

RESUELVO

Aprobar la Corrección de Error de la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística de Puente Genil (Córdoba) referente a varios errores detectados en los planos de Ordenación y Gestión (Hojas 10 y 13).

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 24 de abril de 2008

JUAN ESPADAS CEJAS
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

ORDEN de 24 de abril de 2008, por la que se aprueba la corrección de errores en la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva.

El Ayuntamiento de Huelva formuló la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística, el cual fue aprobado definitivamente mediante Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 19 de diciembre de 2005, señalándose sin embargo la necesidad de subsanar o completar las determinaciones señaladas en el Apartado Segundo de dicha Resolución. El Ayuntamiento, mediante Acuerdo de Pleno de 23 de febrero de 2006 aprobó el documento de Cumplimiento de Resolución y con fecha 16 de enero de 2007 la Directora General de Urbanismo acuerda la Toma de Conocimiento de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Cumplimiento de Resolución de la Modificación.

El objeto del presente expediente es la corrección de los siguientes errores detectados en los planos de Ordenación y Gestión (Hojas 10 y 13) de la Modificación núm. 4 del Plan General:

- No existe concordancia entre el Plano 3. Ordenación. Hojas 10 y 13, y el Plano 4. Gestión. Hojas 10 y 13.

- Error en la trama del Plano 3. Ordenación. Hojas 10 y 13, al parecer con uso Residencial Unifamiliar, Renta Libre (R1), cuando debería aparecer la trama de Uso Plurifamiliar, Renta Libre (R2).

- No existe concordancia en el número de plantas, ya que en la Hoja 10 aparecen VI, V y I plantas, y en la Hoja 13 aparecen VI, IV y I. Las alturas correctas son VI plantas dando a Avda. de Adoratrices, IV planta y I planta.

El presente expediente se tramita como corrección de un error material, a solicitud del Ayuntamiento de Huelva, ajustándose en su tramitación con carácter general a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y concretamente conforme a lo previsto en el artículo 105.

Corresponde la aprobación de la corrección de error material a la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, como órgano que ha asumido las competencias en materia de urbanismo anteriormente integradas en la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de conformidad con la reestructuración de Consejerías dispuesta por el Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril.

Vistos el informe, de 23 de abril de 2008, de la Dirección General de Urbanismo y las disposiciones legales vigentes, y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas en virtud del artículo 36.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

RESUELVO

Aprobar la Corrección de Error en la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva referente a varios errores detectados en los planos de Ordenación y Gestión (Hojas 10 y 13).

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 24 de abril de 2008

JUAN ESPADAS CEJAS
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

ORDEN de 25 de abril de 2008, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 7 de agosto de 2007 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, relativa a la aprobación de la Modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva en el ámbito de Plaza Houston-Estadio y del acuerdo de toma de conocimiento del cumplimiento de la misma.

Para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Huelva y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se acuerda la publicación de la Resolución, del Acuerdo de Toma de Conocimiento del Cumplimiento de dicha Resolución y de la Normativa Urbanística de ambos Acuerdos correspondiente al citado Instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1, 2, 3 y 4 respectivamente.

Sevilla, 25 de abril de 2008

JUAN ESPADAS CEJAS
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

ANEXO 1

RESOLUCIÓN

RESOLUCIÓN DE 7 DE AGOSTO DE 2007, DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES, POR LA QUE SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN NÚM. 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA EN EL ÁMBITO DE PLAZA HOUSTON-ESTADIO

El Ayuntamiento de Huelva ha formulado la Modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva en el ámbito de Plaza Houston-Estadio.

El expediente se tramita como innovación, y en concreto como Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Huelva el 26 de febrero de 2004 y provisionalmente el 27 de julio de 2004. Posteriormente se produce una nueva aprobación provisional de fecha 30 de noviembre de 2006.

El artículo 4.3.g del Decreto 220/2006, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31 y 36.2.c.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, atribuye al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la competencia para aprobar las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que, siendo competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, todo ello previo informe del titular de la Dirección General de Urbanismo y dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

La Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, determina en su artículo 17.10.e la consulta preceptiva a este órgano en este tipo de modificaciones del planeamiento urbanístico.

En desarrollo de los anteriores preceptos la Directora General de Urbanismo ha emitido informe favorable sobre la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, con fecha de 1 de junio de 2007. El Consejo Consultivo de Andalucía emitió dictamen favorable el 10 de julio de 2007.

Vistos los referidos informes, las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias que tengo atribuidas por el art. 4.3.g del Decreto 220/2006,

RESUELVO

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva en el ámbito de Plaza Houston-Estadio, debiendo complementarse las determinaciones de la Modificación con la cuantificación del aparcamiento subterráneo propuesto, según lo previsto en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. Este Acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Huelva y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, respectivamente.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta Resolución, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. La Consejera de Obras Públicas y Transportes. Fdo.: Concepción Gutiérrez del Castillo.

ANEXO 2

TOMA DE CONOCIMIENTO

TOMA DE CONOCIMIENTO POR LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DEL CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE 7 DE AGOSTO DE 2007 SOBRE LA MODIFICACIÓN NÚM. 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA HUELVA, EN EL ÁMBITO DE PLAZA HOUSTON-ESTADIO

La Modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, en el ámbito de Plaza Houston-Estadio, cuyo objeto el cambio de la calificación y ordenación de los terrenos donde actualmente está el Estadio Colombino y la Plaza Houston, para los que el Plan General Vigente asigna la calificación de Espacios Libres, Sistema General Deportivo y viario, así como la reordenación del espacio vacante junto con las zonas aledañas, pasando a ser calificados mayoritariamente como Dotaciones públicas (Espacios Libres y Equipamientos) y asimismo como hotelero y comercial, junto a una pequeña parte como residencial, fue aprobada definitivamente de manera parcial por Resolución de 7 de agosto de 2007, de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, señalándose a su vez la necesidad de subsanar o completar las determinaciones indicadas en el Apartado Primero de dicha Resolución.

El Ayuntamiento de Huelva, mediante Acuerdo de Pleno de fecha 29 de noviembre de 2007, ha aprobado el documento de Cumplimiento de la citada Resolución.

Tras el análisis del documento de Cumplimiento de Resolución, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de esta Dirección General ha emitido un informe, de fecha 20 de febrero de 2008, en el que se constata que se ha dado adecuado cumplimiento a lo dispuesto en el Apartado Primero de la Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 7 de agosto de 2007, sobre la citada Modificación, subsanándose los extremos que allí se señalaban.

A la vista de los antecedentes descritos y en ejercicio de las competencias que me son atribuidas por el artículo 6.2.c) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede por esta Dirección General de Urbanismo a la toma de conocimiento del documento de Cumplimiento de la Resolución de Consejera de Obras Públicas y Transportes de 7 de agosto de 2007, de aprobación definitiva de la Modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, en el ámbito de Plaza Houston-Estadio, aprobado por el Ayuntamiento de Huelva mediante acuerdo de Pleno de 29 de noviembre de 2007. Sevilla, 21 de febrero de 2008, La Directora General de Urbanismo. Fdo.: María Felicidad Montero Pleite.

ANEXO 3

NORMATIVA URBANÍSTICA APROBACIÓN DEFINITIVA

1. Memoria justificativa.

A) Ordenación estructural modificación puntual núm. 6 de PGOU de Huelva.

Identificamos en este apartado aquellas determinaciones que conforman la ordenación estructural de acuerdo con la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Clasificación suelo en el ámbito.

Suelo Urbano, Categoría: No Consolidado por la Urbanización por estar incluido en un área de Reforma Interior.

Sistema general de espacios libres.

La antigua plaza del Estadio, perteneciente al Sistema General de Espacios Libres se reordena y redefine como el Jardín-Marisma de la nueva ordenación.

Este Jardín se define como Espacio Libre Singular (VS), situado en el centro de la Unidad de Ejecución y delimitado en los planos correspondientes.

Jardín Marisma: Superficie: 10.990 m².

Usos globales:

- Terciario.
- Residencial.
- Dotacional.
- Espacios Libres.

Densidad global:

- UE Houston Estadio: 7,05 viviendas por hectárea.
- Área de Influencia: 153,11 viviendas por hectárea.

Edificabilidad global:

- UE Houston Estadio: 0,60 m² edificados por m² de suelo.
- Área de Influencia: 1,54 m² edificados por m² de suelo.

Aprovechamiento medio de la unidad de ejecución:

a) Aprovechamientos objetivos:

- Edificabilidad Residencial Plurifamiliar Libre. Exenta. Parcela R: 4.500 m².
- Edificabilidad Comercial. Exenta. Parcela CO+RO: 21.600 m².
- Edificabilidad Hotelera. Exenta. Parcela H: 4.600 m².

b) Coeficientes de ponderación: Uso predominante comercial exento:

- Comercial exento: 1.
- Vivienda régimen libre. Plurifamiliar. Exenta: 0,929.
- Hotelera exenta: 0,5.

c) Aprovechamiento medio de la unidad de ejecución:

- 0,549822 m²/m².

d) Aprovechamiento subjetivo:

- Para los propietarios el 90% del resultado de aplicar a la superficie de la Unidad de Ejecución el aprovechamiento tipo.

- Para el Ayuntamiento cesión obligatoria del 10% urbanizado, de acuerdo con LOUA.

B) Ordenación pormenorizada modificación puntual núm. 6 de PGOU de Huelva.

Aún cuando se trata de un Área de Reforma Interior integrada en la Categoría de Suelo Urbano No Consolidado, la Modificación num. 6 del PGOU ha optado por establecer una ordenación pormenorizada, por lo que resulta innecesario redactar Planeamiento de Desarrollo posterior a la propia Modificación.

A los efectos previstos en el artículo 36.1 en relación con el 14.3 de la LOUA se distingue entre Ordenación

Pormenorizada Preceptiva y Ordenación Pormenorizada Potestativa.

Ordenación pormenorizada preceptiva.

1. Delimitación del área de reforma interior.

Se delimita el área de Reforma Interior coincidiendo con el ámbito la Unidad de Ejecución en los documentos gráficos incluidos en la presente Modificación.

La superficie delimitada incluye la zona que ocupa en antiguo Estadio, la Plaza Houston y algunas calles anexas, así como las plataformas que rematan el barrio de Pío XII.

La superficie total de la Unidad de Ejecución es 51.072 m².

2. Objetivos.

Los objetivos fundamentales de la ordenación consisten en la materialización de una propuesta que signifique la renovación del área, mejora del sistema de espacios libres y dotaciones del ámbito de influencia (y por añadidura de la ciudad), así como la introducción de usos lucrativos, en su mayoría terciarios, que revitalicen la zona delimitada en la Unidad de Ejecución Houston-Estadio y supongan una mejora de las condiciones de conjunto del área de influencia analizada.

3. Área de Reparto.

El Área de Reparto coincide exactamente con la delimitada como Unidad de Ejecución.

Ordenación pormenorizada potestativa.

1. Usos Pormenorizados.

Los Usos Pormenorizados (definidos en el artículo 46 de las Ordenanzas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU de Huelva) propuestos en la ordenación son los siguientes:

Uso Global	Uso Pormenorizado	Identificación
Terciario	Comercial	Parcela CO+RO
	Locales Reunión y Ocio	
	Hotelero	Parcela H
Residencial	Plurifamiliar-Vivienda Régimen Libre	Parcela R
Dotacional	Sanitario	Parcela SA
	Socio-Cultural	Parcela SC
Espacios Libres	Verde Básico	Plaza Houston
	Verde Básico	Plaza Estadio
	Verde Singular	Jardín Marisma

Las Superficies de Suelo Sobre Rasante para cada uno de los Usos Pormenorizados propuestos en la ordenación son los siguientes:

Uso Global	Uso Pormenorizado	Superficies Suelo (m ²)	
Terciario	Comercial y L. Reunión y Ocio	Parcela CO+RO	7.480
	Hotelero	Parcela H	750
			8.230

Uso Global	Uso Pormenorizado	Superficies Suelo (m ²)		
Residencial	Plurifamiliar-VRLibre	Parcela R	1.100	
				1.100
Dotacional	Sanitario	Parcela SA	2.315	
	Socio-Cultural	Parcela SC	1.375	
				3.690
Espacios Libres	Verde Básico	Plaza Houston	5.270	
	Verde Básico	Plaza Estadio	4.850	
	Verde Singular	Jardín Marisma	10.990	
				21.110
Viario	Viario		6.867	
	Áreas Peatonales		10.075	
				16.942
Total				51.072

Los usos lucrativos y sus edificabilidades detalladas quedan propuestas del siguiente modo:

Uso	Parcela	Edificabilidades (m ²)				Núm.	
		Residencial	Comercial	Hotelera	Total	Viv.	
Terciario	CO+RO		21.600		21.600		
	H			4.600	4.600		
Residencial	R	4.000	500		4.500	36	
Total		4.000	22.100	4.600	30.700	36	

2. Ordenación de usos.

En el apartado de Normas Urbanísticas se incluyen las Ordenanzas de Aplicación para cada uno de los Usos Previstos para legitimar la actividad de ejecución tal y como se fija en la LOUA.

Las instrucciones precisas para la ordenación de cada parcela se establecen además gráficamente en los Planos de Ordenación. En ellos están contenidas e identificadas todas las parcelas del ámbito, con las instrucciones vinculantes u orientativas particulares para cada una de ellas.

3. Alturas.

Las alturas máximas previstas para cada uno de los volúmenes edificatorios se fijan en número de plantas y en cota máxima topográfica reflejadas tanto en las Ordenanzas de Aplicación como en los Planos de Ordenación.

4. Sistema de actuación.

El Sistema elegido es el de cooperación.

5. Proyecto de Urbanización.

Se redactará Proyecto de Urbanización que definirá con detalle los espacios públicos, incluyendo expresamente las rasantes de todos ellos.

En el caso del Jardín Marisma las zonas cubiertas no podrán superar el 20% de su superficie. En las zonas donde se proyecten dichas zonas cubiertas se definirán las secciones equivalentes a las rasantes.

El proyecto de urbanización del área contendrá las determinaciones incluidas en los artículos 98 de la LOUA y el Capítulo VII del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Asimismo se atenderá a todas las especificaciones fijadas en el PGOU de Huelva.

Cumplimiento de los estándares urbanísticos del área.

Se plantea la comparación entre los estándares de la zona de influencia del Estadio y los de la Unidad de Ejecución propia de esta Modificación.

	Densidad	Edificabilidad (todos usos lucrativos)	
Área Influencia Estadio	153,11 viv/ha	1,54 m ² e/m ²	
UE Estadio	7,05 viv/ha	0,60 m ² e/m ²	
	Esp. Libres Relación 1*	Relación 2**	Dotaciones Relación 3***
Área Influencia Estadio	3,15 m ² /viv	0,03 m ² /m ²	2,53 m ² /m ²
UE Estadio	600,56 m ² /viv	0,70 m ² /m ²	102,50 m ² /m ²

*Relación 1: m² de Espacios Libres por Vivienda.

**Relación 2: m² de Espacios Libres por m² Construido.

***Relación 3: m² de Suelo dedicado a Dotaciones Públicas por Vivienda.

Se cumplen las condiciones planteadas por la Resolución de la Junta de Andalucía para la aprobación definitiva del Plan General de Huelva.

No se sobrepasan los parámetros de densidad y edificabilidad y se incrementan significativamente los espacios libres para compensar en lo posible los déficit de la zona.

2. Normas urbanísticas.

Las presentes normas urbanísticas tienen el carácter de ordenanza de la edificación y urbanización, y serán de aplicación a las edificaciones y espacios libres que se realicen en el área de actuación.

Las ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU, así como sus modificaciones puntuales aprobadas definitivamente, serán de aplicación en los casos de inexistencia de regulación o contradicción con las presentes Ordenanzas.

Ordenanza 1: Conceptos.

Envolvente Climática. Se define como la envolvente que rodea los edificios Residencial, Dotacionales y Terciarios, consistente en un conjunto de elementos (cubierta y cerramientos) específicos para cada orientación con sistemas de adecuación y regulación estacionales, control de consumo energético, etc.

La Envolvente Climática debe plantearse como una unidad compositiva, que rodea las fachadas del edificio con especial atención a aquellas más expuestas al soleamiento justificando la protección al sol en las orientaciones Sur y Oeste a lo largo de todo el año.

Tendrá la misión complementaria de hacer el volumen de los edificios más evanescente de cara a minimizar el impacto visual de los mismos.

La Envolvente Climática incluirá una solución unitaria para los siguientes elementos que se manifiesten en la edificación:

- Instalaciones de aire acondicionado o climatización.
- Elementos de sombreamiento, incluidos toldos, lamas, persianas, etc.

- Cualquier elemento de ventilación forzada o evacuación de gases.

- Se recomienda la utilización de elementos vegetales que mejoren el rendimiento climático de las edificaciones.

La Envolvente Climática es de carácter obligatorio en las nuevas edificaciones de la Unidad de Ejecución a la que afecta esta modificación puntual, independientemente de su uso.

Cubierta-Fachada. Se define como aquella cubierta que debe tratarse compositivamente como una fachada más del edificio.

Es obligatorio plantear la cubierta-fachada en todas las nuevas edificaciones de la Unidad de Ejecución excepto en las zonas elevadas más de cinco plantas (donde es opcional).

Parcelas dotacionales:

- Debido al impacto visual de las cubiertas en la actuación, deberán resolverse como cubiertas ajardinadas, transitables o no, justificando la solución de mantenimiento con especies de bajo consumo.

Parcelas terciarias:

- Debido al impacto visual en las edificaciones circundantes se prohíbe expresamente el uso de materiales reflectantes en cubierta.

Ordenanza 2: Definición y ordenación de parcela.

En los planos de Ordenación Detallada aparecen definidas gráficamente las condiciones de ordenación de las parcelas edificables.

Ordenación Sobre Rasante, define el ámbito máximo u obligatorio que puede ocupar la edificación sobre rasante. Pueden definirse alineaciones distintas para plantas diferentes.

En los Planos de Ordenación Detallada se establecen las alineaciones que son obligatorias, las que son máximas y orientativas en cada una de las parcelas de la Unidad de Ejecución.

No se delimita la Ordenación Bajo Rasante, que puede extenderse más allá de la planteada Sobre Rasante (bajo Espacios Libres). En ese espacio comprendido entre ambas ordenaciones pueden aparecer los elementos edificados auxiliares propios de los aparcamientos subterráneos (salidas de emergencia, ventilaciones, etc.).

Ordenanza 3: Alturas de la edificación.

Como criterio se fijan dos condiciones que deben cumplirse simultáneamente: Número de plantas y cota topográfica.

Debido a las condiciones particulares de la ordenación, a los desniveles existentes y a la prevención de escalonamientos innecesarios, la altura máxima permitida se fija como una cota topográfica, desvinculándose de las rasantes definitivas de las calles.

La cota topográfica marca la cota máxima a la que puede situarse la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura de edificaciones residenciales.

La altura máxima se medirá en número de plantas y en cota topográfica.

Ambas limitaciones aparecen reflejadas en las condiciones particulares para cada uso y en los Planos de Ordenación Detallada.

Las alturas mínimas y máximas de planta se regularán según el PGOU excepto las alturas de planta baja que se regulan a continuación.

Para fijar dicha altura, se tendrá en cuenta que las alturas libres de los locales comerciales pueden variar entre un mínimo de 3,50 m y un máximo de 5,00 m libres. Estas diferencias absorben las rasantes en declive de la zona.

Se prohíbe la existencia de altillos o entreplantas en estos locales comerciales.

Altura de Edificaciones no residenciales.

La altura máxima se medirá en número de plantas y en cota topográfica.

Ambas limitaciones aparecen reflejadas en las condiciones particulares para cada uso y en los Planos de Ordenación Detallada.

Ordenanza 4: Regulación de edificaciones sobre la altura máxima.

- Parcela Residencial y Hotel: Se permite la construcción de cajas de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y zonas de instalaciones, sin necesidad de retranqueos siempre que estén integradas convenientemente en el volumen edificatorio.

- Parcelas Dotacionales: No se permite ninguna edificación sobre altura máxima (topográfica).

Sobre las cubiertas se prohíbe cualquier tipo de instalación excepto las imprescindibles de paneles solares y salidas de ventilación o evacuación de gases que deberán integrarse convenientemente.

- Parcela Comercial y Ocio: no se permite ninguna edificación sobre altura máxima (topográfica).

Sobre las cubiertas se prohíbe cualquier tipo de instalación excepto las imprescindibles de paneles solares y salidas de ventilación o evacuación de gases que deberán integrarse convenientemente.

Para situar el resto de instalaciones se dispondrán plantas técnicas que no contarán a efectos de número de plantas sobre rasante, siempre que no rebasen la cota topográfica.

Ordenanza 5: Edificabilidad.

Las terrazas cubiertas pero cerradas por la Envolvente Climática no computarán a efectos de edificabilidad ya que dicha envolvente plantea la función de sombrear (y en ocasiones ocultar vistas), pero dejará pasar el viento y la lluvia.

En caso de terrazas mixtas, es decir, con áreas cerradas por tres lados con paramentos de más de un metro de altura, y otras áreas no, sólo computará la primera zona.

Para la medición de la edificabilidad computable se estará a lo indicado por las Ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU.

Ordenanza 6: De los entrantes, salientes, vuelos y cuerpos volados.

Se obedecerá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del PGOU de Huelva en lo referente a Suelo Urbano.

Ordenanza 7: De las condiciones de los pasajes.

Pasajes al Jardín-Marisma.

Las condiciones serán las fijadas en el PGOU para los pasajes, a excepción de:

- La altura mínima libre será la de la planta baja menos el espacio mínimo y suficiente para ocultar las instalaciones provenientes de la edificación.

- Se admiten elementos constructivos procedentes de la edificación superior pero en tal caso, deberán englobarse y componerse conjuntamente para que el aspecto que ofrezcan sea adecuado a su uso público.

Ordenanza 8: Condiciones Particulares de los Espacios Libres.

Definición de los Espacios Libres en la ordenación:

1. Verde Singular Jardín-Marisma:

- Se define como un Espacio Libre que puede estar «cubierto» por elementos que proporcionan protección frente al soleamiento.

- Se establece un porcentaje máximo de cubrición del 20% de la superficie del espacio libre.

- Se mantendrá la primacía de la zona ajardinada sobre la acondicionada mediante urbanización.

- En el área ocupada por el espacio Verde Singular se permite el desarrollo de Aparcamientos Bajo Rasante con la condición de arbolado el 50% de la superficie sobre rasante, a definir mediante el instrumento de planeamiento que el PGOU prevea.

- Podrán disponerse en esta zona cuerpos de edificación auxiliares propios de la actividad subterránea de aparcamiento.

2. Verde Básico-Plaza Houston y Plaza Estadio:

- Se definen como aquellos Espacios Libres de carácter local.

- En el área ocupada por los espacios Verdes Básicos se permite el desarrollo de Aparcamientos Bajo Rasante (dotacionales o privados) con la condición de arbolado el 50% de la superficie sobre rasante, a definir mediante el instrumento de planeamiento que el PGOU prevea.

- Podrán disponerse en esta zona cuerpos de edificación auxiliares propios de la actividad subterránea de aparcamiento.

- Los acabados de estas áreas se fijarán en el Proyecto de Urbanización, de manera que exista continuidad entre los espacios públicos (tanto los vinculados a aparcamientos subterráneos como los que no).

- Deben permitir la existencia de accesos para vehículos de emergencia en las condiciones en que lo exija la normativa vigente.

- El mantenimiento y la reparación en caso de aparcamientos subterráneos estará a cargo de los propietarios de éstos, incorporándose esta obligación a los documentos registrales.

- En ningún caso se pueden permitir acciones encaminadas a impedir el carácter público de este espacio.

Ordenanza 9: Condiciones Particulares del Uso Dotacional de Aparcamientos Bajo Rasante.

Se define la existencia de un Aparcamiento Dotacional subterráneo en un área por determinar, que se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del PGOU de Huelva en lo referente a Suelo Urbano.

Ordenanza 10: Condiciones Particulares del Uso Terciario.

Existe un Plano de Ordenación Detallada para la Parcela CO + RO y Parcela H.

Parcela CO+RO:

- Superficie: 7.480 m².

- Edificabilidad: 21.600 m².

- Altura máxima: III plantas (ver Plano de Ordenación Detallada).

- Altura máxima topográfica: +33.00 (ver plano Ordenación Detallada).

Usos:

- Comercial y Ocio en todas las plantas (incluida la primera bajo rasante opcionalmente que computará a efectos de edificabilidad en ese caso).

- En plantas sótano el Uso será de Aparcamientos, instalaciones y todos aquellos elementos que complementen los usos mencionados.

- Parte de este Aparcamiento podría desarrollarse fuera de la proyección de la edificación sobre rasante. En este área el Uso obligatorio sobre rasante es Espacio Libre (ver Condiciones Particulares de estos Espacios Libres).

Previsión de Aparcamientos:

- 1 plaza por cada 50 m² construidos de Uso Ocio.

- 1 plaza por cada 25 m² construidos de Uso Comercial.

Aspectos Estéticos:

- La Planta Baja, debe mostrar un aspecto acorde al resto del edificio, quedando prohibidos los cerramientos provisionales o ejecutados de manera descuidada, debiendo quedar completamente terminados y resueltos con solución conjunta para la zona.

Ordenación:

- Todos los aspectos de ordenación quedan reflejados en los Planos de Ordenación Detallada que se complementan con estas Normas Urbanísticas.

Parcela H:

- Superficie: 750 m².

- Edificabilidad: 4.600 m².

- Altura máxima: VII y VIII plantas (ver plano ordenación detallada).

- Altura máxima topográfica: +43.00 (ver plano ordenación detallada).

Usos:

- Hotelero en todas las plantas (incluida la primera bajo rasante opcionalmente que computará a efectos de edificabilidad en ese caso).

- En plantas sótano el Uso será de Aparcamientos, instalaciones y todos aquellos elementos que complementen el uso mencionado.

- Parte de este Aparcamiento se desarrollará fuera de la proyección de la edificación sobre rasante. En este área el Uso obligatorio sobre rasante es Espacio Libre (ver condiciones particulares de estos Espacios Libres).

Previsión de aparcamientos:

- 1 plaza por cada 2 habitaciones.

Aspectos Estéticos:

- La Planta Baja, debe mostrar un aspecto acorde al resto del edificio, quedando prohibidos los cerramientos provisionales o ejecutados de manera descuidada, debiendo quedar completamente terminados y resueltos con solución conjunta para la zona.

Ordenación:

- En la última planta del edificio residencial se limita la ocupación porcentualmente en los Planos de Ordenación Detallada.

- Todos los aspectos de ordenación quedan reflejados en los Planos de Ordenación Detallada que se complementan con estas Normas Urbanísticas.

Ordenanza 11: Condiciones Particulares del Uso Residencial.

Existe un Plano de Ordenación Detallada para la parcela R y parcelas SA y SC.

Parcela R:

- Superficie: 1.100 m².

- Edificabilidad:

- Residencial: 4.000 m².

- Comercial (Locales): 500 m².

- Número de viviendas: 36 viviendas.

- Altura máxima: VI y VII (Ver plano Ordenación Detallada).

- Altura máxima topográfica: +42.00 (ver plano Ordenación Detallada).

Usos:

- En parte de la última planta se podrán plantear Usos Recreativos comunes (abiertos o cerrados) para los residentes, que no computarán a efectos de edificabilidad hasta un máximo de 30 m².

- Residencial en resto de plantas.

- Terciario (Locales Comerciales) en Planta Baja.

- En plantas sótano el Uso será de Aparcamientos, instalaciones, trasteros y todos aquellos elementos que complementen los usos mencionados.

- Parte de este Aparcamiento se desarrollará fuera de la proyección de la edificación sobre rasante. En este área el Uso obligatorio sobre rasante es Espacio Libre (ver Condiciones Particulares de estos Espacios Libres).

Previsión de aparcamientos:

- 2 plazas por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² construidos de otros usos.

Aspectos estéticos:

- La Planta Baja, debe mostrar un aspecto acorde al resto del edificio, quedando prohibidos los cerramientos provisionales o ejecutados de manera descuidada, debiendo quedar completamente terminados y resueltos con solución conjunta para todos los locales.

Ordenación:

- En la última planta del edificio residencial se limita la ocupación porcentualmente en los Planos de Ordenación Detallada, permitiendo la existencia de una cubierta para uso y disfrute común de los propietarios.

- Todos los aspectos de ordenación quedan reflejados en los Planos de Ordenación Detallada que se complementan con estas Normas Urbanísticas.

Ordenanza 12: Condiciones Particulares del Uso Dotacional.

Parcela Dotacional Sanitario, SA:

- Superficie: 2.315 m².

- Edificabilidad: 6.000 m².

- Altura máxima: III plantas (ver plano Ordenación Detallada).

- Altura máxima topográfica: +27.00 (ver plano Ordenación Detallada).

Aspectos estéticos:

- Por el impacto visual de la cubierta en las plataformas de Pío XII, la totalidad de ésta debe resolverse como cubierta ajardinada, transitable o no, justificando la solución de mantenimiento con especies de bajo consumo.

Ordenación:

- Será obligatorio dejar un paso hacia el Jardín-Ma- risma de forma libre pero anchura mínima de 5 metros (ver plano Ordenación Detallada).

- Todos los aspectos de ordenación quedan reflejados en los Planos de Ordenación Detallada que se complementan con estas Normas Urbanísticas.

Parcela Dotacional Socio Cultural, SC:

- Superficie: 1.375 m².

- Edificabilidad: 3.000 m².

- Altura máxima: III plantas (ver plano Ordenación Detallada).

- Altura máxima topográfica: +26.50 (ver plano Ordenación Detallada).

Aspectos estéticos:

- Por el impacto superficial de la cubierta en las plataformas de Pío XII, la totalidad de esta debe resolverse como cubierta ajardinada, transitable o no, justificando la solución de mantenimiento con especies de bajo consumo.

Ordenación:

- Será obligatorio dejar un paso elevado sobre la calle Pedro Alonso Niño que conecte la plataforma de Pío XII con el resto de la intervención de forma libre pero con anchura mínima la que definan las Ordenanzas del PGOU (ver plano Ordenación Detallada).

- Todos los aspectos de ordenación quedan reflejados en los Planos de Ordenación Detallada que se complementan con estas Normas Urbanísticas.

Ordenanza 13: Proyectos Conjuntos.

Cada parcela o conjunto de parcelas con vinculaciones compositivas pueden ser objeto de proyecto conjunto.

Dada la vinculación de determinadas parcelas; como Comercial y Ocio con Hotel y Residencial con Dotacional Socio-Cultural; deberán resolverse conjuntamente, al menos a nivel de Anteproyecto.

Este Anteproyecto tendrá que ser aprobado por el Ayuntamiento, pudiendo desarrollarse posteriormente en varios Proyectos Básicos o de Ejecución que quedarán vinculados al dicho Anteproyecto.

Ordenanza 14: Proyecto de Urbanización.

En el Proyecto de Urbanización se definirá el tratamiento adecuado para garantizar la continuidad entre los Espacios Libres. Asimismo fijará las características de aquellas zonas que pudiesen quedar sin edificación en las parcelas privadas (pasajes, retranqueos en planta baja, etc.).

Se definirán expresamente las rasantes definitivas, así como las secciones necesarias para definir otros elementos particulares de la urbanización.

Definirá también todos las infraestructuras necesarias según la normativa vigente.

Ordenanza 15: Aspectos no contemplados.

Para aquellos aspectos no contemplados en las presentes Normas Urbanísticas, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del PGOU de Huelva en lo referente a Suelo Urbano.

ANEXO 4

NORMATIVA URBANÍSTICA CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN

Al objeto de complementar las determinaciones relativas a la reserva de aparcamiento de la Modificación Puntual núm. 6 del PGOU, se incluye reserva obligatoria de aparcamiento público bajo rasante, así como la relativa a las parcelas de uso Dotacional.

Aparcamiento aproximado incluido en las edificaciones:

- Residencial: 152 plazas.
- CO-RO: 1.030 plazas.
- Hotelero: 141 plazas.

Aparcamiento aproximado en superficie:

- Superficie: 160 plazas.

Aparcamiento aproximado incluido en las edificaciones:

- Dotacional sanitario: 154 plazas.
- Dotacional Sociocultural: 92 plazas.

Aparcamiento aproximado bajo rasante:

- Bajo rasante: 271 plazas.

Total reservas plazas de aparcamiento: 2.000 plazas.

De este modo y computando la reserva de aparcamiento en el ámbito, asciende a 2.000 plazas.

No obstante de lo anterior y de acuerdo con el artículo Adicional-Regulación de Uso Dotacional Aparcamiento bajo rasante de los espacios públicos, que se incluye en la Modificación Puntual núm. 2 del PGOU, aprobada definitivamente el 27 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Huelva, podrá redactar Estudios de Detalle, que delimite nuevas áreas en el ámbito para el desarrollo de aparcamientos bajo rasante de carácter público, que aumenten la reserva de plazas anteriormente señalada.

Los Estudios de Detalle, deberán delimitar el ámbito de la intervención, la ordenación de comunicaciones y accesos, la ordenación del espacio público y las condiciones del uso dotacional aparcamiento previsto, no disminuyendo los espacios destinados a Zonas Verdes.

ORDEN de 15 de mayo de 2008, que dispone la publicación de la Resolución de 17 de mayo de 2007 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes por la que se aprueba la Modificación de las Normas Subsidiarias de Jun (Granada), relativa al cambio de la Ordenación Urbanística en la zona del Depósito de Agua, Plan Parcial R-5 «Cañada del Cortijo».

Para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Jun y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de

Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se acuerda la publicación de la Resolución y de la Normativa Urbanística correspondiente al citado Instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Sevilla, 15 de mayo de 2008

JUAN ESPADAS CEJAS
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

ANEXO 1

RESOLUCIÓN

RESOLUCIÓN DE 17 DE MAYO DE 2007, DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES, POR LA QUE SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE JUN (GRANADA), RELATIVA AL CAMBIO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN LA ZONA DEL DEPÓSITO DE AGUA, PLAN PARCIAL R-5 «CAÑADA DEL CORTIJO»

El Ayuntamiento de Jun tramita el presente expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de dicho municipio, que conlleva cambios en la clasificación del suelo y reajuste de la delimitación y ordenación urbanística en el ámbito del Sector de Suelo Apto para Urbanizar PP R-5.

El expediente se tramita como innovación, y en concreto como Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jun, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Fue aprobado inicialmente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 18 de mayo de 2004 y provisionalmente mediante acuerdo de Pleno de 11 de octubre de 2004. Con fecha 30 de diciembre de 2004, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, se procede a la nueva aprobación provisional.

El artículo 4.3.g del Decreto 220/2006, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31 y 36.2.c.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, atribuye al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la competencia para aprobar las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que, siendo competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, todo ello previo informe del titular de la Dirección General de Urbanismo y dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

La Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, determina en su artículo 17.10.e la consulta preceptiva a este órgano en este tipo de modificaciones del planeamiento urbanístico.

En desarrollo de los anteriores preceptos la Dirección General de Urbanismo ha emitido informe favorable sobre la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jun, con fecha de 10 de mayo de 2007. El Consejo Consultivo de Andalucía emitió dictamen favorable el 26 de junio de 2007.