcelario actual será:

- Frente de fachada igual o superior a 6,00 mts.
- Fondo de parcela igual o superior a 10,00 mts.
- Superficie de la parcela igual o superior a 60,00 mts.

### **Artículo 257.- Agregaciones de parcelas**

Se permiten las agregaciones de parcelas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) La agregación solo podrá incorporar a una de las colindantes y con la limitación de que la longitud total de la fachada resultante no supere en 3 veces la dimensión de la parcela mayor agregada.
- b) Se posibilitará la agregación, superando las limitaciones anteriores, en el caso de que:
  - b1 Se realice un estudio de la edificación resultante de forma que su composición externa se adecue a las dimensiones de las fachadas de la vía en la que se realiza, al objeto de que el resultado mantenga los ritmos que en dicha calle se presentan.
  - b2 Se proyecte una futura segregación de parcelas que hayan de ser, con posterioridad, objeto de edificación, con carácter unitario.

### **Artículo 258.- Uso**

- 1.- El Uso de las parcelas vienen marcados en los Planos de Ordenación del presente Plan.
- 2.- El Plan Especial del Casco Antiguo, podrá alterar los usos pormenorizados de las parcelas, sin que ello suponga una modificación del presente Plan General.

### **Artículo 259.- Edificabilidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de la edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

### **Artículo 260.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

### **Artículo 261.- Alturas**

- 1.- Las alturas definidas en los Planos de Ordenación tienen el carácter de máximas, por lo que se admiten edificaciones cuyo número sea inferior al señalado, con las siguientes excepciones:
  - a) En los edificios de obra nueva el número de plantas a realizar dentro del casco coincidirá con el máximo señalado.
  - b) En las obras de rehabilitación se admitirá el mantenimiento de la altura existente.
  - c) En las obras de ampliación se permitirá hasta un número de plantas inferior en 1 a la máxima permitida por los Planos de Ordenación.

### **Artículo 262.- Situación.**

- 1.- En el Casco Antiguo las edificaciones se ajustarán a las alineaciones exteriores e interiores, teniendo ambas el carácter de vinculantes.
- 2.- En ningún caso se admitirán retranqueos de la edificación ni patios abiertos a fachada.
- 3.- Se permitirá tan sólo los siguientes entrantes, salientes y vuelos:
  - a) Balcones, con un saliente no superior a 0,50 mts. y una longitud no superior a 1,50 mts. Deberán separarse de las fincas contiguas un mínimo de 0,60 mts.
  - b) Aleros y cornisas, con un saliente no superior a 0,50 mts.
  - c) Marquesinas y toldos en las condiciones señaladas en las Artículos Urbanísticas sobre Edificación y el Uso del Suelo.
  - d) No se permiten cuerpo cerrados, salvo lo expresamente indicado sobre los miradores cerrados, carpinterías y elementos acristalados, en una longitud no superior al 30 % de la fachada. Su vuelo será igual al definido para los balcones.

### **Artículo 263.- Composición**

- 1.- Huecos
  - a) Se procurará que los huecos sean rectangulares en una disposición no apaisada.
  - b) Se admitirán los huecos cuadrados.



## 2.- Materiales de fachada

- a) Serán de primera calidad, permitiéndose los paramentos de ladrillo visto, enfoscados y aplacados con piedra.
- b) Se prohíben los paramentos alicatados, salvo con piezas de color verde o azul vidriadas y de tamaño rectangular, propias de algunos edificios de Huelva.
- c) La carpintería de exterior será preferentemente de madera, permitiéndose en plástico o en aluminio, siempre que este último no sea en su color.
- d) La cerrajería responderá a diseños sencillo y se realizará con perfiles laminados o en fundición.
- e) En los casos de utilización de pinturas, éstas se englobarán dentro de la gama de los ocres.

## 3.- Cubiertas

- a) El remate superior de los edificios que estén situados en las zonas del Casco Antiguo se resolverá mediante cubierta Plana o cubierta Inclinada. cada tipo de cubierta vendrá impuesta por las Artículos específicas de la zona. La cubierta inclinada se formalizará tan solo en los casos de existir dos edificios colindantes con éste tipo de cubierta.
  - 1.- En el caso de Cubierta Plana sin Ático, la única edificación permitida sobre ella será la definida en las Normas Generales de la Edificación. la altura del antepecho de la terraza resultante no será superior a 1,90 metros contabilizados desde el punto de máxima altura del edificio definido y tendrá una altura mínima libre interior de 1,20 metros con el fin de garantizar la protección conveniente.
  - 2.- Las cubiertas inclinadas, cumplirán las siguientes condiciones:
    - a) Que cubra al menos un 75% de la superficie en planta del edificio, medida ésta entre las alineaciones oficiales de todas las fachadas existentes tanto exteriores como interiores. Y siempre quedarán cubiertas unas franjas de al menos 5 metros en profundidad desde cada fachada a excepción de la formación del hueco que defina la posible terraza del ático cuando exista. El 25% restante de cubierta plana será el techo inmediato de la ultima planta que dé a fachada.
    - b) Que todos y cada uno de los faldones que compongan tal cubierta, tengan una pendiente inferior al 60%.
    - c) Que los faldones que den a fachadas (interiores de patio de manzana y exteriores de calles) han de pasar, necesariamente, por una línea situada- vista la fachada de frente- en la prolongación del plano alineado de cada fachada y a una altura de 50 cm., contados desde el plano superior del forjado más alto que dé a la calle. Cuando existan patios interiores de parcela, la cubierta tendrá sus pendientes vertiendo hacia ellos por todos sus lados, y el contacto entre los faldones y el techo del edificio que se cubre no provocará ningún paramento vertical en el entorno del mismo.
    - d) En el caso de utilizar el hueco interior de la cubierta inclinada, éste contabilizará a los efectos de aprovechamiento urbanístico. Su uso se destinará a los marcados en las Ordenanzas del Libro I, es decir a Adepósitos, trasteros, chimeneas y otras instalaciones.

- e) La altura máxima de Cumbre no será superior a la señalada en las Normas Generales de 3,50 mts.

### **Sección Tercera.- Subzona 2.2.- Las Colonias**

#### **Artículo 264. - Delimitación**

El ámbito de las Colonias lo comprende la parte del Suelo Urbano delimitada por la UE de la Plaza de Toros, el sistema viario paralelo a la Avda de Cristóbal Colón, la Barriada del Carmen, y la calle Pérez Galdós hasta su conexión con la Plaza de Toros.

#### **Artículo 265.- Parcela mínima**

Las condiciones son similares a las del Casco Antiguo.

#### **Artículo 266.- Edificabilidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de la edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

#### **Artículo 267.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

#### **Artículo 268.- Situación**

- 1.- No se permiten retranqueos de la edificación, ni patios abiertos a fachada.
- 2.- Se permiten los Entrantes, Salientes y vuelos señalados dentro de las Artículos de carácter general, incluidos los voladizos y cuerpo cerrados.

#### **Artículo 269.- Composición**

Se admiten cubiertas inclinadas en las mismas condiciones que para el Casco Antiguo.

### **Sección Cuarta.- Subzona 2.3.- Matadero**

#### **Artículo 270 .- Delimitación**

El ámbito del Matadero está englobado dentro del Suelo Urbano que queda delimitado por la UE del Velódromo, Avenida de Guatemala, PERI de la calle Cervantes, Vía del Ferrocarril Huelva-Sevilla y UE del Velódromo.

#### **Artículo 271 .- Parcela Mínima**

En los casos en los que se produzca una alteración en el parcelario actual como resultado de una segregación y/o reparcelación, las parcelas resultantes deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- Frente de fachada, igual o superior a los 8,00 mts.
- Fondo de parcela, igual o superior a los 15 mts.
- Superficie de parcela, igual o superior a los 120,00 m<sup>2</sup>

#### **Artículo 272.- Intensidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de la edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

#### **Artículo 273.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

#### **Artículo 274.- Altura**

- a) Las alturas señaladas en los Planos de Ordenación tienen el carácter de obligatorias, no pudiéndose producir alteraciones en el número de ellas, salvo en aquellas cuyo número sea de tres.
- b) Las parcelas cuyo número de plantas sea de tres, podrán realizar una planta menos a la establecida en obras de ampliación de las edificaciones existentes, pudiendo mantener la actual en obras de rehabilitación.

#### **Artículo 275.- Situación**

No se permiten retranqueos de la edificación abiertos a fachada.

#### **Artículo 276.- Composición**

Se admiten cubiertas inclinadas, en las mismas condiciones exigidas para el Casco Antiguo.

#### **Sección Quinta.- Subzona 2.4.- Molino de la Vega**

#### **Artículo 277 .- Delimitación**

La subzona del Molino de la Vega se encuentra delimitada por la Avenida de las Palmeras, tramo entre Zafra y el puente sobre el río Odiel de la Ronda Exterior Oeste y Avenida de Costa de la Luz.

#### **Artículo 278.- Parcela mínima**

La parcela mínima obtenida por modificación del parcelario actual será:

- Frente de fachada igual o superior a 6,00 mts.
- Fondo de parcela igual o superior a 10,00 mts.
- Superficie de la parcela igual o superior a 60,00 mts.

#### **Artículo 279.- Intensidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de la edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

#### **Artículo 280.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

#### **Artículo 281.- Altura**

Las alturas señaladas en el Plano de ordenación tienen el carácter de obligatorias, no admitiéndose otro número distinto de plantas.

#### **Artículo 282.- Situación**

- 1.- Las alineaciones exteriores e interiores tienen carácter vinculante.
- 2.- No se admiten retranqueos de la edificación.
- 3.- Se admiten patios abiertos a fachadas en las condiciones señaladas en las Artículos Generales.
- 4.- Se admiten todos los Entrantes, salientes y Vuelos señalados en las Artículos Generales de la Edificación.

#### **Artículo 283.- Composición**

Se admiten cubiertas inclinadas, en las mismas condiciones exigidas para el Casco Antiguo.

#### **Sección Sexta.- Subzona 2.5.- Isla Chica**

#### **Artículo 284.- Delimitación**

La subzona de Isla Chica está delimitada por la Avenida de Alcalde Federico Molina, calle Jabugo, tráfico Pesado y calle Roque Barcia.

#### **Artículo 285.- Parcela mínima**

En los casos en los que se produzca una alteración del parcelario catastral existente; producto de una segregación y/o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener:

- Frente de fachada mínimo 8 mts.
- Fondo de fachada mínimo 15 mts.
- Superficie de parcela 120 m<sup>2</sup>

#### **Artículo 286.- Intensidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de la edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

#### **Artículo 287.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

#### **Artículo 288.- Altura**

Las plantas tienen carácter máximo y mínimo para aquellas parcelas cuya altura sea superior a tres.

#### **Artículo 289.- Situación**

- 1.- No se permiten retranqueos de la Edificación.
- 2.- Se permiten patios abiertos a fachada en aquellas edificaciones cuya altura supere las 4 plantas, y ello en las condiciones señaladas en las Artículos Generales de la Edificación.

- 3.- Se permiten los Entrantes, Salientes y Vuelos en las condiciones señaladas por las Artículos Generales de la Edificación.

#### **Artículo 290.- Composición**

Se admiten cubiertas inclinadas, en las mismas condiciones exigidas para el Casco Antiguo.

#### **Sección Séptima.- Subzona 2.6.- Viaplana**

##### **Artículo 291 .- Delimitación**

La subzona 2.6 queda delimitada por la Avenida Alcalde Federico Molina, calle Muñoz de Vargas, calle Tariquejo, calle José Fariñas, avenida de Palomeque, linde con el APT del Polígono de S. Sebastián y Avenida de Galaroza.

##### **Artículo 292.- Parcela mínima**

En los casos en los que se produzca una alteración del parcelario catastral existente; producto de una segregación y/o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener:

- Frente de fachada mínimo 8 mts.
- Fondo de fachada mínimo 15 mts.
- Superficie de parcela 120 m<sup>2</sup>.

##### **Artículo 293.- Intensidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de la edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

##### **Artículo 294.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

##### **Artículo 295.- Altura**

Las plantas tienen carácter de obligatorio para aquellas parcelas cuya altura sea superior a tres.

##### **Artículo 296.- Situación**

- 1.- No se permiten retranqueos de la Edificación.
- 2.- Se permiten patios abiertos a fachada en aquellas edificaciones cuya altura supere las 4 plantas, y ello en las condiciones señaladas en las Artículos Generales de la Edificación.
- 3.- Se permiten los Entrantes, Salientes y Vuelos en las condiciones señaladas por las Artículos Generales de la Edificación.

##### **Artículo 297.- Composición**

Dentro del ámbito de la subzona 2.6 Viaplana, no se admiten cubiertas inclinadas.

## **Sección Octava.- Subzona 2.7.- Higueral**

### **Artículo 298 .- Delimitación**

La subzona 2.7 del Suelo Urbano, El Higueral, está delimitada por la calle Alanís de la Sierra, Honduras, Antonio Machado y carretera de acceso a la Avda. de Andalucía.

### **Artículo 299.- Parcela mínima**

En los casos en los que se produzca una alteración del parcelario catastral existente; producto de una segregación y/o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener:

- Frente de fachada mínimo 8 mts.
- Fondo de fachada mínimo 15 mts.
- Superficie de parcela 120 m<sup>2</sup>

### **Artículo 300.- Intensidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de la edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

### **Artículo 301.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

### **Artículo 302.- Altura**

El número de plantas es obligatorio para aquellas que sean superiores a tres.

### **Artículo 303.- Situación**

- 1.- Las alineaciones, sean externas o interiores son vinculantes.
- 2.- No se admiten retranqueos de la edificación.
- 3.- Se admiten patios abiertos a fachada siempre que los mismos no ocupen la planta baja y sólo en edificios cuyo número de plantas sea superior a tres.

### **Artículo 304.- Composición**

Libres, salvo la resolución de la cubierta que no se admite inclinada.

## **Sección Novena.- Subzona 2-8 Tres Ventanas**

### **Artículo 305. - Delimitación**

La subzona 2.8 del Suelo Urbano, Tres Ventanas, está delimitada por la calle Miguel de Unamuno, UE de calle Jaén y Marqués de Dos Fuentes, Avda. Adoratrices, paralela a c/ Jerez de la Frontera, calle Arqueólogo Garay de Anduaga, Avda. de San Antonio y calle Arquitecto Alejandro Herrero, hasta la UE de Miguel de Unamuno.

### **Artículo 306.- Parcela mínima**

La parcela mínima obtenida por modificación del parcelario actual será:

- Frente de fachada mínimo 8 mts.
- Fondo de fachada mínimo 15 mts.
- Superficie de parcela 120 m<sup>2</sup>

#### **Artículo 307.- Intensidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de la edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

#### **Artículo 308.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

#### **Artículo 309.- Altura**

- 1.- Las alturas son obligatorias para aquellos edificios cuyo número de plantas en los Planos de Ordenación sean superiores a tres.
- 2.- Para las inferiores o iguales a tres regirán las normas comunes para la zona.

#### **Artículo 310.- Situación**

- 1.- No se admiten retranqueos de la edificación.
- 2.- Se admiten patios abiertos a fachada sin limitaciones y cumpliendo las condiciones establecidas en las Artículos Generales de la Edificación.

#### **Artículo 311.- Composición**

Libres.

#### **Sección Décima.- Subzona 2-9 San Antonio**

#### **Artículo 312.- Delimitación**

La subzona del Suelo Urbana 2.9 San Antonio, está delimitada por la Avenida de Santa marta, la calle Rubén Darío, UE de San Antonio, APT de la Hispanidad y del Polígono S.Sebastián y Unidad de Ejecución Santa Cristina.

#### **Artículo 313.- Parcela mínima**

La parcela mínima obtenida por modificación del parcelario actual será:

- Frente de fachada mínimo 5 mts.
- Fondo de fachada mínimo 15 mts.
- Superficie de parcela 75,00 m<sup>2</sup>

#### **Artículo 314.- Intensidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de la edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

### **Artículo 315.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

### **Artículo 316.- Altura**

1.- El número de plantas marcados en los Planos de Ordenación se consideran máximas pudiéndose:

- En obras de rehabilitación mantener el n1 de plantas existentes.
- En obras de ampliación reducir hasta 2 el número máximo establecido por el Plan.
- En obras de nueva planta y se podrán permitir 2 o 3 plantas.
- En el resto el número de plantas es obligatorio.

### **Artículo 317.- Situación**

1.- No se admiten retranqueos ni patios abiertos a fachada.

### **Artículo 318.- Composición**

Son libres salvo en el aspecto de cubiertas que no se permiten inclinadas.

### **Sección Onceava.- Subzona 2-10 La Condesa - La Carcel**

### **Artículo 319.- Delimitación**

Delimita por el Norte con la UE José Antonio, c/ Camarada Manuel Lázaro, Avda. Alcalde Federico Molina, calle Cumbres Mayores y Encinasola, lateral de la Cárcel y APT. Polígono de S. Sebastián.

### **Artículo 320.- Parcela mínima**

La parcela mínima obtenida por segregación del actual parcelario será:

- Frente de fachada mínimo 5 mts.
- Fondo de fachada mínimo 15 mts.
- Superficie de parcela 75,00 m2.

### **Artículo 321.- Intensidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de la edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

### **Artículo 322.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

### **Artículo 323.- Altura**

1.- El número de plantas marcados en los Planos de Ordenación se consideran máximas pudiéndose:



- En obras de rehabilitación mantener el n1 de plantas existentes.
- En obras de ampliación reducir hasta 2 el número máximo establecido por el Plan.
- En obras de nueva planta y tan solo en las que se prevén tres plantas se permitirán 2 de ellas - En el resto el número de plantas es obligatorio.

#### **Artículo 324.- Situación**

- 1.- En las edificaciones cuyo número de plantas se fija en 2 se permitirá un retranqueo de fachada de 3,00 mts, con las siguientes condiciones:
  - a) Siempre que el mismo sea fijado con carácter vinculante por parte del Ayuntamiento. Afectará a la totalidad de su frente de manzana.
  - b) La posibilidad de establecer el retranqueo afectará tan solo a las manzanas números 36628 y 36632 delimitadas por las calles Calañas, José L.Luque, Azufre y Valdelamusa.
  - c) El sistema de fijación se realizará por medio de la formulación de un Estudio de Detalle sin alteración ni modificación del Plan. El Aprovechamiento Urbanístico otorgado a las parcelas seguirá siendo el señalado, pudiéndose incorporar el correspondiente al retranqueo dentro de la cubierta inclinada.
- 2.- Las alineaciones para las parcelas restantes se ajustarán a las señaladas por el Plan en sus Documentos de Ordenación

#### **Artículo 325.- Composición**

Son libres.

#### **Sección Doceava.- Subzona 2-11 Fray Junipero Serra**

#### **Artículo 326 .- Delimitación**

Está compuesta esta subzona por las parcelas de la acera de la derecha de la calle Fray Junipero Serra, salvo aquellas que se encuentran englobadas dentro de la Unidad de Ejecución de La Joya.

#### **Artículo 327.- Parcela mínima**

La parcela mínima coincide con la catastral, no admitiéndose ni segregaciones ni agregaciones de parcelas.

#### **Artículo 328.- Intensidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de la edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

#### **Artículo 329.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

#### **Artículo 330.- Altura**

- 1.- El número de plantas marcados en los Planos de Ordenación se consideran máximas. Se admite una planta menos de las señaladas en los Planos de Ordenación.

#### **Artículo 331.- Situación**

- 1.- Las alineaciones oficiales son obligatorias.
- 2.- No se admiten ni retranqueos ni patios abiertos a fachada.
- 3.- No se admiten cuerpos volados y cerrados.

#### **Artículo 332.- Composición**

Son libres, sin permitir la cubierta inclinada.

#### **Sección Decimotercera.- Subzona 2-12 Parque Moret**

#### **Artículo 333.- Delimitación**

Está compuesta esta subzona por el conjunto de las parcelas situadas dentro del ámbito del Suelo destinado a Sistema General Verde y SUNP Sistema General Verde.

#### **Artículo 334.- Parcela mínima**

La parcela mínima coincide con la catastral, no admitiéndose ni segregaciones ni agregaciones de parcelas.

#### **Artículo 335.- Intensidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de la edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

#### **Artículo 336.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

#### **Artículo 337.- Altura**

- 1.- El número de plantas marcados en los Planos de Ordenación se consideran máximas. Se admite una planta menos de las señaladas en los Planos de Ordenación.

#### **Artículo 338.- Situación**

- 1.- Las alineaciones oficiales son obligatorias.
- 2.- No se admiten ni retranqueos ni patios abiertos a fachada.
- 3.- No se admiten cuerpos volados y cerrados.

#### **Artículo 339.- Composición**

Son libres, sin permitir la cubierta inclinada.

#### **Sección Decimocuarta - Subzona 2-13 La Ribera - La Alquería**

#### **Artículo 340.- Delimitación**

Están englobados los núcleos situados a lo largo de la carretera N-431, tramo Huelva-Peguerillas.

#### **Artículo 341.- Parcela mínima**

La parcela mínima coincide con la catastral, no admitiéndose ni segregaciones ni agregaciones de parcelas.

#### **Artículo 342.- Intensidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de la edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

#### **Artículo 343.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad al aplicar el número de plantas a cada parcela.

#### **Artículo 344.- Altura**

1.- El número de plantas marcados en los Planos de Ordenación se consideran máximas. Se admite una planta menos de las señaladas en los Planos de Ordenación.

#### **Artículo 345.- Situación**

- 1.- Las alineaciones oficiales son obligatorias.
- 2.- No se admiten ni retranqueos ni patios abiertos a fachada.
- 3.- No se admiten cuerpos volados y cerrados.

#### **Artículo 346.- Composición**

Son libres, permitiéndose la cubierta inclinada a dos aguas, con pendiente del 50% y acabado de tejas.

#### **Sección Decimoquinta.- Subzona 2-14. Carretera de Gibraleón**

#### **Artículo 347.- Delimitación**

- 1.- Están englobados los terrenos industriales situados en la margen izquierda de la N-431 de Huelva a Gibraleón, y delimitados por su parte trasera por el Suelo No Urbanizable Protegido.
- 2.- Estos suelos tienen la consideración de urbanos sin urbanización, debiéndose proceder a la formalización del correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá ser costeado por parte de los propietarios, de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley del Suelo.

#### **Artículo 348.- Parcela mínima**

En los casos de segregación de parcelas actuales, la parcela resultante tendrá las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente de fachada mínimo 10 mts.
- Fondo de parcela mínimo 20 mts
- Superficie mínima de parcela 200 m<sup>2</sup>

#### **Artículo 349.- Intensidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida al aplicar 1,1 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup> por cada parcela.

#### **Artículo 350.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

#### **Artículo 351.- Altura**

1.- El número de plantas máximas permitida es de 1, con la altura máxima señalada en la Artículos Generales.

Se permite una entreplanta empotrada dentro de la altura total de la edificación, contabilizando su superficie.

#### **Artículo 352.- Situación**

1.- Las alineaciones oficiales son obligatorias.

2.- No se admiten ni retranqueos ni cuerpos volados de acuerdo con las Artículos Generales de la Edificación.

#### **Artículo 353.- Composición**

Son libres.

#### **Sección Decimosexta.- Subzona 2-15. Carretera de Sevilla (primer tramo)**

#### **Artículo 354.- Delimitación**

Está situada a lo largo de la carretera de Sevilla, en dos áreas, separadas por el polígono industrial Tartessos, frente a la Celulosas.

#### **Artículo 355 .- Parcela mínima**

En los casos de segregación de parcelas actuales, la parcela resultante tendrá las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente de fachada mínimo 10 mts.
- Fondo de parcela mínimo 20 mts
- Superficie mínima de parcela 200 m<sup>2</sup>

#### **Artículo 356.- Intensidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de 1,10 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup> por parcela

#### **Artículo 357.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

#### **Artículo 358.- Altura**

El número de plantas máximas permitida es de 1, con la altura máxima señalada en la Artículos Generales.

### **Artículo 359.- Situación**

- 1.- Las alineaciones oficiales son obligatorias.
- 2.- No se admiten ni retranqueos ni cuerpos volados de acuerdo con las Artículos Generales de la Edificación.
- 3.- Los antejardines existentes son obligatorios.

### **Artículo 360.- Composición**

- 1.- El tramo que da frente a la Avenida de las Fuerzas Armadas deberá presentar una fachada de una o dos plantas, acabadas con materiales de calidad, destinadas a la exposición de productos.
- 2.- Los antejardines deberán ser vallados y ajardinados en su frente, impidiéndose su incorporación al viario.

### **Sección Decimoséptima.- Subzona 2-16. Carretera de Sevilla (segundo tramo)**

#### **Artículo 361.- Delimitación**

Está situada a lo largo de la carretera de Sevilla, incluyendo la Avenida de las Fuerzas Armadas y desde el cruce de la Ronda hasta el fial del Polígono San Diego.

#### **Artículo 362 .- Parcela mínima**

En los casos de segregación de parcelas actuales, la parcela resultante tendrá las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente de fachada mínimo 10 mts.
- Fondo de parcela mínimo 20 mts
- Superficie mínima de parcela 200 m<sup>2</sup>

#### **Artículo 363.- Intensidad**

La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación del coeficiente de 0,85 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup> por cada parcela.

#### **Artículo 364.- Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

#### **Artículo 365.- Altura**

El número de plantas máximas permitida es de 1, con la altura máxima señalada en la Artículos Generales.

#### **Artículo 366.- Situación**

- 1.- Las alineaciones oficiales son obligatorias, debiendo dar fachada a la vía de servicio paralela a la Nacional 431
- 2.- No se admiten ni retranqueos ni cuerpos volados de acuerdo con las Artículos Generales de la Edificación.

### **Artículo 367.- Composición**

Son Libres

## **CAPÍTULO 3.- ZONA 3. SUELO URBANO PROTEGIDO**

### **Sección Única.- Suelo Urbano con Protección (Barrio Obrero)**

#### **Artículo 368.- Condiciones de planeamiento**

Es aquel espacio de la ciudad que, por estar incurso en expediente de declaración de conjunto histórico-artístico, se incluye en el Catálogo de espacios y bienes protegidos. Se conoce como Barrio Obrero aunque su denominación oficial es Barrio Reina Victoria.

Su ámbito está delimitado por la calle Roque Barcia, Avenida Alcalde Federico Molina y Avenida Guatemala, según recoge la documentación gráfica del Plan.

Su régimen jurídico-urbanístico es el recogido en la Memoria de Ordenación.

#### **Artículo 369.- 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.

#### **CAPÍTULO 4.- ZONA 4. SUELO URBANO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN**

##### **Sección Primera.- Condiciones Generales de las Unidades de Ejecución**

###### **Artículo 370.- Definición**

- 1.- Son aquellos ámbitos delimitados para hacer efectiva la materialización de los aprovechamientos previstos en el Plan, y considerados por el mismo como áreas del suelo urbano sin urbanización consolidada.
- 2.- Los ámbitos concretos, es decir, las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan son las recogidas en la Memoria de Ordenación y en la documentación gráfica del mismo.

## Artículo 371.- Determinaciones del Plan

- 1.- La ordenación y determinaciones contempladas en la Memoria de Ordenación para cada unidad de Ejecución tiene carácter vinculante, por lo que sus determinaciones no pueden ser alteradas, salvo el supuesto previsto en el párrafo siguiente.
- 2.- Por medio de un Estudio de Detalle se podrán alterar aquellas determinaciones que no modifiquen el Aprovechamiento de la Unidad. Estas alteraciones, que no se contemplan como modificación, podrán ser aceptadas por el Ayuntamiento si, a su juicio se mejora la ordenación o la gestión de la unidad.
- 3.- Las alteraciones que modifiquen el Aprovechamiento de la Unidad, se consideran modificaciones del Plan, debiéndose tramitar como alteraciones del mismo.

Asimismo se considera modificación del Plan, la alteración del ámbito de la Unidad de ejecución, se modifique o no el Aprovechamiento de la misma.

## Sección Segunda.- Unidades de Ejecución

### Artículo 372.- 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 Junípero Serra.

#### 3.- SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN .....	25.791 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE USO RESIDENCIAL .....	12.739 m <sup>2</sup>
Unifamiliar .....	9.894 m <sup>2</sup>
Colectiva.....	2.845 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE USO ASISTENCIAL .....	1.510 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ESPACIOS VERDES.....	5.249 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ÁREAS PEATONALES.....	5.249 m <sup>2</sup>



SUPERFICIE VIARIO.....2.376 m2

4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ..... 31.756 m<sup>2</sup>

R1.- Vivienda régimen libre, unifamiliar ..... 16.820 m<sup>2</sup>

R2.- Vivienda régimen libre, colectiva ..... 14.936 m<sup>2</sup>

R3.- Vivienda Protección Oficial (RG)..... 50 %<sup>5</sup>

NÚMERO DE APARCAMIENTOS..... 1 POR VIVIENDA

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

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

---

<sup>5</sup>.- Se reservan en las parcelas destinadas a viviendas colectivas.

## Artículo 373.-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 m <sup>2</sup>
USO: Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar .....	2.207 m <sup>2</sup>
CESIÓN A VIARIO PÚBLICO .....	1.317 m <sup>2</sup>

### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar .....	13.186 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE APARCAMIENTOS <sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m <sup>5</sup> DE OTROS USOS	

### 5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

#### COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar.....	1
--	---

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

**3,741 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

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

**Artículo 374.- 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) m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup>
USO Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar.....	9.580 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE.....	1.800 m <sup>2</sup>
VIARIO PÚBLICO .....	2.370 m <sup>2</sup>
AMPLIACIÓN DEL COLEGIO.....	1.400 m <sup>2</sup>

### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

USO: Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar.....	3.900 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE APARCAMIENTOS <sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m <sup>5</sup> DE OTROS USOS	

### 5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

#### COEFICIENTE DE PONDERACIÓN

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

#### APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD

**0.222 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

### 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

## Artículo 375.- 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 <sup>2</sup>
DOTACIONAL YA OBTENIDO .....	3.320 m <sup>5</sup>
USO: Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar .....	2.971 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE .....	4.320 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL PRIVADO. Religioso.....	916 m <sup>2</sup>

### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

USO: Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar .....	9.600 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL PRIVADO: Religioso.....	1.200 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE APARCAMIENTOS <sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m <sup>5</sup> DE OTROS USOS	

## 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 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>**

## 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

## **Artículo 376.- UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 5 .- MARCHENA COLOMBO**

### 1.-OBJETIVOS

Resolver el encuentro entre los Bloque en Altura y en AH<sub>≅</sub>, 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 <sup>2</sup>
USO GLOBAL RESIDENCIAL.....	6.523 m <sup>2</sup>
CESIÓN A VIARIO PÚBLICO .....	532 m <sup>2</sup>

### 4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

USO: Vivienda Protección Oficial. Régimen General

SUPERFICIE .....	713 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD.....	1.925 m <sup>2</sup>

USO: Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar

SUPERFICIE .....	5.670 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD.....	8.505 m <sup>2</sup>

USO: Terciario comercial

SUPERFICIE .....	60 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD.....	60 m <sup>2</sup>

NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m<sup>5</sup> DE OTROS USOS

### 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 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>**

### 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

### **Artículo 377.- 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 <sup>2</sup>
USO: Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar .....	1.884 m <sup>2</sup>
CESIÓN A VIARIO PÚBLICO PEATONAL.....	766 m <sup>2</sup>

#### **4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**

##### **EDIFICABILIDAD**

Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar.....	7.807 x 0,5 m <sup>2</sup>
Vivienda Protección Oficial. Régimen General .....	7.807 x 0,5 m <sup>2</sup>



NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m<sup>5</sup> DE OTROS USOS  
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 vial ..... 0,833

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

**2,700 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

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.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

R2.- VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR  
R3.- VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL

**Artículo 378.- 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 <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE USO Vivienda Régimen Libre y VPO. Plurifamiliar .....	1.990 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES .....	1.100 m <sup>2</sup>
VIARIO .....	2.560 m <sup>2</sup>

4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD

Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar .....	8.721 x 0,5 m <sup>2</sup>
Vivienda Protección Oficial. Régimen General .....	8.721 x 0,5 m <sup>2</sup>

NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m<sup>5</sup> DE OTROS USOS

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

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

**Artículo 379.- 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 <sup>2</sup>
SUPERFICIE YA CONSOLIDADA POR LA EDIFICACIÓN.....	1.162 m <sup>5</sup>
SUPERFICIE DE USO GLOBAL RESIDENCIAL.....	6.241m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES .....	1.000m <sup>2</sup>
VIARIO .....	3.509 m <sup>2</sup>

### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

#### VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL

Superficie.....	1.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad .....	3.990 m <sup>2</sup>
Número de plantas.....	lv

#### VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. UNIFAMILIAR

Superficies.....	6.241 m <sup>2</sup>
Edificabilidad.....	1.875 m <sup>2</sup>
Número de plantas.....	li

NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m<sup>5</sup> DE OTROS USOS

### 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 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>**

### 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

### **Artículo 380.- 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 m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES.....	2.777 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A AMPLIACIÓN DE COLEGIO .....	452 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A USO Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar.....	1.167 m <sup>2</sup>
Superficie existente .....	880 m <sup>2</sup>
Superficie prevista .....	287 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO.....	3.504 m <sup>2</sup>

#### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

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

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

**Artículo 381.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 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 Avd<sup>0</sup> 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 <sup>2</sup>
VIARIO YA OBTENIDO .....	360 m <sup>5</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL.....	3.522 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A ZONA VERDE.....	5.217 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO.....	1.088 m <sup>2</sup>

### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL .....	14.688 m <sup>2</sup>
Vivienda régimen libre. Plurifamiliar.....	7.344 m <sup>2</sup>
Vivienda protección oficial. Régimen general .....	7.344 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD COMERCIAL .....	3.216 m <sup>2</sup>
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS .....	160 uds
NÚMERO DE APARCAMIENTOS <sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m <sup>5</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

### 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

**Artículo 382.- 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 Diaz 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 <sup>2</sup>
SUPERFICIE USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLE.....	960 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES .....	2.160 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE APARCAMIENTOS.....	3.120 m <sup>2</sup>

4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar .....	4.608 m <sup>2</sup>
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS .....	50 uds
NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS	
1 POR VIVIENDA	
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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

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 RgtI de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo)

## 8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

## 9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

RESIDENCIAL VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE. PLURIFAMILIAR. EXENTA

### **Artículo 383.- 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 <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA AL USO VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE PLURIFAMILIAR....	1.875 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA AL USO TERCIARIO.....	712 m <sup>2</sup>



SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES.....	4.935 m <sup>2</sup>
Existente.....	1.575 m <sup>2</sup>
Prevista.....	3.360 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A APARCAMIENTO BAJO RASANTE.....	5.180 m <sup>2</sup>
<b>4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	
EDIFICABILIDAD VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE PLURIFAMILIAR .....	11.600 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD DE USO TERCARIO	
En bajos de bloque residencial .....	2.108 m <sup>2</sup>
En edificio exento.....	1.424 m <sup>2</sup>
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS .....	135 uds
NÚMERO MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	
1 por vivienda	
1 por cada 100 m <sup>2</sup> de local comercial y otros usos	
200 plazas de uso público	
SUPERFICIE APARCAMIENTOS BAJO RASANTE .....	10.000 m <sup>2</sup>
<b>5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
Vivienda régimen libre plurifamiliar exenta .....	1
Comercial.....	0,923
APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	
<b>1,832 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
<b>6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN</b>	
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.	
<b>7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	
COMPENSACIÓN	
<b>8.- PRIORIDAD</b>	
PRIMER CUATRIENIO	
<b>9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN</b>	
VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE PLURIFAMILIAR .	
COMERCIAL ALINEADA A VIAL.	

## Artículo 384.- 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 retranquearse la número 14. El número de plantas permitidas son de cuatro más ático 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<sup>2</sup>

SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN .....902.51 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES.....414,09 m<sup>2</sup>

### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE ALINEADA A VIAL .....3.291,50 m<sup>2</sup>

NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m<sup>2</sup> DE OTROS USOS

### 5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

**2,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

### 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

#### **Artículo 385.- 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 <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE UNIFAMILIAR.....	10.425 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE PLURIFAMILIAR.....	902 m <sup>2</sup>
Superficie existente .....	493 m <sup>2</sup>
Superficie prevista .....	409 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A DOTACIONAL DEPORTIVO .....	1.300 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO.....	2.002 m <sup>2</sup>
Existente.....	1.455 m <sup>2</sup>
Prevista.....	547 m <sup>2</sup>

##### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
Vivienda régimen libre unifamiliar.....	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Vivienda régimen libre plurifamiliar..... 1.636 m<sup>2</sup>

NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m<sup>5</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

#### 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.

### **Artículo 386.- 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 <sup>2</sup>
Área alcalde federico molina .....	4.790 m <sup>2</sup>
Área camarada josé lópez luque .....	3.920 m <sup>5</sup>
Área cambio alineación .....	180 m <sup>5</sup>
 SUPERFICIE USO RESIDENCIAL .....	 3.750 m <sup>2</sup>
Vivienda régimen libre unifamiliar .....	1.788 m <sup>2</sup>
Vivienda protección oficial. Régimen general .....	2.642 m <sup>2</sup>
 SUPERFICIE VIARIO .....	 4.460 m <sup>2</sup>
Existente .....	1.290 m <sup>2</sup>
Previsto .....	2.540 m <sup>2</sup>

### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL .....	10.850 m <sup>2</sup>
Vivienda régimen libre unifamiliar .....	2.900 m <sup>2</sup>
Vivienda protección oficial. Régimen general .....	7.950 m <sup>2</sup>
 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS .....	 123 uds.
 PORCENTAJE DE VPO .....	 73 % <sup>6</sup>
 NÚMERO DE APARCAMIENTOS <sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m <sup>5</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

### 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

---

<sup>6</sup>.- Se reservan la totalidad de las viviendas colectivas

COOPERACIÓN

8.- PRIORIDAD

SEGUNDO CUATRIENIO

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE UNIFAMILIAR.  
VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL. RÉGIMEN GENERAL

**Artículo 387.- UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 16.- VENTA ÁLVAREZ**

1.- OBJETIVOS

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<sup>2</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A USO INDUSTRIAL ..... 15.964 m<sup>2</sup>

Existente..... 4.938 m<sup>2</sup>

Prevista..... 11.026 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO..... 10.804 m<sup>2</sup>

Existente..... 3.370 m<sup>2</sup>

Prevista..... 9.378 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A APARCAMIENTO PÚBLICO ..... LA EXISTENTE

SUPERFICIE DESTINADA A PANTALLA VERDE..... 2.090 m<sup>2</sup>

4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL ..... 15.964 m<sup>2</sup>

Existente..... 4.938 m<sup>2</sup>

Prevista..... 11.026 m<sup>2</sup>

#### 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

#### 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

### **Artículo 388.- 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, destinandose 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 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A USO INDUSTRIAL.....	6.320 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A USO TERCIARIO.....	1.850 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO LIBRE.....	3.475 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO.....	3.347 m <sup>2</sup>

### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIAL.....	6.600 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD USO TERCIARIO.....	3.700 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE APARCAMIENTOS.....	1 POR CADA 100 m <sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

### 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

### **Artículo 389.- 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 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO RESIDENCIAL ..... 1.031 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO..... 649 m<sup>2</sup>

#### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL ..... 6.150m<sup>2</sup>

NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m<sup>5</sup> DE OTROS USOS

#### 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

#### 6.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

EXPROPIACIÓN

#### 7.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO

#### 8.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL

**Artículo 390.- 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 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO.....739 m<sup>2</sup>

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

**Artículo 391.- UNIDAD DE EJECUCIÓN NI 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A USO INDUSTRIAL ..... 16.608 m<sup>2</sup>

    Existente.....m<sup>2</sup>

    De nueva creación.....m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO..... 6.953 m<sup>2</sup>

NÚMERO DE APARCAMIENTOS.....SEGÚN ORDENANZAS

### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIAL..... 16.608 m<sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

### 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

## Artículo 392.- 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 <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL.....	2.925 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A USO DOTACIONAL.....	1.182 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO.....	2.413 m <sup>2</sup>

### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL.....	4.390 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE APARCAMIENTOS <sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m <sup>5</sup> DE OTROS USOS	

### 5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

#### COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

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

#### CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

**0,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

### 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

### **Artículo 393.- 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 m<sup>2</sup> construidos de otros usos compatibles.

#### 3.- SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ..... 1.922 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE A EFECTOS DE URBANIZACIÓN ..... 3.658 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN ..... 768 m<sup>2</sup>

#### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE AISLADA ..... 6.144 m<sup>2</sup>

NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m<sup>2</sup> DE OTROS USOS

#### 5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

**3,196 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

#### 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

### **Artículo 394.- 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 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL.....2.226 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO.....1.955 m<sup>2</sup>

#### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADA .....14.344 m<sup>2</sup>

NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m<sup>2</sup> DE OTROS USOS

#### 5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

**2.8745 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

#### 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

**Artículo 395.- 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 <sup>5</sup>
Superficie industrial.....	83.125 m <sup>5</sup>
Superficie viario .....	7.000 m <sup>5</sup>

4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL.....54.075 m<sup>5</sup>

NÚMERO DE APARCAMIENTOS.....SEGÚN ORDENANZAS

5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

**0,600 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>**

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

9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

INDUSTRIAL BASICO

## Artículo 396.- 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 dispondrán 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 m <sup>5</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL.....	21.920 m <sup>5</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A USO DOTACIONAL .....	2.000 m <sup>5</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES.....	5.250 m <sup>5</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO.....	2.205 m <sup>5</sup>

### 4.- EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

VIVIENDA PLURIFAMILIAR. LIBRE ALINEADA A VIAL .....	39.456 m <sup>2</sup>
VIVIENDA PLURIFAMILIAR. VPO RG ALINEADA A VIAL.....	39.456 m <sup>5</sup>
DOTACIONAL SIN ESPECIFICAR.....	8.000 m <sup>5</sup>
NÚMERO DE APARCAMIENTOS <sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m <sup>5</sup> DE OTROS USOS	



## 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 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>**

## 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.

## **Artículo 397.- 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 m<sup>5</sup> 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 vincualante en cuanto a su trazado.

### 3.- SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	7.628 m5
Sin consolidar .....	6.418 m5
Consolidada .....	1.210 m5
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL.....	5.767 m5
Sin consolidar .....	4.557 m5
Consolidada .....	1.210 m5
SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES.....	1.731 m5
SUPERFICIE DESTINADA A APERTURA VIARIA .....	130 m5

### 4.- EDIFICABILIDAD DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL. LIBRE	
Sin consolidar .....	17.175 m5

NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m5 DE OTROS USOS

### 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

## Artículo 398.- 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 m<sup>5</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL..... 2.495 m<sup>5</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES..... 1.336 m<sup>5</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO..... 3.48 m<sup>5</sup>

### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL LIBRE ..... 8.892 m<sup>2</sup>

NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m<sup>5</sup> DE OTROS USOS

### 5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

**2,149 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>**

### 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

## Artículo 399.- 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 los 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 m5
Consolidada .....	800 m5
Sin consolidar .....	3.381 m5
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL.....	3.295 m5
Consolidada .....	800 m5
Sin consolidar .....	2.495 m5
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO.....	886 m5

### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL ( sin consolidar).....	10.600 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD PLURIFAMILIAR LIBRE .....	7.420 m5
EDIFICABILIDAD PLURIFAMILIAR VPO .....	3.180 m5
NÚMERO DE APARCAMIENTOS <sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m5 DE OTROS USOS	

### 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

### **Artículo 400.- UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 29.- CALLE JERÉZ DE LA FRONTERA**

#### 1.- OBJETIVOS

Finalizar la apertura viaria entre la calle Arqueologo Garay de Anduaga y l a 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 s realicen se separaán 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 VIARIO..... 476 m5

#### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL ..... 10.000 m<sup>2</sup>

Vivienda libre .....7.000 m5

Vivienda protección oficial, régimen general .....3.000 m5

NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m5 DE OTROS USOS

#### 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

### **Artículo 401.- 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 <sup>5</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL.....	3.716 m <sup>5</sup>
Uso residencial conforme a plan.....	1.358 m <sup>5</sup>
Uso residencial a renovar.....	2.358 m <sup>5</sup>
Vivienda colectiva régimen libre.....	2.358 m <sup>5</sup>
SUPERFICIE DE VIARIO.....	604 m <sup>5</sup>
Existente.....	460 m <sup>5</sup>
Previsto.....	144 m <sup>5</sup> .
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES.....	300 m <sup>5</sup>
Existente.....	- - - -
Previsto.....	300 m <sup>5</sup>

#### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL.....	8.015 m <sup>2</sup>
Vivienda régimen libre.....	8.015 m <sup>5</sup>
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	LIBRE
PORCENTAJE VPO.....	LIBRE
NÚMERO DE APARCAMIENTOS <sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m <sup>5</sup> 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 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>**

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

**Artículo 402.- 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 Sanlúcar de Guadiana.

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 ..... 3.831m<sup>5</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL ..... 3.044m<sup>5</sup>

Vivienda colectiva régimen libre ..... 3.044 m<sup>5</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO ..... 787 m<sup>5</sup>

Existente ..... 280 m<sup>5</sup>

Previsto ..... 506 m<sup>5</sup>

4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL ..... 12.940 m<sup>2</sup>

Vivienda colectiva régimen libre ..... 12.940 m<sup>5</sup>

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ..... LIBRE

PORCENTAJE DE VPO..... LIBRE

NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m<sup>5</sup> 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 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>**

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

**Artículo 403.- 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, así 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 m<sup>5</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL..... 5.684 m<sup>5</sup>

Vivienda colectiva, régimen libre..... 5.684 m<sup>5</sup>



SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO.....	2.270 m <sup>5</sup>
Existente.....	1.040 m <sup>5</sup>
Prevista.....	1.372 m <sup>5</sup>

4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL .....	16.613 m <sup>2</sup>
Vivienda colectiva régimen libre .....	16.613 m <sup>5</sup>

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ..... LIBRE

PORCENTAJE VPO ..... LIBRE

NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m<sup>5</sup> 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 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>**

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

**Artículo 404.- 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<sup>5</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL.....	2.323 m <sup>5</sup>
Vivienda colectiva régimen libre.....	2.323 m <sup>5</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO.....	412 m <sup>5</sup>
Existente.....	80 m <sup>5</sup>
Prevista.....	332 m <sup>5</sup>

#### 4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL .....	7.890 m <sup>2</sup>
Vivienda colectiva, régimen libre.....	7.890 m <sup>5</sup>

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ..... LIBRE

PORCENTAJE VPO ..... LIBRE

NÚMERO DE APARCAMIENTOS<sup>1</sup> POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m<sup>5</sup> 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 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>**

#### 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

### **Artículo 405.- 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<sup>5</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL.....	1.478 m5
Vivienda colectiva, régimen libre.....	1.478 m5
SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO.....	341 m5
Existente.....	70 m5
Prevista.....	271 m5

4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL .....	4.147 m <sup>2</sup>
Vivienda régimen libre.....	4.147 m5

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ..... LIBRE  
 NÚMERO DE APARCAMIENTOS..... 1 POR VIVIENDA Y/O POR CADA 100 m5

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

**Artículo 406.- 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 m5
---	--------

SUPERFICIE DESTINADA A USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO..... 144 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

**Artículo 407.- UNIDAD DE EJECUCIÓN N1 36.- AMPLIACIÓN GRAN TEATRO**

1.- OBJETIVOS

Obtención de dos edificios 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 PÚBLICO..... 334 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

**Artículo 408.- 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 m<sup>5</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES.....2.153 m<sup>5</sup>

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

**Artículo 409.-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..... 786 m<sup>5</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL..... m<sup>5</sup>

SUPERFICIE DESTINADA A USO DOTACIONAL PÚBLICO..... 434 m<sup>5</sup>

4.- APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL ..... m<sup>2</sup>  
    Vivienda colectiva régimen libre..... m<sup>5</sup>

EDIFICABILIDAD DOTACIONAL PÚBLICO..... m<sup>5</sup>

NÚMERO DE VIVIENDAS..... LIBRE

NÚMERO DE APARCAMIENTOS..... 1 POR VIVIENDA Y POR CADA 100 m<sup>5</sup>

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 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>**

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

    VIVIENDAS PLURIFAMILIARES  
    DOTACIONAL PÚBLICO

**CAPÍTULO 5.- ZONA 5. SUELO URBANO SOMETIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

**Sección Primera.- Áreas sometidas a planeamiento de desarrollo.**

**Artículo 410.- Definición**

1.- Son aquellas áreas que el Plan señala en la documentación gráfica (Plano de Ordenación) y para las que establece la necesidad de que sean completadas en cuanto a ordenación mediante figuras de planeamiento de desarrollo.

2.- Asimismo se contemplan aquellos aspectos que son objeto de tratamiento específico por medio de un Planeamiento Especial.

**Artículo 411.- División**

1.- Se dividen en ámbitos sometidos a Planes Especiales de carácter temático:

- 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
- PE.07.- Plan Especial de Infraestructuras

2.- Se contemplan los siguientes Planes Especiales de Reforma Interior

- 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

3.- Desde el Plan se establecen asimismo la realización de Planes Especiales de Barriadas.

#### **Artículo 412.- Régimen Jurídico**

1.- Estando sometidos a Planeamiento de desarrollo, hasta tanto no se se aprueben definitivamente los correspondientes instrumentos de planeamiento, se estará a:

- a) En los Planes Especiales Temáticos a lo que determine el Presente Plan General
- b) En los Planes Especiales de Reforma Interior, las licencias estarán suspendidas hasta el establecimiento de las nuevas determinaciones.

2.- El aprovechamiento susceptible de apropiación es:

- a) En los Planes Especiales Temáticos el 100% del establecido por el Plan
- b) En los Planes Especiales de Reforma Interior el 90% del Area de Reparto, coincidente con el ámbito del Plan Especial definido desde este Plan General.

#### **Sección Segunda.- Planes Especiales Temáticos**

##### **Artículo 413.-PE-01.- 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 freno 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 Funcadia, 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 espacios 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 amplios 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.
- d) 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.



- e) Fijación de criterios para la recuperación de espacios públicos de carácter emblemático, tales como el Mercado del Carmen y el Cabezo de San Pedro.
- f) 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.
- g) Mejora del tratamiento del espacio público del interior, por medio de la fijación de normas de urbanización.
- h) 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.

#### **Artículo 414.- PE- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 fecta 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 establencen 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 urbanísitca, desarrollada en Memoria y Planos, la Memoria de Ordenación, las Normas Urbanísitcas, 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 formaulación 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: 4m;/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 m5/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 m;/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 m<sup>2</sup>/m<sup>5</sup> 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: 6m<sup>2</sup>/m<sup>5</sup>.
- 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

#### **Artículo 415.- 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 marcará 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 m<sup>2</sup> 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

#### **Artículo 416.- 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.

#### **Artículo 417.- 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.
- 3.- Las alturas máximas permitidas serán de 7 plantas.
- 4.- La ocupación máxima de las edificaciones docentes dentro del recinto Universitario no superarán el 50 % de la superficie global del área.
- 5.- La edificabilidad que el Plan otorga a éste área asciende a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 6.- Dentro del ámbito delimitado como Uso Docente, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> 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.



## Sección Tercera.- Planes Especiales de Reforma Interior

### Artículo 418.-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 m <sup>5</sup>
SUPERFICIE A EFECTO DE REPARTO .....	162.000 m <sup>5</sup>
SUPERFICIE SEGÚN USOS	
- Uso Residencial .....	28.000 m <sup>5</sup>
(Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar)	
- Uso Aparcamientos .....	10.000 m <sup>5</sup>
Zonas verdes .....	53.000 m <sup>5</sup>
Usos dotacionales .....	33.000 m <sup>5</sup>
Ya obtenidos .....	21.330 m <sup>5</sup>

#### 4.- EDIFICABILIDADES:

- Uso residencial .....147.000 m<sup>5</sup>
- Uso comercial .....14.000 m<sup>5</sup>.
- Uso aparcamientos .....58.000 m<sup>5</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

#### 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

### **Artículo 419.- PERI 2. - MERCADO DEL CARMEN**

#### 1.- OBJETIVOS:

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

Ampliar la red viaria peatonal del casco antiguo

Recuperar la edificación de la zona actualmente muy degradada.

#### 2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

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

anchura.

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

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

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

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

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

### 3.- SUPERFICIE DE SUELO:

SUPERFICIE TOTAL..... 15.700 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE A EFECTO DE REPARTO ..... 11.694 m<sup>2</sup>

#### SUPERFICIES SEGÚN USOS

- Uso residencial ..... 8.908 m<sup>2</sup>.
- Zonas Verdes o libres peatonales ..... 7.198 m<sup>2</sup>.

### 4.- EDIFICABILIDAD:

- Uso residencial..... 19.000 m<sup>2</sup>
- Uso comercial ..... 7.000 m<sup>2</sup>
- Uso aparcamientos públicos..... 11.000 m<sup>2</sup>
- Número máximo de viviendas ..... 200 uds.
- Número de aparcamientos públicos..... 400 uds.
- Número mínimo de plazas de aparcamiento para las viviendas, además del establecido para el uso público, uno por cada vivienda.

### 5.- SITUACIÓN Y ORDENACIÓN

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

### 6.-APROVECHAMIENTO TIPO

**2,223 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

### 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

### **Artículo 420.-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 <sup>2</sup>
Objeto de Reparto.....	5.181 m <sup>2</sup>

Superficie Uso Residencial .....	2.098 m <sup>5</sup> .
Superficie Espacios Libres .....	3.160 m <sup>5</sup> .

#### 4.- EDIFICABILIDADES:

- Máxima edificabilidad permitida..... 15.000 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

#### 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.

### **Artículo 421.- 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 m <sup>2</sup> .
- Uso residencial (1).....	7.080 m <sup>2</sup> .
Total usos lucrativos.....	7.080 m <sup>2</sup> .
Zonas verdes.....	2.920 m <sup>2</sup> .

### 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

### 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 a la zona del Casco Antiguo, o las que se establezcan por medio del Plan Especial del mismo.

## Artículo 422.- 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. Placido 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 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL (sin S.G)..... 12.167 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE OBJETO DE REPARTO (UE-6) ..... 1.560 m<sup>2</sup>

#### SUPERFICIES SEGÚN USOS

- Uso Residencial..... 1.000 m<sup>2</sup>.

- Uso verde ..... 560 m<sup>2</sup>

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES..... 12.442 m<sup>2</sup>.

### 4.- EDIFICABILIDADES:

- Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar (solo UA-6) ..... 3.000 m<sup>2</sup>

### 5.- SITUACIÓN Y ORDENACIÓN

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

### 6.- APROVECHAMIENTO TIPO

**1,923 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

### 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.

### **Artículo 423.- 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 m <sup>5</sup> .
A efectos de reparto.....	4.120 m <sup>2</sup> .

##### SUPERFICIES SEGÚN USOS

- Uso residencial.....	1.520 m <sup>5</sup> .
existente.....	400 m <sup>5</sup>
previsto .....	1.120 m <sup>5</sup>
- Uso residencial + dotacional .....	1.840 m <sup>5</sup>
- Uso dotacional privado (existente) (Plaza de toros).....	5.760 m <sup>5</sup> .
- Vial.....	6.920 m <sup>5</sup> .
existente.....	5.760 m <sup>5</sup>
previsto .....	1.160 m <sup>5</sup>

#### 4.- EDIFICABILIDADES:

- Residencial, plurifamiliar alineada a vial..... 7.072 m<sup>2</sup>
- Número máximo de viviendas..... 70 uds.
- Dotacional.....3.680 m<sup>5</sup>
- Número mínimo de aparcamiento en interior de las parcelas: Uno por vivienda y por cada



100 m<sup>5</sup> construido

#### 5.- SITUACIÓN Y ORDENACIÓN

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

#### 6.- APROVECHAMIENTO TIPO

**1,716 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

#### 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.

### **Artículo 424.- 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 <sup>2</sup>
Superficie a efectos de reparto .....	29.772 m <sup>2</sup>
Superficie según usos	
Residencia, Plurifamiliar .....	17.650 m <sup>2</sup>
Cámara de fangos .....	7.903 m <sup>2</sup>
Superficie nuevo viario .....	2.440 m <sup>5</sup>

#### 4.- EDIFICABILIDADES

Edificabilidad máxima del PERI .....	108.253 m <sup>2</sup>
A realizar .....	65.533 m <sup>2</sup>
Edificabilidad según usos	
Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar .....	43.003 m <sup>2</sup>
Vivienda Protección Oficial (R.G.). Plurifamiliar .....	22.530 m <sup>2</sup>

#### 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

**2,074 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

#### 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.

### **Artículo 425.- 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 Unifamiliares<sup>7</sup>

<sup>4</sup>.- se permitirá una planta más, al objeto de adecuar la edificación a las pendientes del terreno.

- 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 m<sup>2</sup>.

#### SUPERFICIES SEGÚN USOS

##### - Uso residencial

Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar .....	2.851 m <sup>2</sup>
Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar .....	5.544 m <sup>2</sup>
Dotacional Privado .....	2.619 m <sup>2</sup>
Espacios Libre .....	7.269 m <sup>2</sup>
Viaro .....	7.613 m <sup>2</sup>

### 4.- EDIFICABILIDADES:

Edificabilidad plurifamiliar.....	10.264 m <sup>2</sup>
Régimen Libre .....	5.132 m <sup>2</sup>
Protección Oficial .....	5.132 m <sup>2</sup>
Edificabilidad unifamiliar.....	1.800 m <sup>2</sup>
Dotacional privado .....	1.000 m <sup>2</sup>

### 5.- APROVECHAMIENTO TIPO

**0,564 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

### 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

## Artículo 426 .- 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 m<sup>2</sup>.

#### SUPERFICIES SEGÚN USOS

Uso residencial.....	6.445 m <sup>2</sup>
Ampliación colegio público.....	2.745 m <sup>2</sup>
Seminario.....	52.900 m <sup>2</sup>

### 4.- EDIFICABILIDADES:

Residencial .....	30.700 m <sup>2</sup>
Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar.....	15.350 m <sup>2</sup>
Vivienda Protección Oficial. R.G. Plurifamiliar .....	15.350 m <sup>2</sup>
Religioso.....	20.000 m <sup>2</sup>

### 5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

**0,435 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>**

### 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

### Artículo 427.- 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 m <sup>5</sup>
A los efectos de reparto de cargas y beneficios.....	102.396 m <sup>2</sup>

Superficies Usos:

Residencial.....	60.709 m <sup>2</sup>
Terciario.....	37.662 m <sup>2</sup>

#### 4.- EDIFICABILIDADES

Edificabilidades

Residencial.....	47.875 m <sup>2</sup>
Terciaria.....	15.000 m <sup>2</sup>

Número de Viviendas

Densidad.....	48,63 viv/ha
Unidades .....	498 viviendas

#### 5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

**0,711 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>**

#### 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

**Artículo 428.- 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 una vivienda unifamiliar aislada y otra el Colegio de N0 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:
  - c.1 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 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>.
  - c.2 Que el Colegio St0 María de la Rábida, quede separado de las parcelas que se obtengan con un mínimo de CUATRO (4,00) m.
  - c.3 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 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SEGÚN USOS	
Superficie ya ocupada.....	3.730 m <sup>5</sup>
Superficie residencial .....	6.110 m <sup>5</sup>
Superficie libre privada.....	1.500 m <sup>5</sup>

4.- EDIFICABILIDADES:

Edificabilidad permitida .....	3.800 m <sup>2</sup>
Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar.....	500 m <sup>2</sup>
Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar .....	3.300 m <sup>2</sup>

5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

**0,486 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

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

**Artículo 429.- 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 m<sup>2</sup>

#### SUPERFICIE SEGÚN USOS

Superficie residencial .....	24.120 m <sup>2</sup>
Superficie Deportiva.....	8.100 m <sup>2</sup>
Superficie de Espacios Libres .....	11.340 m <sup>2</sup>
Superficie Docente (existente) .....	7.710 m <sup>2</sup>

#### 4.- EDIFICABILIDADES:

Residencial .....	72.000 m <sup>2</sup>
Coefficiente de edificabilidad .....	0,929 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Número máximo de viviendas.....	600 unidades
Porcentaje de Viviendas de Protección Oficial.....	50%

#### 5.-APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

**0,866 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

#### 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

#### **Artículo 430.- PERI 13.- CABEZO MUNDACA**

##### 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 m<sup>5</sup>

#### SUPERFICIE SEGÚN USOS

Residencial plurifamiliar, alienada a vial .....4.133 m<sup>5</sup>  
Espacios Libres .....17.923 m<sup>5</sup>  
Dotacional Público .....1.324 m<sup>5</sup>  
Viales.....4.920 m<sup>5</sup>

### 4.- EDIFICABILIDADES

Vivienda Régimen Libre Plurifamiliar.....25.000 m<sup>5</sup>  
Comercial Planta Baja .....3.000 m<sup>5</sup>

### 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 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>**

### 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

## **Artículo 431.- 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 m<sup>2</sup>
  - altura máxima de la edificación de 2 plantas y 10 m. de altura
  - edificabilidad máxima por parcela neta de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Aparcamientos según las condiciones generales para el Uso Industrial.

3.- SUPERFICIE DE SUELO:

SUPERFICIE TOTAL .....	210.290 m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL BÁSICO .....	168.890 m <sup>2</sup>
VERDE BÁSICO .....	33.000 m <sup>2</sup>
VIARIO VINCULANTE .....	8.600 m <sup>2</sup>

4.- EDIFICABILIDADES:

EDIFICABILIDAD PERMITIDA .....	84.345 m <sup>2</sup>
--------------------------------	-----------------------

5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

**0,401 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

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

**CAPÍTULO 6.- ZONA 6. SUELO URBANO SOMETIDO A PLANEAMIENTO TRANSITORIO**

**Sección primera.- Áreas de planeamiento transitorio (A.P.T.)**

**Artículo 432.- Definición**

- 1.- Son aquellos ámbitos cuyo desarrollo proviene de planeamientos anteriores, asumidos por el Plan General en sus determinaciones de carácter general.
- 2.- Los ámbitos se señalan en la documentación gráfica del Plan.

#### **Artículo 433.- Régimen**

- 1.- El régimen jurídico de estas áreas es el derivado de su planeamiento aprobado.
- 2.- Los contenidos de Ordenación de estas áreas son, asimismo, los contemplados, en los documentos de Ordenación que las desarrollan, salvo en los aspectos especiales que, en cada una de ellas se contemplan.

#### **Artículo 434.- División**

Se distinguen las siguientes Áreas:

- 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 de Santa María del Pilar
- APT.09.- Polígono B de Santa María del Pilar
- APT.10.- Polígono San Sebastián
- APT.11.- Polígono Balbuena-Los Rosales
- APT.12.- Polígono 1 del Plan Parcial del Torrejón
- APT.13.- Polígono 2 del Plan 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

### **Artículo 435.- 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.

### **Artículo 436.- 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 <sup>2</sup>
Clasificación .....	Urbano
N1 de Plantas.....	.IX
Usos.....	Residencial y Terciario compatible
Edificabilidad.....	13.900 m <sup>2</sup>
Residencial .....	11.644 m <sup>2</sup>
Terciario .....	2.256 m <sup>2</sup>
Número de viviendas .....	1116 Uds

### **Artículo 437.- APT.. 03.- Sánchez Barcáztegui**

Son de aplicación las condiciones señaladas en los documentos aprobados definitivamente.

### **Artículo 438 .- APT.. 04.- Cabezo Colombo**

#### 1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Especial de Reforma Interior del Cabezo 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.

### **Artículo 439.- APT. 05.- Calle Miguel de Unamuno**

#### 1.- PLANEAMIENTO EN VIGOR

Es de aplicación el Plan Parcial número 5, APARQUE MORET<sup>≡</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>c 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 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad de 2.955 m<sup>2</sup>

### **Artículo 440.- 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.

### **Artículo 441 .- 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

### **Artículo 442.- 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.

### **Artículo 443.- 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

### **Artículo 444.- 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 m<sup>2</sup> y la colindante con superficie 3.536 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>

PARCELA K:

USO: Residencial en altura  
ALTURA MÁXIMA: 6 plantas  
EDIFICABILIDAD: 2.500 m<sup>2</sup>

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.

#### **Artículo 445.- 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 m<sup>2</sup>  
Altura: VIII plantas  
Edificabilidad: 6.666 m<sup>2</sup>

Parcela P-15, B-4

Uso: Asistencial y social  
Superficie: 1.187 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> y 3.224,81 m<sup>2</sup>, sean destinadas a Uso Deportivo en su integridad.

c) La parcela destinada a Casa de Socorro, pasará a ser verde

**Artículo 446.- 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:

Superficie ..... 3.296 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 un solo proyecto arquitectónico.

**Artículo 447.- 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

**Artículo 448.- APT. 14.- Antigo 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

**Artículo 449.- APT. 15.- Antigo 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.

**Artículo 450.- APT. 16.- Antigo 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

**Artículo 451.- APT. 17.- Antigo 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

## **Artículo 452.- 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

## **Artículo 453.- 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 m<sup>2</sup> de Uso Público, destinada a Servicios Municipales y/o del Polígono.

Habiéndose desarrolladp 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 habiéndose 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.

**Artículo 454.- 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

**Artículo 455.- 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

**Artículo 456.- APT. 22.- Acceso al Puento**

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

**Artículo 457.- 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

**Artículo 458.- 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

**Artículo 459.- 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.

**Artículo 460.- 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

**Artículo 461.- 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.

**Artículo 462.- 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

## TÍTULO II: DEL SUELO URBANIZABLE

### Sección Primera.- Suelo Urbanizable programado (S.U.P.)

#### Artículo 463.- Delimitación de Sectores.

Se han delimitado ocho sectores, cinco residenciales, uno mixto residencial e industrial, otro de uso terciario y otro industrial y terciario.

Los sectores delimitados son los siguientes:

- Sector n1 1 Marismas del Odiel (R)
- Sector n1 2 Parque Moret (R)
- Sector n1 3 La Florida (R)
- Sector n1 4 Vistalegre-Universidad (R)
- Sector n1 5 Marismas del Polvorín (R + I)
- Sector n1 6 Venta Alvarez. (T + I)
- Sector n1 7 Ronda Exterior (T)
- Sector n1 8 Seminario (R)

#### Artículo 464.- Sectores englobados en el primer cuatrienio.

Todos los sectores se incluyen en el primer cuatrienio. No obstante se fijan las siguientes prioridades.

- Prioridad máxima (1): Sectores 1 y 2
- Prioridad media (2): Sectores 3 y 4
- Prioridad mínima (3): Sectores 5, 6, 7 y 8

#### Artículo 465.- SECTOR N1 1: MARISMAS DEL ODIEL

1.- Superficie total: 470.000 m<sup>5</sup>. (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 área 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 Cristóbal Colón.

En el Plano nº 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 nº 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 m<sup>2</sup>.
- Sistema General Espacios Libres .....100.000 m<sup>2</sup>.
  - Obtenido.....68.930 m<sup>2</sup>.
  - Por obtener.....31.070 m<sup>2</sup>.
- Sistema General de comunicaciones: .....44.700 m<sup>2</sup>.
  - Obtenido.....27.200 m<sup>2</sup>.
  - Por obtener.....17.500 m<sup>2</sup>.
- Residencial (R4) .....325.300 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>t
- Unifamiliar . . . . . 58.915 m<sup>2</sup>t + [30.000 m<sup>2</sup> de viviendas existentes a rehabilitar]
- Plurifamiliar . . . . . 120.000 m<sup>2</sup>t
- 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 m<sup>5</sup>.
- Espacios libres.....68.930 m<sup>5</sup>.

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 m<sup>5</sup>t

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AU) ..... 112.419 m<sup>5</sup>t

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA)..... 101.177 m<sup>5</sup>t

6.6.- Excedentes de aprovechamiento:.....22.274m<sup>5</sup>t.  
que se reparte:

10% AT	11.242 m <sup>5</sup> t
Para compensar S. Generales	11.032 m <sup>5</sup> t

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Pública

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 1.

## Artículo 466.- SECTOR NI 2: PARQUE MORET

1.- Superficie total: 404.700 m<sup>5</sup>. (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 Sierpes, 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 n<sup>1</sup> 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 m<sup>5</sup>.
- Sistema General verde .....222.900 m<sup>5</sup>.
- Residencial plurifamiliar:.....181.800 m<sup>5</sup>.

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 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup> 119.988 m<sup>5</sup>t

5.4.- Número máximo de viviendas: . . . . . 1.200

5.5.- N1 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 m<sup>5</sup>t

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AT) .....62.827 m<sup>5</sup>t

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA).....56.545 m<sup>5</sup>t

6.6.- Excedentes de aprovechamiento:.....63.443m<sup>5</sup>t.  
que se reparte:

10% AT . . . . . 6.283 m<sup>5</sup>t.

Para compensar S. Generales . . . . . 57.161 m<sup>5</sup>t.

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Pública

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 1

**Artículo 467.- SECTOR N1 3: LA FLORIDA**

1.- Superficie total: 415.500 m<sup>2</sup>. (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 <sup>5</sup> .
- Sistema General equipamiento .....	117.600 m <sup>5</sup> .
- Residencial unifamiliar .....	181.234 m <sup>5</sup> .
- Residencial plurifamiliar:.....	116.666 m <sup>5</sup> .

### 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 <sup>5</sup> /m <sup>5</sup> .....	54.370 m <sup>5</sup> t.
- Residencial plurifamiliar V.RL. . . . .	0,66 m <sup>5</sup> /m <sup>5</sup> . .....	77.000 m <sup>5</sup> 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 m<sup>2</sup>.

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AU) ..... 102.950 m<sup>2</sup>.

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA).....92.655 m<sup>2</sup>.

6.6.- Excesos de aprovechamiento:.....43.608 m<sup>2</sup>.  
que se reparte:

10% AT . . . . .	10.295 m <sup>2</sup> .
Para compensar S. Generales . . . . .	33.313 m <sup>2</sup> ..

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Pública

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 2.

#### **Artículo 468.- SECTOR N<sup>o</sup> 4: VISTA ALEGRE - UNIVERSIDAD**

1.- Superficie total: 409.800 m<sup>2</sup>. (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 n<sup>o</sup> 3. La delimitación aparece grafiada en el Plano n<sup>o</sup> 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 m <sup>5</sup> .
- Sistema General dotacional universitario .....	180.800 m <sup>5</sup> .
- Residencial unifamiliar .....	98.700 m <sup>5</sup> .
- Residencial plurifamiliar:.....	130.300 m <sup>5</sup> .

### 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 m <sup>5</sup> /m <sup>5</sup> .....	29.610 m <sup>5</sup> t.
- Residencial plurifamiliar V.RL. . . . .	0,66 m <sup>5</sup> /m <sup>5</sup> . .....	85.998 m <sup>5</sup> t.

### 5.4.- Número máximo de viviendas:

- Unifamiliares . . . . .	237
- Plurifamiliares . . . . .	860
Total . . . . .	1.097

### 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 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.	

#### **Artículo 469.- SECTOR NI 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 m <sup>5</sup> .
- Residencial unifamiliar .....	170.454 m <sup>5</sup> .
- Residencial plurifamiliar:.....	73.096 m <sup>5</sup> .
- Industrial básico.....	1400.000 m <sup>5</sup> .

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 m <sup>5</sup> /m <sup>5</sup> .....	51.136 m <sup>5</sup> t.
- Residencial plurifamiliar V.RL. . . . .	0,66 m <sup>5</sup> /m <sup>5</sup> . .....	48.243 m <sup>5</sup> t.
- Industrial básico . . . . .	0,50 m <sup>5</sup> /m <sup>5</sup> . .....	70.000 m <sup>5</sup> t.

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.

$$Cp = 1,04/1,04 = 1,00$$

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 m<sup>5</sup>t.

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AT) ..... 135.549 m<sup>5</sup>t.

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA)..... 119.294 m<sup>5</sup>t.

6.6.- Excesos de aprovechamiento:.....29.019 m<sup>5</sup>t.  
que se reparte:

10% AU . . . . .	13.255 m <sup>5</sup> t.
Para compensar S. Generales . . . . .	15.757 m <sup>5</sup> ..

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Pública

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 3.

## Artículo 470.- SECTOR NI 6 - VENTA ALVAREZ

1.- Superficie total: 92.620 m<sup>5</sup>.

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 m <sup>5</sup> .
- Industrial básico.....	60.000 m <sup>5</sup> .
- Terciario.....	32.620 m <sup>5</sup> .

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 m <sup>5</sup> /m <sup>5</sup> .	30.000 m <sup>5</sup> t.
- Terciario. . . . .	0,50 m <sup>5</sup> /m <sup>5</sup> .	16.310 m <sup>5</sup> t.

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:

$$IB \text{ (alineado a vial). . . . . } 0,72/1,04 = 0,69$$

$$T \text{ (alineado a vial). . . . . } 1,09/1,04 = 1,05$$

6.3. Aprovechamiento real del sector (AU).....37.910 m<sup>2</sup>.

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AU) .....32.008 m<sup>2</sup>.

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA).....28.807 m<sup>2</sup>.

6.6.- Excesos de aprovechamiento: (EXC. Total).....9.018 m<sup>2</sup>.  
que se reparte:

10% AU . . . . . 3.201 m<sup>2</sup>.

Para compensar S. Generales . . . . . 5.817 m<sup>2</sup>.

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Particular

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 3.

#### **Artículo n1 471.- SECTOR N1 7 - RONDA EXTERIOR**

1.- Superficie total: 178.500 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.
- Sistema General Equipamiento Comunitario (Uso docente-universitario)44.600 m<sup>2</sup>.
- Terciario.....133.900 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. .....66.950 m<sup>2</sup>.

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.

$$Cp = 1,04/1,04 = 1,00$$

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos y tipologías del sector:

T (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.

**Artículo 472.- SECTOR NI 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 m<sup>5</sup>.
- Residencial plurifamiliar ..... 94.600 m<sup>5</sup>.

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<sup>5</sup>/m<sup>5</sup> .....45.000 m<sup>5</sup>t.
- Residencial plurifamiliar V.RL. . . . . 0,66 m<sup>5</sup>/m<sup>5</sup>. .....62.436 m<sup>5</sup>t.

5.4.- Número máximo de viviendas:

- Unifamiliares . . . . . 360
- Plurifamiliares . . . . . 624
- Total. . . . . 984

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 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 m<sup>5</sup>t.

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AU) .....84.530 m<sup>5</sup>t.

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA).....76.077 m<sup>5</sup>t.

6.6.- Excedentes de aprovechamiento:.....31.111 m<sup>5</sup>t.  
que se reparte:

10% AT . . . . . 8.453 m<sup>5</sup>t.  
Para compensar S. Generales . . . . . 22.658 m<sup>5</sup>t.

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Privada

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 3.

## **Sección Segunda.- Suelo Urbanizable no Programado (S.U.N.P.)**

### **Artículo 473.- Delimitación de ámbitos**

Se delimitan cuatro ámbitos a desarrollar mediante Programa de Actuación Urbanística (PAU) que constituyen áreas de reparto separadas.

Los PAU's delimitados son los siguientes:

- PAU n1 1 Ensanche Sur
- PAU n1 2 Laderas y Huertas del Conquero
- PAU n1 3 San Antonio - Montijo
- PAU n1 4 La Alquería

### **Artículo 474.- PAU n1 1 - Ensanche Sur**

1.- Superficie total:..... 1.611.480 m<sup>2</sup> (incluyendo S.G)

Delimitación:

- El ámbito del PAU n1 1 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



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 grafían 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 dotación de 167.000 m<sup>2</sup>.
- 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 <sup>2</sup>
- Sistema General de Comunicaciones .....	211.500 m <sup>2</sup>
- Sistema General de Espacios Libres .....	443.467 m <sup>2</sup>
- Sistema General de Equipamiento Comunitario .....	225.016 m <sup>2</sup>
- Residencial plurifamiliar en Régimen Libre .....	
- Residencial unifamiliar en Régimen Libre .....	≅ 633.974 m <sup>2</sup>
- Terciario.....	98.000 m <sup>2</sup>
- Superficie total (deducidos S.G. ya obtenidos).....	1.470.703 m <sup>2</sup>
- Superficie total S.G. (deducidos S.G. ya obtenidos .....	738.729 m <sup>2</sup>

#### 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 m<sup>2</sup>/t
- Residencial unifamiliar..... 92.191 m<sup>2</sup>/t
- Terciario..... 98.000 m<sup>2</sup>/t

### 5.4.- Número máximo de viviendas

- Plurifamiliar.....3.879 viv.
- Unifamiliar ..... 737 viv.

### 5.5.- N1 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 m<sup>5</sup>. 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. PAU1 ..... R2. 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 1 ..... 553.880 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

### **Artículo 475.- PAU N1 2.- Laderas y Huertos del Conquero**

1.- Superficie total ..... 371.900 m<sup>2</sup>

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 total..... 371.900 m<sup>2</sup>
- Sistema General de Espacios Libres ..... 371.900 m<sup>2</sup>

5.2.- Usos

- Espacios libres:

Compatibles:

- Dotacional
- Servicios de infraestructuras y transportes.

5.3.- Edificabilidades

- Usos compatibles.....37.190 m<sup>2</sup>/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 tipo..... cero
  - 6.2.- Sistema de actuación .....expropiación
  - 6.3.- Aprovechamiento tipo máximo a efectos de valoración ..... el de AR.SUP-1
  - 6.4.- Iniciativa..... Pública
  - 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 4 aportará como carga de Sistemas Generales 220 x 10<sup>6</sup> . para la obtención de suelos en el PAU n1 2.

**Artículo 476.- PAU N1 3.- San Antonio-Montijo**

- 1.- Superficie total .....2.869.300 m<sup>2</sup>
  - 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 m<sup>2</sup>; siendo la máxima para el uso dotacional de 198.000 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>
Sistema General Espacios Libres.....	40.400 m <sup>2</sup>
Sistema General de Equipamiento.....	662.500 m <sup>2</sup>
Terciario.....	244.200 m <sup>2</sup>
Industrial.....	1.872.400 m <sup>2</sup>

##### 4.2.- Usos

- Terciario.....T
- Industrial.....I

##### Compatibles:

- Dotacional
- Servicios de infraestructuras y transportes.

##### 4.3.- Edificabilidades

- Terciario..... 73.260 m<sup>2</sup>/t
- Industrial.....936.200 m<sup>2</sup>/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 PAU 3:

Industrial ..... 1,00  
Terciario..... 1,33

5.3.- Aprovechamiento urbanístico del AR. PAU 3..... 1.033.636 m<sup>5</sup>t

5.4.- Aprovechamiento tipo del AR. PAU 3.....0,3602 m<sup>5</sup>t/m<sup>5</sup>s

5.5.- Sistema de actuación: La fijará el PAU.

5.6.- Iniciativa: PÚBLICA

5.7.- Prioridad: BAJA

#### **Artículo 477.- PAU N1 4.- La Alquería**

1.- Superficie total .....1.870.400 m<sup>5</sup>

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 m<sup>5</sup>
- Industrial.....1.870.400 m<sup>5</sup>
- Carga para obtención de Sistemas Generales..... 220 x 10<sup>6</sup> .

4.2.- Usos

- Industrial..... I

Compatibles:

- Terciario
- Dotacional

- Servicios de infraestructuras y transportes.

4.3.- Edificabilidades

- Industrial.....935.200 m<sup>5</sup>/t

4.4.- NI 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 4 ..... 935.200 m<sup>5</sup>t

5.4.- Aprovechamiento tipo del AR. PAU4 .....0,50 m<sup>5</sup>t/m<sup>5</sup>s  
Corregido teniendo en cuenta carga económica ..... 0,418 m<sup>5</sup>t/m<sup>5</sup>s

5.5.- Sistema de actuación: La fijará el PAU

5.6.- Iniciativa: PÚBLICA

5.7.- Prioridad: ALTA

### **TÍTULO III: DEL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Sección Primera: Normas Comunes del suelo No Urbanizable**

###### **Artículo 478.- Definición del Suelo No Urbanizable**

Constituirán el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Huelva, los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológicos, etc..., o por razón del modelo territorial elegido, no quedan incluidos dentro del suelo clasificado por el Plan General como urbano 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 forma generalizada, las demandas que se deriven del desarrollo urbano previsible.

###### **Artículo 479.- Subclasificación del Suelo No Urbanizable**

1.- En el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Huelva (SNU) se distinguen las siguientes categorías:

- SNU 1 Dominio Público Marítimo e Hidráulico
- SNU 2 Protegido por sus valores naturales y ecológicos, mediante legislación específica o planeamiento sectorial de ámbito supra municipal
- SNU 3 Protegido por el Plan, por su valores naturales y ecológicos.
- SNU 4 Espacios de interés a regenerar
- SNU 5 Agrícola, ganadero y forestal.

El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Las superficies incluidas en estas categorías, quedan delimitadas gráficamente en el Plano n1 1 de Estructura General del Territorio.

Toda alteración de los límites del suelo no urbanizable o de sus distintas categorías será considerada Modificación de Plan General y por lo tanto quedará sujeta a lo establecido para ella en la legislación vigente.

Las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente Normativa, tendrán la posibilidad de promover una modificación de este planeamiento. Sólo se podrán exceptuar de la necesidad de modificación, las actuaciones que sean declaradas de utilidad pública o interés social, en aquellos en que esto no esté expresamente prohibido por estas Ordenanzas.

El Suelo No Urbanizable constituye un estado final en sí mismo durante el período de vigencia del Plan General.

#### **Artículo 480.- Condiciones de Planeamiento**

1.- Las determinaciones del Plan General sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se podrán redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

- a) Para el establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelos.
- b) Actuaciones de la Administración, no previstas en este Plan General, sobre esta clase de suelo.
- c) Para el establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no, en este Plan General, por los Organismos competentes.
- d) Para el establecimiento de usos que, autorizados por este Plan General, supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él.
- e) Para la protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.
- f) Para la protección, en el orden urbanístico, de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.
- g) Para la mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados del término municipal y mejora de espacios rurales afectados por procesos de deterioro medioambiental, deforestación, urbanizaciones ilegales, etc.



- h) Para la restauración del territorio para recuperación de los usos rurales o erradicación de actividades urbanas no deseadas. Cualesquiera otras finalidades análogas.

#### **Artículo 481.- Parcelación y Segregación de Fincas**

- 1.- Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal o a la declaración de su innecesariedad por parte del Ayuntamiento.
- 2.- Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura. Alternativamente podrán exigir y testimoniar el certificado municipal de la innecesariedad de la licencia.
- 3.- Con el objetivo de evitar la aparición de parcelaciones urbanísticas, no se permitirá, cuando se pretendan usos edificatorios de carácter residencial, la parcelación, división o segregación de fincas que figuren como unidades catastrales independientes en la Revisión Catastral de Rústica inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan, aunque las fincas resultantes tuviesen una superficie igual o superior a la parcela mínima edificable establecida.

A tales efectos el Ayuntamiento certificará, previamente al otorgamiento de la licencia, que la finca que se vincula a la vivienda figura como unidad catastral en dicha Revisión Catastral y, una vez otorgada la licencia, la finca se inscribirá en el Registro de la Propiedad como inedificable para futuras divisiones o segregaciones, debiendo quedar incluida tal condición en dicha licencia.

- 4.- Cuando la parcela o parcelas resultantes de una división, segregación o parcelación de terrenos tengan una superficie inferior a la parcela edificable establecida por este Plan, teniendo en cuenta cada tipo o categoría de suelo no urbanizable, deberá hacerse constar en la licencia municipal o en el certificado de su innecesariedad la imposibilidad de edificar sobre las mismas debiendo quedar reflejada su condición de parcelas no edificables tanto en las correspondientes escrituras como en su inscripción registral.
- 5.- En Suelo no Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- 6.- Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a un núcleo de población de acuerdo a la definición que este Plan establece para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.
- 7.- En Suelo No Urbanizable sólo se permiten parcelaciones rústicas.
- 8.- Se entenderá por parcelación rústica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio ni residencial y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente (agraria, forestal, etc.)

Las parcelaciones rústicas estarán sujetas, previamente al otorgamiento de la licencia o del certificado municipal de su innecesariedad, a informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía cuando su fin sea forestal.

No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales.

- 9.- En todo caso será considerada ilegal cualquier parcelación que incumpla estas normas

pudiendo dar lugar a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos previstos en el Art 207 b. del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- 10.-En los enclaves dispersos y núcleos rurales diseminados existentes, que este Plan General enumera y delimita, el régimen de parcelación será el definido en su normativa particular.

#### **Artículo 482.- Condiciones de las obras de Infraestructura**

- 1.- En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre el Suelo No Urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen proyecto, relacionadas con el uso asignado.
- 2.- Todas ellas están sujetas a licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable de Protección Especial.

#### **Artículo 483.- Condiciones de Autorización**

En Suelo no Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en los artículos 22 y 25 del Decreto 77/1994 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y teniendo en cuenta que el Ayuntamiento de Huelva tiene delegadas las competencias urbanísticas que se regulan en dicho Decreto, podrán autorizarse por el Ayuntamiento edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social o de que no existe riesgo de formación de núcleo de población.
- b) El Ayuntamiento someterá el expediente a información pública durante quince días y una vez concluida ésta, lo remitirá con el resultado de la misma y los informes exigidos por la normativa urbanística o sectorial aplicable en cada caso a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la cual habrá de emitir informe en el plazo de un mes a contar desde la fecha de recepción de los expedientes completos, transcurrido el cual se entenderá en sentido favorable. El citado informe de la Delegación centrará su contenido en comprobar si por la Administración municipal se han cumplido todos los trámites de procedimiento.
- c) Una vez emitido el informe favorable el Ayuntamiento procederá a otorgar la oportuna licencia.

De acuerdo a lo establecido anteriormente, en todos aquellos casos en los que por aplicación de la normativa general o particular establecida en este Plan General se remita al trámite establecido en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, a los efectos de autorización de cualquier uso o actividad, dicho trámite se entenderá sustituido por el establecido en este Artículo.

Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en la Legislación urbanística de aplicación.

#### **Artículo 484.- Concepto de Núcleo de Población**

A los efectos de este Plan General se entiende por núcleo de población el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, saneamiento y accesos rodados, que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción primaria (agrícola, ganadera o forestal) del suelo, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella y/o que represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural.

- 1.- El concepto de núcleo de población y las condiciones para evitar su formación serán de aplicación a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en cualquiera de sus categorías, y a los clasificados como Suelo Urbanizable No Programado.
- 2.- A los efectos de este Plan se consideran lugares en los que existe riesgo de formación de núcleo de población aquellos donde concurren una o varias de las siguientes circunstancias:
  - a) Lugares en los que se produzca un incumplimiento de las condiciones de uso y edificación establecidas en esta normativa para cada tipo de suelo no urbanizable.
  - b) Lugares donde se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no sean propias del medio rural y/o no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en este Plan.
  - c) Lugares en los que existan conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado.
  - d) Lugares donde exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se amparan cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa o revistas, etc..)
  - e) Lugares en los que existan parcelaciones o segregaciones que no cumplan lo establecido en este Plan o en los que se haya producido una división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios que impidan garantizar el carácter rural de la zona y preservar ésta del proceso de desarrollo urbano y/o comporte una transformación de hecho de su valor inicial rústico en valor urbanístico.

#### **Artículo 485.- Concepto de Enclaves Dispersos**

A los efectos de este Plan General se entenderán como Enclaves Dispersos aquellos asentamientos humanos que aún generando su población necesidades asistenciales y de servicios comunes, están constituidos por parcelaciones y segregaciones no autorizadas y que son el origen de su situación actual. Dichas parcelaciones no autorizadas se han producido incluso con anterioridad al Planeamiento vigente lo cual pone en evidencia la necesidad de búsqueda de soluciones que reconduzcan estos ámbitos a la legalidad urbanística.

En todo caso y a los efectos de la aplicación de su normativa particular, se consideran como Enclaves Dispersos aquellos que han sido delimitados en los planos de ordenación.

#### **Artículo 486.- Industria Terciario en Suelo No Urbanizable**

- 1.- Se consideran como Industrial y Terciario en Suelo No Urbanizable a aquellas que aparecen delimitadas dentro de los Planos de Estructura General del Territorio. Clasificación de Suelo.
- 2.- Estas edificaciones provienen del planeamiento anterior e implantadas bien por el mecanismo de la UP o IS, o bien existentes con anterioridad al mismo.
- 3.- El Régimen Urbanístico de estas edificaciones es:
  - a.- No se permiten ampliaciones, ni en altura ni en superficie.
  - b.- No se admiten cambios de Uso.
  - c.- No se admiten segregaciones.
- 4.- En el caso de cese de actividad se procederá a la demolición de las edificaciones allí situadas.

#### **Artículo 487.- Estructura Parcelaria**

A efectos del Suelo No Urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación.

#### **Artículo 488.- Vallados**

Los vallados en el suelo no urbanizable, serán objeto de solicitud de licencia y ésta se ajustará a lo establecido en el artículo 494.4 de las presentes Ordenanzas.

### **CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES**

#### **Artículo 489.- Regulación de apertura de nuevos caminos particulares**

La apertura de cualquier camino rural de carácter particular estará sometida a licencia municipal. No pudiendo ser en ningún caso hormigonados o asfaltados.

Una vez ejecutados dichos caminos tendrán un carácter público en cuanto al uso, si bien su mantenimiento y conservación será a cargo del particular o particulares que los hayan ejecutado.

#### **Artículo 490.- Infraestructuras**

- 1.- La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, a las normas siguientes.
  - a) Durante la realización de las obras, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder en la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo periodo de retorno será en función de los daños previsibles.
  - b) La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras para aspectos, a la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras

de abastecimiento y saneamientos de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística. Dentro de dicho Estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse, y se analizará, no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

#### **Artículo 491.- Actividades Extractivas**

- 1.- Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística, de acuerdo con el procedimiento del Art 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. La solicitud de autorización deberá ir acompañada del informe de la Consejería de Medio Ambiente, relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 2994/1982 de 15 de Octubre y la Declaración de Impacto Ambiental si ambas fuesen de aplicación.
- 2.- Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo e Informe de la Consejería de Medio Ambiente, las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.
- 3.- En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables, deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases, situadas en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.
- 4.- En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

#### **Artículo 492.- Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos**

- 1.- Se considerarán actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos las que se hallen directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.
- 2.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan tener ese carácter, a los efectos previstos en el Art 16.3 de la Ley del Suelo, las construcciones destinadas a vivienda.
- 3.- Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con arreglo a lo previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión

Urbanística así como un Estudio de Impacto Ambiental.

#### **Artículo 493 .- Actividades Industriales**

- 1.- La implantación de establecimientos industriales, salvo en los casos en que se justifique su localización inevitable en Suelo No Urbanizable, deberá realizarse en Suelos clasificados como Urbanos o Urbanizables y debidamente calificados para tal uso.
- 2.- Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanística para la construcción o ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas para ello, deberá elevarse consulta a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta pero no será necesario presentar la documentación exigida para la tramitación de la licencia urbanística.

#### **Artículo 494.- Actividades Turísticas y Recreativas**

- 1.- La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Áreas de Adecuación Recreativa, y campamentos y albergues juveniles o similares, en Suelo No Urbanizable serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el Art 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.
- 2.- La construcción de instalaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas, estará en todo caso, sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.
- 3.- Los campamentos de turismo se localizarán en los suelos donde específicamente se tolera este uso por no existir disposición sectorial o restricción por protección en contrario. La obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente y tramitado con arreglo al Art 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 4.- Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a este Plan, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.
- 5.- Cuando lo juzgue necesario, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá autorizar la instalación del campamento a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en el Art 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento para garantizar la restitución del terreno a su estado primitivo.
- 6.- Las fincas sobre las que se autorice la instalación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación en dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La existencia de viario o infraestructura exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo.
- 7.- La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes en Suelo No Urbanizable, tendrá carácter de excepcionalidad y para obtener la licencia urbanística se requerirá la

expresa declaración de Utilidad Pública o Interés Social y tramitarse con arreglo al Art 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. En la documentación de proyectos que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de los residuos y vertidos que haya de generarse y un Estudio de Impacto Ambiental.

#### **Artículo 495.- Vertederos**

- 1.- La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística, tramitada con arreglo al Art 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Dicho estudio deberá referirse entre otros a los siguiente extremos:
  - Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil de la instalación.
  - Sistema de captación y tratamiento.
  - Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores y humos.
  - Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre.
  - Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
  - Impacto paisajístico.
- 2.- En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.
- 3.- La disposición de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello podrá tener la consideración de vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial vigente. Cuando por su entidad pueda calificarse como vertedero podrá tener además la consideración de infracción urbanística, a los efectos previstos en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **Artículo 496.- Actividades residenciales**

Los usos residenciales se restringirán al máximo en todo el Suelo No Urbanizable del municipio debiendo orientarse hacia las zonas urbanas.

### **CAPÍTULO 3. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONDICIONES DE LOS MISMOS**

#### **Sección Primera . Condiciones generales**

#### **Artículo 497.- Usos globales. Definición**

Los usos en el Suelo No Urbanizable estarán condicionados por las determinaciones que se especifiquen en los correspondientes artículos de estas normas, 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 los artículos siguientes.

- 1.- Usos Globales

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 los anteriores, los usos globales para esta clase de suelo son los siguientes:

### **Ecológico-Natural y Agrario.**

#### 2.- Usos Pormenorizados

Los usos pormenorizados a considerar 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 Ordenanzas.

**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 Utilidad Pública o Interés 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.

**Ecológico-Natural:** 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 íntimamente 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.

**Artículo 498.- Compatibilidad de Usos en las distintas categorías de suelo no urbanizable**

Los usos pormenorizados así como su compatibilidad en las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas, quedan reflejadas en el cuadro adjunto:

**USOS PORMENORIZADOS EN SNU.**

Categoría o Subcategoría del Suelo No Urbanizable		Residencial	Industrial	Terciario	Espacios Libres	Dotacional	Infraestructuras y Transporte	Ecológico-Natural	Agrario		
									Agrícola	Ganadero	Forestal
SNU.12 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

#### **Artículo 499.- Condiciones generales de los usos**

- 1.- Cualquier actividad en el suelo no urbanizable sea cual sea su subclasificación o zona, está sometida a licencia municipal.
- 2.- El parcelario vigente para la aplicación de la presente normativa es el que contiene el Documento del Plan General. A efectos de compatibilidad de los distintos usos así como del desarrollo de los mismos, las solicitudes irán en relación directa con las unidades y superficies parcelarias que contienen los planos de la revisión del Plan General.
- 3.- En caso de que exista una edificación sobre una parcela en la que se pretenda establecer cualquiera de los usos permitidos, deberá ser utilizada obligatoriamente para la implantación del uso previsto, salvo en casos excepcionales de incompatibilidad manifiesta.
- 4.- Los vallados o cerramientos de parcelas se realizarán de acuerdo con el criterio que, a continuación se especifica. Habrá de presentarse proyecto en el que se especifique que las condiciones del vallado se adecuan a lo siguiente: hilada de bloques hasta medio metro de altura, tela metálica hasta 2,30 m y postes cada 2 o 3 metros, así como la valoración de tales obras y la superficie del vallado. La autorización de los mismos irá condicionada a que sean respetadas las servidumbres de las carreteras, caminos o elementos del territorio, ejecutándose con al menos 5 metros desde el eje del camino. Según las zonas o subclases de suelo, estos vallados pueden estar condicionados a que su entramado sea de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso primario dominante del suelo no urbanizable.
- 5.- El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además serán obligados a restituir el medio afectado. Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el terreno.
- 6.- Respecto a los servicios municipales de saneamiento y agua se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a) En el Suelo No Urbanizable se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros existentes por fosas sépticas. Las licencias que se concedan para las distintas actuaciones irán condicionadas a que los Proyectos que las desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.
  - b) En cuanto a la acometida de agua, el Ayuntamiento emitirá un informe previo requerido por la Empresa de Aguas para poder optar a dicho servicio. No se autorizarán acometidas de agua a las edificaciones ilegales o aquellas que tengan abierto expediente sancionador. La petición del informe previo deberá de ir acompañada de plano catastral de situación de la parcela y/o edificación al objeto de realizar la inspección oportuna para comprobar si se reúnen los requisitos comentados.
- 7.- Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas actuaciones deberá definirlos pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si éstos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

- 8.- Las actividades en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.
- 9.- La separación a linderos privados de cualquier edificación será de 5 metros. En caso de linderos públicos se tendrá en cuenta lo establecido por la legislación sectorial correspondiente. En el caso de caminos públicos municipales, las edificaciones se separarán como mínimo 5 metros de su arista exterior.
- 10.-Cualquier actividad permitida en el ámbito del suelo no urbanizable para la que sea necesario presentar Proyecto de construcción deberá tener en cuenta que están terminantemente prohibidos los sótanos y semisótanos.
- 11.-En aquellos casos que se compruebe el incumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados en la normativa, podrá acordarse la no devolución del aval requerido para la ejecución de las obras.
- 12.-Las actividades que precisen licencia de actividad según legislación vigente, deberán solicitar la misma al Ayuntamiento.

## **Sección Segunda . Condiciones específicas**

### **Artículo 500.- Condiciones específicas del Uso Residencial**

- 1.- El uso residencial de nueva construcción está totalmente prohibido.
- 2.- Se limita el uso residencial en el suelo no urbanizable a las edificaciones rústicas existentes en el Catálogo, o relación de edificaciones residenciales en SNU, existentes en el momento de aprobación del PGOU. Este Catálogo deberá elaborarse en paralelo a la Revisión y aprobarse tras 15 días de información pública y publicación en un plazo no superior a 3 meses de la entrada en vigor del PGOU.
- 3.- La rehabilitación y adecuación de estas huertas y cortijos se llevará a cabo manteniendo en todo momento el aspecto formal que estas presentan. Tan sólo en casos excepcionales donde se demuestre su necesidad, estos edificios podrán ser susceptibles de ampliación en un 30% de su volumen actual siempre que esta ampliación no suponga la alteración de los elementos que caracterizan a cada una de ellas.
- 4.- Proyecto realizado por Técnico competente y visado por Colegio profesional. Los Proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

Se acogerán a las condiciones de usos especificadas en el Art 499 de estas Ordenanzas.

### **Artículo 501- Condiciones específicas del Uso Industrial**

Se entienden por actividades incluidas en este uso aquellas relacionadas con la transformación de los productos agrícolas. Dentro de este uso se distingue lo siguiente:

- 1.- Industrias de almacenaje y transformación de productos agrícolas. Su implantación requerirá parcelas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> y las condiciones específicas de construcción de las mismas se ajustará a lo siguiente:

La compatibilidad de este uso en las distintas categorías de suelo no urbanizable queda expuesta en el artículo 498 de estas Ordenanzas

- La superficie construida no superará el 20% de la parcela.

- Proyecto realizado por Técnico competente y visado por Colegio Profesional.
  - Los Proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
  - Se acogerán a las condiciones de usos especificadas en el Art 499 de estas Ordenanzas.
- 2.- Industrias de carácter singular y/o que presenten una oportunidad única para su instalación en el Suelo No Urbanizable. La implantación de estas determinadas industrias supondrá una Modificación Puntual de Plan General y se regirá por lo estipulado para estos casos en esta Normativa.
- 3.- Talleres artesanales de determinados profesionales. Podrán establecerse en las edificaciones rústicas existentes en el ámbito.

#### **Artículo 502.- Condiciones específicas del Uso Terciario**

Se entiende por Uso Terciario los usos de prestación de servicios comerciales de alojamiento hotelero y de hostelería ligados generalmente al viario.

Dentro de estas instalaciones se consideran las siguientes:

- 1.- Zonas Terciarias de servicio al transporte por carretera.
- Estas instalaciones deberán cumplir lo especificado en la Ley de Carreteras.
  - La superficie construida no superará el 30% de la parcela.
  - Proyecto integrado del conjunto de las instalaciones realizado por técnico competente y visado por colegio profesional.
- 2.- Actividades terciarias de carácter singular y/o que presenten una oportunidad única para su instalación en el suelo no urbanizable. La implantación de estas actividades terciarias supondrá una modificación puntual del Plan General y se regirá por lo estipulado para estos casos en la Normativa.
- 3.- Actividades terciarias ligadas a la actividad agraria. Podrán establecerse en las edificaciones rústicas existentes en el ámbito. Las condiciones serán las especificadas en el artículo 507 de estas Ordenanzas

#### **Artículo 503.- Condiciones específicas de Uso de los Espacios Libres**

Los Espacios Libres tienen un carácter público y su regulación se adecuará a lo establecido en el Art 493 de estas Ordenanzas.

#### **Artículo 504.- Condiciones específicas del Uso Dotacional**

Se entiende por equipamiento aquellas actividades que se relacionan con la dotación de servicios vinculados con el esparcimiento u ocio (Merenderos, Bares, etc) o bien aquellas actividades de utilidad pública o interés social que satisfacen las necesidades colectivas de la población (Guarderías, Geriátricos, Ayuda al Toxicómano, etc). Las condiciones específicas de este uso son las siguientes:

- 1.- Los referidos a esparcimiento u ocio, se materializarán en aquellas edificaciones rústicas recogidas en el Catálogo. Por cuestiones de necesidad que sean justificadas, se podrá permitir una ampliación que no suponga más de un 15% de la superficie edificada existente. Reunirán todos los requisitos exigidos en el Art 500 de estas Ordenanzas.
- 2.- Aquellos equipamientos que se refieran a actividades de interés público o social encaminadas a satisfacer las necesidades de la población se establecerán igualmente en edificaciones rústicas existentes y su Proyecto se desarrollará a través de un Convenio entre el Ayuntamiento y el promotor o entidad que lo promueva. Dicho Convenio materializará las condiciones específicas del equipamiento según las necesidades que se pretenden desarrollar.

#### **Artículo 505.- Condiciones específicas del Uso de Infraestructuras y Transporte**

Las infraestructuras se ejecutarán de acuerdo a lo estipulado en el Art 490 de estas Ordenanzas

#### **Artículo 506.- Condiciones específicas del Uso Ecológico-Natural**

Este uso engloba el conjunto de actividades tendentes a la conservación y mejoras de la flora y la fauna y en general del medio natural. Entre estas actividades se incluyen las de investigación, enseñanza y organización de visitas a los ámbitos de valor ecológico natural.

Aquellos ámbitos que tienen una protección legal específica, regularán estas actividades mediante los instrumentos específicos contemplados en la Ley, el PEPMF de Huelva, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y los Planes Rectores de Uso y Gestión (PRUG)

#### **Artículo 507.- Condiciones específicas del Uso Agrario**

##### **1.- Uso Agrícola**

Se entiende por uso agrícola aquel que está ligado a la explotación de los recursos. Dentro de él tienen cabida aquellas instalaciones o edificaciones que satisfagan las necesidades relacionadas con la naturaleza de la finca.

1.- Dentro de estas instalaciones se consideran las siguientes:

- a) Casetas para establecer ciertas instalaciones (bombas, riego por goteo, generadores, etc) relacionados con el uso dominante.
- b) Edificaciones para aperos y maquinaria agrícola.

2.- La compatibilidad de este uso en las distintas categorías de suelo no urbanizable queda expuesta en el cuadro del Art 498 de estas Ordenanzas

3.- Las condiciones de edificación de estas instalaciones son las siguientes:

- a) Se podrán instalar casetas móviles para las instalaciones del punto 1, apartado a) en cualquier parcela siempre que tengan una superficie edificada inferior a 9 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3,5 metros. La solicitud de licencia irá acompañada de una memoria explicativa de las necesidades que motivan la instalación, un esquema de la caseta y valoración de la instalación.
- b) Las edificaciones a las que se refiere el apartado b) del punto 1, tendrán las siguientes características:

En parcelas superiores a los 5.000 m<sup>2</sup> la superficie construida será de 100 m<sup>2</sup>.

En parcelas entre 5.000 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup>, la superficie construida será de 75 m<sup>2</sup>.

En parcelas inferiores a 2.500 m<sup>2</sup>, la superficie construida será de 40 m<sup>2</sup>.

La altura máxima de estas construcciones será de 7 metros.

Los Proyectos serán redactados por Técnico competente y visados por Colegio profesional. Contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

Todas estas instalaciones deberán acogerse a las condiciones generales de estas Ordenanzas

## 2.- Uso Ganadero

Se entiende por uso ganadero el que desarrolla las actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado sea cual sea su especie. Dentro de este uso tendrán cabida las siguientes actividades: granjas, vaquerías, crías de animales, picaderos, etc.

1.- La compatibilidad de este uso en las distintas categorías de suelo no urbanizable queda expuesta en el Art 498 de estas Ordenanzas

2.- Dentro de estas instalaciones se consideran las siguientes categorías:

a) Aquellas que no generan un cuidado de vigilancia y guardería.

b) Las que por el nº de cabezas necesitan de instalaciones adecuadas a la legislación específica que las regula y que además llevan aparejada la necesidad de guardería o vigilancia estable.

3.- Para las instalaciones del punto 2, apartado a), las condiciones específicas son las siguientes:

- Proyecto realizado por Técnico competente y visado por Colegio Profesional.
- La superficie construida no superará 150 m<sup>2</sup> construidos.
- La altura máxima permitida será de 7 metros.
- Se acogerán a las condiciones de usos especificadas en el Art 499 de estas Ordenanzas.
- Los Proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

4.- Las instalaciones del punto 2, apartado b) se regirán por las siguientes condiciones:

- Estas instalaciones se llevarán a cabo en parcelas superiores a 5.000 m<sup>2</sup>.
- La superficie construida no superará el 20% de la parcela. En esta ocupación estará incluida la vivienda de vigilancia y guardería y ésta no superará los 100 m<sup>2</sup> construidos con una altura de dos plantas.

- Proyecto realizado por Técnico competente y visado por Colegio Profesional.
  - Los Proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
  - Se acogerán a las condiciones de usos especificadas en el artículo 500 de estas Ordenanzas
- 5.- Estas instalaciones estarán sujetas si procede, a lo estipulado en el Anexo II de la Ley 7/94 de la Comunidad Andaluza de Protección Ambiental. En este caso, la licencia no se autorizará hasta no se presente la Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

### 3.- Uso Forestal

- 1.- Este uso es compatible en las categorías del suelo no urbanizable que presenta el cuadro del Artículo 498 de estas Ordenanzas
- 2.- En caso de actuaciones forestales con especies autóctonas, es necesaria la obtención de un permiso especial de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
- 3.- Si se tratase de actuaciones que sirvan para adecuación paisajística, las especies empleadas se adecuarán al paisaje en el que se van a implantar y teniendo en cuenta el tipo de suelo que las sustenta.

## Sección Tercera . Condiciones específicas de uso y edificación en espacios singulares

### Artículo 508.- Condiciones específicas de los Enclaves Dispersos

Se entienden por Enclaves Dispersos aquellas zonas cartografiadas con este nombre en el Plano de Estructura General del Territorio y cuyo concepto está definido en el artículo 480 de estas Ordenanzas.

Se plantea la realización de un Convenio con el Ayuntamiento en el marco de la redacción del Plan Especial del área de La Nicola, lo que supone mantener la clasificación de Suelo No Urbanizable que actualmente tiene y el desarrollo de un instrumento de ordenación adecuado a la condición de Suelo No Urbanizable de estas zonas. Dicho Convenio debe tener como objetivo principal la mejora del espacio rural afectado por la parcelación/urbanización. Por ello no se contemplará en ningún caso la posibilidad de construir nuevas viviendas. Excepcional y exclusivamente podrá contemplarse la posibilidad de construir alguna edificación más cuando ésta tenga una manifiesta utilidad pública o interés social y se prevea su necesidad.

El Convenio estará basado en el análisis pormenorizado de los usos existentes, el tamaño de las parcelas, las infraestructuras existentes y sus déficits, el impacto paisajístico creado por la edificación, los suelos que estando parcelados aún quedan sin construir, etc. Partiendo de ello se ha establecido un diagnóstico de la problemática detectada y una propuesta de ordenación que se concretará en el instrumento urbanístico adecuado y en la que se contemplarán entre otros extremos las siguientes:

- Fijación de unos criterios de "urbanización blanda", poco impactante sobre el medio y que, por tanto, no acreciente el impacto negativo que ya de por sí misma supone la parcelación/urbanización ilegal (viviarios blandos, con drenaje elemental, alumbrado básico, abastecimiento, saneamiento colectivo como solución al problema más peligroso ecológicamente que suponen las fosas sépticas, etc.)

- Creación dentro del ámbito de la parcelación, de zonas arboladas con uso de ocio y recreo integradas en el medio
- Fijación de unas condiciones de edificación (materiales, elementos tipológicos, altura, etc.) para las futuras reformas de las edificaciones existentes distinguiendo dichas condiciones según los distintos usos.
- Creación de perímetros arbolados y/u otro tipo de vegetación de ribera que se integre bien y contribuya a la mejora paisajística del área.
- Cuantificación económica del coste de la mejora del espacio rural afectado (mejora de infraestructuras para evitar mayores impactos, realización de plantaciones arbóreas, etc.)

El ámbito de aplicación de dicho Convenio será definido por el mismo en función de la extensión que la parcelación haya alcanzado incluyendo las áreas no edificadas.

Para la firma del Convenio será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Paisajístico que contemple las medidas correctoras necesarias para minimizar el impacto producido y se arbitrarán medidas dentro del convenio urbanístico entre los propietarios de la urbanización y el Ayuntamiento donde se fijarán en porcentajes las cargas económicas a que, de forma proporcional al valor de su propiedad, quedarán obligados los propietarios una vez firmado el mismo. Asimismo se estudiará la posibilidad de establecer el compromiso de cesión al Ayuntamiento de alguna parte de los terrenos que aún no se encuentren edificados si éstos son aún propiedad del parcelista. En caso contrario, dichos terrenos parcelados pero no edificados quedarán fuera del ámbito de aplicación del Convenio y sometidos al régimen de protección establecido para el resto del entorno. Finalmente deberá recogerse también el compromiso por parte de los propietarios de constituir una Entidad de Conservación para el futuro mantenimiento de la urbanización.

#### **Artículo 509.- Condiciones específicas de las Industrias Singulares**

Las Industrias Singulares existentes antes de la aprobación del Plan General y que no tienen consolidada su situación, podrán durante el período de Exposición Pública del Documento del Plan, acreditar tales términos a fin de poder ser reconocidas para la fase de Aprobación Provisional.

Se exige en cualquier caso y como condición, que se adecúe y ordene el conjunto a través de elementos que no distorsionen con el entorno en el que se encuentran.

#### **Artículo 510.- Condiciones específicas de los Espacios de Interés Natural / Ecológico**

Los usos y edificaciones en el ámbito delimitado de suelo no urbanizable 1, grado 11 están sometidos a la regulación que para el dominio público marítimo terrestre establece la Ley 22/1988 de Costas y su Reglamento.

Los usos y edificaciones en el ámbito delimitado de suelo no urbanizable 1, grado 21, estarán sometidos a la regulación que para el dominio público hidráulico del Estado establece la Ley 29/1935 de Aguas y su Reglamento.

Los usos y edificaciones en el ámbito delimitado del suelo no urbanizable 2, grado 11, estarán sometidos a la regulación establecida por la Ley de 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, así como en el Plan Rector de usos y gestión (PRUG) y por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Paraje Natural.



Por último se estará así mismo de forma concurrente a lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva, PEPMF en su título II con carácter general y en la Norma 33 ZONAS HÚMEDAS (ZH) con carácter particular

En el ámbito delimitado de suelo no urbanizable 2, grado 21, los usos y edificaciones estarán sometidos a la regulación establecida por el PEPMF de Huelva, en su Título II, con carácter general y en la Norma 44 con carácter particular.

En el ámbito delimitado de SNU 3, Grado 11 y 21, los usos y edificios están sometidos a la regulación establecida en el PEPMF de Huelva, en su Título II con carácter general y en la Norma 44 con carácter particular.

#### En el ámbito delimitado de SNU 4 grado 11

Vertederos en marismas, en proceso de recuperación ambiental y paisajístico, los usos y edificaciones estarán sometidos a la regulación detallada que se establece en la Ley 27/1992 de 24 de noviembre de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

En cualquier caso se prohíben las actividades extractivas, las relacionadas con la explotación de recursos vivos y los vertederos.

Los usos globales prohibidos en este ámbito son el Agrícola, Ganadero, Residencial e Industrial.

Los permitidos o compatibles son el Forestal, Equipamiento, Infraestructuras y Espacios libres.

Se deberá redactar un Plan Especial para ordenar y regular los usos, las edificaciones de toda el área portuaria (S.G. portuario). En dicho P.E. se deben regular los usos y la gestión de éste área.

#### En el ámbito delimitado de SNU 4, grado 20

Vertederos en marismas, en funcionamiento en la actualidad, los usos y edificaciones estarán sometidos a la regulación que se establece en la Ley 22/1988 de Costas y su reglamento, al estar incluidos en el Dominio Público Marítimo Terrestre.

Se prohíben las actividades industriales, y los vertederos.

Se permiten la apertura de caminos, las extractivas y las relacionadas con la explotación de recursos vivos.

Los usos globales prohibidos en este Ámbito son el Agrícola, Ganadero, Residencial e Industrial.

Los permitidos o compatibles son el Forestal, Equipamiento, Infraestructuras y Espacios Libres.

### **Sección cuarta: Condiciones específicas de los usos en las distintas categorías del SNU**

#### **Artículo 511.- Suelo No Urbanizable 1. Dominio Público Marítimo Terrestre e Hidráulico.**

Para este tipo de suelo además de lo establecido con carácter general tanto en la Normativa de Régimen Urbanístico como en la Memoria de Ordenación, se determina, a nivel específico lo siguiente:

- Dentro del SNU-1, se distinguen dos grados de protección:

Grado 11: Los usos y edificaciones en el ámbito delimitado de suelo no urbanizable 1, grado 11 están sometidos a la regulación que para el dominio público marítimo terrestre establece la Ley 22/1988 de Costas y su Reglamento.

Grado 21: Los usos y edificaciones en el ámbito delimitado de suelo no urbanizable 1, grado 21, estarán sometidos a la regulación que para el dominio público hidráulico del Estado establece la Ley 29/1935 de Aguas y su reglamento.

En la documentación gráfica del Plan (plano 2 de Estructura General del Territorio) se delimitan estas categorías.

**Artículo 512.- Suelo No Urbanizable 2. Protegido por sus valores naturales y ecológicos mediante legislación específica o planeamiento sectorial de amparo supramunicipal.**

Para este tipo de suelo además de lo establecido con carácter general tanto en la Normativa de Régimen Urbanístico como en la Memoria de Ordenación, se determina, a nivel específico lo siguiente:

- Dentro del SNU-2, se distinguen dos grados de protección:

Grado 11: Los usos y edificaciones en el ámbito delimitado del suelo no urbanizable 2, grado 11, estarán sometidos a la regulación establecida por la Ley de 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, así como en el Plan Rector de usos y gestión (PRUG) y por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Paraje Natural.

Por último se estará así mismo de forma concurrente a lo establecido en el PEPMF en su título II con carácter general y en la Norma 33 ZONAS HÚMEDAS (ZH) con carácter particular

Grado 21: En el ámbito delimitado de suelo no urbanizable 2, grado 21, los usos y edificaciones estarán sometidos a la regulación establecida por el PEPMF de Huelva, en su Título II, con carácter general y en la Norma 44 con carácter particular.

En esta categoría del SNU (ambos grados) no se permite la implantación de casos no admitidos por el Plan, por la vía de su declaración de Utilidad Pública e Interés Social.

En la documentación gráfica del Plan (plano 2 de Estructura General del Territorio) se delimitan estas categorías.

**Artículo 513.- Suelo No Urbanizable 3. Protegido por el Plan, por sus valores naturales y ecológicos.**

Para este tipo de suelo además de lo establecido con carácter general tanto en la Normativa de Régimen Urbanístico como en la Memoria de Ordenación, se determina, a nivel específico lo siguiente:

- Dentro del SNU-3, se distinguen dos grados de protección:

Grado 11: Marismas transformadas.

En el ámbito delimitado de SNU 2, Grado 21, los usos y edificios están sometidos a la regulación establecida en el PEPMF de Huelva, en su Título II con carácter general y en la Norma 44 con carácter particular.

Grado 21: Tendrá idéntica regulación que en el Grado 11, con la excepción de que se permite además el uso agrícola y el forestal.

En esta categoría del SNU (ambos grados) no se permite la implantación de casos no admitidos por el Plan, por la vía de su declaración de Utilidad Pública e Interés Social.

En la documentación gráfica del Plan (plano 2 de Estructura General del Territorio) se delimitan estas categorías.

#### **Artículo 514.- Suelo No Urbanizable 4. Espacios de Interés a Regenerar**

Para este tipo de suelo además de lo establecido con carácter general tanto en la Normativa de Régimen Urbanístico como en la Memoria de Ordenación, se determina, a nivel específico lo siguiente:

- Dentro del SNU-4, se distinguen dos grados de protección:

Grado 11: Vertederos en marismas, en proceso de recuperación ambiental y paisajístico. En el ámbito delimitado de suelo no urbanizable de grado 11, los usos y edificaciones estarán sometidos a la regulación detallada que se establece en la Ley 27/1992 de 24 de noviembre de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

En cualquier caso se prohíben las actividades extractivas, las relacionadas con la explotación de recursos vivos y los vertederos.

Los usos globales prohibidos en este ámbito son el Agrícola, Ganadero, Residencial e Industrial.

Los permitidos o compatibles son el Forestal, Equipamiento, Infraestructuras y Espacios libres.

Se deberá redactar un Plan Especial para ordenar y regular los usos, las edificaciones de toda el área portuaria (S.G. portuario). En dicho P.E. se deben regular los usos y la gestión de éste área.

Grado 21: Vertederos en marismas, en funcionamiento en la actualidad.

En el ámbito delimitado de suelo no urbanizable 4, grado 21, los usos y edificaciones estarán sometidos a la regulación que se establece en la Ley 22/1988 de Costas y su reglamento, al estar incluidos en el Dominio Público Marítimo Terrestre.

Se prohíben las actividades industriales, y los vertederos.

Se permiten la apertura de caminos, las extractivas y las relacionadas con la explotación de recursos vivos.

Los usos globales prohibidos en este Ámbito son el Agrícola, Ganadero, Residencial e Industrial.

Los permitidos o compatibles son el Forestal, Equipamiento, Infraestructuras y Espacios Libres.

En esta categoría del SNU (ambos grados) no se permite la implantación de casos no admitidos por el Plan, por la vía de su declaración de Utilidad Pública e Interés Social.

En la documentación gráfica del Plan (plano 2 de Estructura General del Territorio) se delimitan estas categorías.

#### **Artículo 515.- Suelo No Urbanizable 5: Agrícola, Ganadero y Forestal**

Para este tipo de suelo además de lo establecido con carácter general tanto en la Normativa de Régimen Urbanístico como en la Memoria de Ordenación, se determina, a nivel específico lo siguiente:

- Dentro del SNU-5, se distinguen dos grados de protección:

Grado 11: Suelo agrícola, genérico.

En el ámbito delimitado de SNU.5 Grado 11, los usos y edificaciones estarán sometidos a la siguiente regulación:

Se prohíben las actividades industriales, los vertederos, las residenciales.

Se permiten la apertura de caminos, el servicio de las explotaciones, las extractivas, las relaciones con la explotación de recursos vivos y las turísticas y recreativas.

Los usos globales prohibidos en este ámbito son el Residencial, Industrial y Espacios Libres.

Los permitidos o compatibles son el Agrícola, el Ganadero y Forestal.

Los usos condicionados son el uso de Equipamientos y el de Infraestructura.

1.- En el ámbito no se permite:

- 1.1. La construcción de viviendas familiares aisladas que no estén vinculadas directamente a explotaciones agrícolas o ganaderas.
- 1.2. La realización de construcciones de utilidad pública o interés social, excepto en una franja de doscientos (200) metros a cada lado del eje de las carreteras existentes en el ámbito, con exclusión de la A-49.
- 1.3. La localización de vertederos.

2.- En la tramitación de la licencia urbanística para la construcción de viviendas o naves ligadas a las explotaciones agrarias, deberá tenerse presente el carácter de excepcionalidad que estas construcciones tendrán, debiendo ser denegada su solicitud cuando:

- 2.1. La parcela tenga una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo (3 Ha. en secano y 0,25 Ha. en regadío).
  - 2.2. La superficie edificada de vivienda no superara los doscientos (200) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación.
  - 2.3. La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros y dos (2) plantas.
  - 2.4. La explotación a la que está vinculada esté localizada a menos de un (1) Km. de un núcleo de población.
  - 2.5. El tamaño de la explotación sea inferior a tres (3) hectáreas.
  - 2.6. En viviendas vinculadas a explotación agrícola, cuando el terreno posea un frente menor de doscientos (200) metros a un camino. En cualquier caso, la edificación deberá situarse a mas de ochenta (80) metros de los linderos.
  - 2.7. El promotor demostrará inequívocamente, a juicio del Ayuntamiento y en su caso de la Comisión Provincial de Urbanismo, la condición de imprescindible de la construcción para atender a las necesidades de la explotación agrícola o ganadera.
- 3.- Se exceptúan de las disposiciones contenidas en el apartado anterior, aquellas fincas en las que exista una edificación residencial, en cuyo caso, ésta podrá rehabilitarse, ampliarse o reconstruirse con las siguientes limitaciones:
- La superficie de la finca será superior a tres (3) hectáreas.
  - La superficie máxima edificable para uso residencial será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
  - La altura máxima será de diez (10) metros y de dos (2) plantas.
- 4.- Dentro de éste suelo quedan protegidos los pinos, encinas y alcornoques que se encuentren, así como el arbolado situado a la orilla de los caminos, que se protegerá y se exigirá su repoblación como recurso paisajístico y como protección de los vientos dominantes.

En las zonas arboladas no se permitirán reparcelaciones por debajo de las dos y media (2,5) hectáreas.

No se permite:

- La tala o destocamiento.
- Se permite únicamente la tala del crecimiento anual del monte (aprovechamiento maderero), siendo obligatoria la repoblación para mantener el volumen de arbolado.

Grado 21: Suelo agrícola sometido a procesos de transformación.

En esta zona y en tanto no se redacte un Plan Especial de Protección solo se admiten, además de los existentes, los usos cuya finalidad sea la regeneración paisajística y/o forestal. No se admiten usos edificatorios de ningún tipo.

En esta categoría del SNU (ambos grados) no se permite la implantación de casos no admitidos por el Plan, por la vía de su declaración de Utilidad Pública e Interés Social.

En la documentación gráfica del Plan (plano 2 de Estructura General del Territorio) se delimitan estas categorías.

## **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