

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 20 de diciembre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, referente al expediente que se cita, por la que se subsana, inscribe y publica la Modificación núm. Cinco del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Punta Umbría.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de la Delegada Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, de fecha 20 de diciembre de 2013, por la que se subsana, inscribe y publica la Modificación núm. 5 del Plan General de Ordenación Urbanística en la Avenida Ciudad de Huelva, Sector SUNC «Antiguos Depósitos», del término municipal de Punta Umbría.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 20 de diciembre de 2013, y con el número de registro 5905 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de fecha 20 de diciembre del 2013, de la Delegada Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, referente al expediente CP-132/2012 por la que se subsana, inscribe y publica la Modificación núm. 5 del Plan General de Ordenación Urbanística en la Avenida Ciudad de Huelva, Sector SUNC «Antiguos Depósitos», del término municipal de Punta Umbría (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 5 SUNC «ANTIGUOS DEPOSITOS» DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE PUNTA UMBRÍA CP-132/2012

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Huelva tiene atribuidas por el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Punta Umbría, tuvo entrada en esta Delegación, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente al Plan General de Ordenación Urbanística de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. La Modificación núm. 5 del Plan General de Ordenación Urbanística de Punta Umbría fue objeto de aprobación definitiva respecto a las determinaciones de la Ordenación Estructural, supeditando en su caso su publicación y registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 33.2.B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el Decreto 2/2004, de 7 de enero, a la subsanación de la deficiencias en los términos expuesto en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada el 31 de julio de 2013 (publicación en BOJA núm. 171, de 2.9.13, y corrección de errores en BOJA núm. 193, de 2.10.13). Se consideró necesario la elaboración por parte de la Corporación Municipal de un texto unitario omnicomprensivo donde se refundiera los documentos elaborados en la tramitación del Plan General, una vez

realizado el cumplimiento de las subsanaciones citadas y ratificado por el Pleno Municipal, debiéndose elevar nuevamente a esta Delegación Territorial para la emisión de Informe de subsanación de deficiencias, conforme al art. 33.2.b) de la LOUA., previo a su publicación y registro.

Tercero. El 27.9.2013, dando cumplimiento a la citada Resolución, el Ayuntamiento de Punta Umbría presenta documentación complementaria en el que adjunta certificado de Acuerdo Plenario de fecha 6 de septiembre de 2013 por la que se aprueba el documento de modificación Puntual núm. 5 del PGOU –documento Adaptación de las Normas a la LOUA, con la subsanación de deficiencias señaladas según Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 31 de julio de 2013. Analizada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Punta Umbría, se constata que no se ha dado cumplimiento a las determinaciones de carácter estructural indicada en la Resolución de 31.7.13, por lo que se emite informe Técnico desfavorable de fecha 9.10.13.

Cuarto. Con fecha 5.12.13 se remite nuevamente por el Ayuntamiento de Punta Umbría documentación sobre cumplimiento de la Resolución, en el que adjunta certificado de Acuerdo Plenario de 30.10.13 sobre Corrección al documento de Modificación puntual núm. 5 del PGOU, Adaptación Parcial de Normas Subsidiarias de Punta Umbría a la LOUA, derivados de informe de urbanismo previo a la publicación y registro de dicho documento.

Tras el análisis nuevamente de la documentación presentada por el Ayuntamiento, se emitió un segundo informe Técnico favorable de fecha 18 de noviembre de 2013 que a continuación se transcribe: «(...) 4. Conclusiones. Analizada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Punta Umbría, con fecha 5 de noviembre de 2013, se constata que se ha dado cumplimiento a las determinaciones de carácter estructural indicada en la Resolución de 31 de julio de 2013 y cuya publicación y registro estaba condicionada a estas subsanaciones. Por lo que se indica que no existen inconvenientes para proceder a su publicación y registro (...)».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 14.2 a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en relación con el Decreto del Presidente 4/2013, de 9 de septiembre de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realizará en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero de 2004.

R E S U E L V E

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias de la Modificación núm. 5 SUNC «Antiguos Depósitos» del PGOU de Punta Umbría respecto a las determinaciones de la Ordenación Estructural, así como instar la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal.

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Notifíquese la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, y contra la que cabe interponer recurso de alzada ante el titular de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente o ante esta Delegada Territorial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

ANEXO II

Í N D I C E

0. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

- 1.1. ANTECEDENTES: SITUACIÓN DE PARTIDA DE LOS TERRENOS.
- 1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 1.3. USOS A QUE EL TERRENO ESTÁ DESTINADO. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL MISMO.
- 1.4. POBLACIÓN Y VIVIENDA.

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 2.1. LA INTERVENCIÓN PROPUESTA: OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
- 2.2. LA ORDENACIÓN PROPUESTA:
 - 2.2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
 - 2.2.2. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES ACTUALES: SUC-20.
 - 2.2.3. DESCRIPCIÓN GLOBAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
 - 2.2.4. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.
 - 2.2.5. ADECUACIÓN A LAS REGLAS ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 36.2.a) DE LA LOUA.
 - 2.2.6. ADECUACIÓN DE LO EXIGIDO EN EL ARTÍCULO 45.4.a) DEL POT.
 - 2.2.7. CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD. ARTÍCULO 37 DE LA LOUA.
 - 2.2.8. ADECUACIÓN DE LO EXIGIDO EN LA LEY DE COSTAS.

3. PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I-1. LOCALIZACIÓN.
- I-2.a. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA DEL TÉRMINO MUNICIPAL.
- I-2.b. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA DEL NÚCLEO DE PUNTA UMBRÍA.

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

- P-1. ESTRUCTURA DEL TÉRMINO MUNICIPAL. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS.
- P-2. ESTRUCTURA DEL NÚCLEO URBANO DE PUNTA UMBRÍA.
 - P-2.1. ESTRUCTURA DEL NÚCLEO URBANO DE PUNTA UMBRÍA.

0. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Con fecha 29 de julio de 1991, fueron aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Punta Umbría (BOP núm. 251, de 30.10.1992), conforme a la tramitación contenida en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Con fecha 17 de diciembre de 2002 fue aprobada por el Parlamento Andaluz la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicada en el BOJA de 8 de febrero de 2012, (en adelante LOUA), creando determinadas disfunciones en los planeamientos vigentes en el momento de su entrada en vigor. En este sentido, se establece en su Disposición Transitoria Segunda que: «Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente ley al menos de forma parcial. La consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.»

De ello, se deduce que una vez transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística no se pueden aprobar modificaciones puntuales de planeamiento general, si bien abre la posibilidad para que sea la Consejería la que determine los criterios interpretativos de la citada afirmación, así como para que establezca el procedimiento para la adaptación de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento a la Ley de Ordenación Urbanística. Así, la Consejería, haciendo uso de tal habilitación, aprueba el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en el que se regula entre otros procedimientos, el dirigido a la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre,

de Ordenación Urbanística de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en sus disposiciones transitorias primera y segunda, regulando su contenido, plazo y alcance.

Con fecha 4 de agosto de 2008, mediante acuerdo plenario, se aprueba inicialmente el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Punta Umbría a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva.

Con fecha 15 de abril de 2009, mediante acuerdo de Pleno, se aprueba el documento «PGOU. Adaptación Parcial de las NNSS del Municipio de Punta Umbría», (publicado en el BOP núm. 146, de fecha 30 de julio de 2009).

Así, en la actualidad y además de la adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA, se ha puesto en marcha por este Ayuntamiento la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio. Sin embargo existen cuestiones que requieren una más rápida intervención, siendo lo más aconsejable la tramitación de una modificación puntual de planeamiento de las Normas Subsidiarias, conforme al artículo 36 de la LOUA, que señala lo siguiente:

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1.ª) La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2.ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.

3.ª) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

4.ª) En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes

supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

2.^a Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).

3.^a En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c) del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá, en todo caso, proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

El presente documento tiene como objetivo fundamental en suelo clasificado actualmente como suelo urbano consolidado lo siguiente:

Se pretende ordenar un vacío urbano situado en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado núm. 20 (SUC.20), definido así en el documento de Adaptación Parcial del NNSS a la LOUA (e incluido en el sector de suelo urbano consolidado SUC-7 en el documento aprobado inicialmente del Plan General de Ordenación Urbana de Punta Umbria), con la finalidad de promover viviendas y mejorar las dotaciones, así como las zonas verdes en el entorno de la Avenida Ciudad de Huelva, la principal vía de acceso al municipio y muy próxima a los principales servicios públicos e instituciones locales.

Se trata de una actuación sobre una parcela clasificada como suelo urbano consolidado y ocupada hoy día por unos antiguos depósitos de agua inutilizados tras la puesta en servicio del nuevo depósito en el ámbito del Plan Parcial 3-4 (hoy suelo urbano consolidado SUC-26) y una plataforma asfaltada que se utiliza como aparcamiento público provisional en la época estival fundamentalmente, prevista en las NN.SS., para la ampliación de la capacidad de reserva de agua del municipio, que así mismo ha dejado de cumplir su función, prevista por el mismo motivo que los depósitos existentes.

Se pretende, por tanto, urbanizar y poner en carga una zona degradada del centro urbano, que por su ubicación dentro del núcleo urbano supone un ámbito privilegiado, dada su cercanía al centro de la ciudad y a la playa, aumentando los parámetros de densidad y edificabilidad contemplados actualmente en el documento de adaptación parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, ocupando el vacío existente y garantizando la continuidad de la trama urbana.

La ordenación pretende: generar una gran plataforma peatonal que acerque al ciudadano a los servicios públicos principales, potenciando la accesibilidad al ámbito y la movilidad adecuada, mediante la creación de una bolsa de aparcamientos públicos junto al Apeadero de Autobuses e Intercambiador municipal, así como la creación de un área verde en continuidad con el parque lineal existente en los márgenes de la Avenida Ciudad de Huelva, además de la mejora y aumento de las dotaciones en suelo urbano consolidado.

Dada la singularidad que caracteriza a Punta Umbria y su complejidad para crecer sin alterar el valor paisajístico y natural, se hace necesario «crecer hacia dentro», buscando el equilibrio entre ambos aspectos, optando por un desarrollo sostenible que le permita, por un lado, generar riqueza y ofrecer un espacio urbano de calidad, y por otro, poner en valor el entorno natural. En aras de conseguir este difícil equilibrio, es objeto del presente documento, el desarrollo urbanístico de la Avenida Ciudad de Huelva, generando una trama urbana continua, mejorando las infraestructuras básicas, así como estableciendo un incremento de Sistemas Generales, zonas verdes y dotaciones públicas proporcional y adecuado al aumento de densidad y edificabilidad que se propone, todo ello sin incidir en el entorno natural del municipio.

Se trata pues del principal vacío existente en el centro de la ciudad, un espacio alterado donde se pretende realizar una operación de reciclaje urbano, incrementando el tejido residencial, comercial y dotacional.

Además, es importante señalar que en este término municipal se ha dado un crecimiento residencial fundamentalmente de viviendas protegidas. Ejemplo de ello, es el suelo urbanizable ordenado SUO-1, que prevé 760 viviendas protegidas, de las cuales se está ejecutando una primera fase de 419 viviendas, todas ellas de protección pública en régimen especial y general, de acuerdo con el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. Ello implica la necesidad de generar viviendas de renta libre, que incidan favorablemente en el crecimiento del sector de la construcción y que, posteriormente, sean ocupadas por habitantes que hagan de Punta Umbría su primera residencia, objetivo también a conseguir, en tanto que dada la cercanía entre Huelva y Punta Umbría, ésta podría constituirse como la primera opción de los ciudadanos de Huelva capital, considerando que este término municipal forma parte del área metropolitana de Huelva.

En cuanto a la organización del presente documento, éste integra en textos separados las determinaciones de carácter estructural y las determinaciones de carácter pormenorizado, al objeto de aclarar su interpretación y aplicación. Las determinaciones estructurales para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 10.1.A.b, 10.1.A.d y 10.2.A.b de la LOUA se establecen en la primera parte. En una segunda parte, se establecen las determinaciones pormenorizadas previstas en el artículo 10.2.B de la LOUA y su ordenación detallada. En consecuencia, se aumentan los parámetros de edificabilidad y densidad de viviendas en suelo urbano, considerando que éste se integra en la categoría de suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 45.2.B)c) de la LOUA.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.1. ANTECEDENTES: SITUACIÓN DE PARTIDA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias Municipales de Punta Umbría realizada en fecha 29 de septiembre de 1991 por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo (publicada en el BOP núm. 251, de fecha 30 de octubre de 1992), supuso para la localidad el establecimiento de un régimen jurídico y urbanístico que, durante el período de su vigencia, ha precisado de sucesivas modificaciones al objeto de adecuar las mismas al proceso urbanístico que se viene desarrollando en la localidad, y en algunos casos, a subsanar disfunciones detectadas a lo largo de su vigencia.

En fecha reciente, ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en Pleno celebrado el día 15 de abril del 2009, (publicado en el BOP núm. 146, de fecha 30 de julio de 2009) el documento «PGOU. Adaptación Parcial de las NNSS del Municipio de Punta Umbría», de conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, que posibilita la redacción y aprobación de modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA.

Además, mediante Acuerdo de Pleno de fecha 15 de abril de 2009 se ha aprobado inicialmente documento de Plan General de Ordenación Urbana de Punta Umbría.

Así, el presente documento, pretende, la ordenación, aumento de edificabilidad y densidad de una parte del actual sector de Suelo Urbano Consolidado núm. 20 definido en el PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA, suponiendo todo ello, una Modificación Puntual de planeamiento de carácter estructural (art. 10.1.A), y de acuerdo con el artículo 36.1., de la LOUA, que establece que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento reglados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

La presente Modificación delimita su ámbito concretamente a una parte del citado sector de suelo urbano consolidado núm. 20 (SUC-20), conforme al documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, que contará con una superficie de 30.182 m² y lindando, de acuerdo con la siguiente descripción:

- Norte: linda con calle Doctor Prieto Toubes y lindero sur de las parcelas de ciudad jardín con frente a la calle Redes.

- Sur: linda con Avenida Ciudad de Huelva.

- Este: linda con la Calle Poeta Abelardo Rodríguez Mora.

- Oeste: linda con la Avenida Mar de Leva.

Se clasificará como Suelo Urbano No Consolidado, con la denominación de SUNC-Antiguos Depósitos.

El resto del actual SUC-20 queda con una superficie de 24.394 m².

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

Como se viene indicando, el planeamiento general en el municipio de Punta Umbría es el referido documento de PGOU, Adaptación Parcial de las Normas a la LOUA.

En el citado documento se clasifica como Suelo Urbano Consolidado la totalidad del suelo delimitado como Suelo Urbano de ordenación directa por las Normas Subsidiarias, siguiéndose los siguientes criterios para adaptar la clasificación de las Unidades de Ejecución previstas en ellas:

- Las UE ya desarrolladas al haberse realizado las obras de urbanización totalmente.

- Los sectores de Suelo Urbanizable Programado que cuentan con Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación aprobados definitivamente, habiéndose realizado las obras de urbanización en su totalidad.

En el caso que nos ocupa respecto a la zona de suelo urbano consolidado, el documento de PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento establece lo siguiente:

Zona SUC-20:

Se regulan las condiciones en el Título V: CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO. Concretamente en el Capítulo II: La Ordenación del Suelo Urbano Consolidado, en su artículo 5.8 determinaciones de las zonas de suelo urbano consolidado:

- Uso global: Residencial.

- Índice de Edificabilidad 0,1945.

- Densidad de Vivienda/ha: 18.

Las determinaciones expuestas son las que se establecen, con carácter general para el ámbito objeto de la presente modificación. Así, el nuevo suelo urbano consolidado SUC-20, se delimita, detrayendo del mismo el gran vacío urbano existente, que este documento pretende clasificar como suelo urbano NO consolidado SUNC/Antiguos Depósitos.

1.3. USOS A QUE EL TERRENO ESTÁ DESTINADO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL MISMO.

Con respecto a la actuación urbanística de referencia, a la que denominaremos «SUNC-Antiguos Depósitos», incluida dentro del actual suelo urbano consolidado núm. 20, cuyas determinaciones generales ya se han expuesto, el uso global establecido es el residencial, si bien el ámbito circunscrito cuenta con las siguientes características específicas:

- Superficie: 30.182 m².

- Linderos, de acuerdo con lo ya indicado en el apartado 1.1. anterior.

- Uso actual: existe un gran vacío urbano, ocupado por un aparcamiento público en superficie (utilizado en época estival) y los antiguos depósitos de agua del municipio, actualmente obsoletos y sin función alguna, cuya demolición ha sido dictada.

- Edificaciones existentes: las únicas construcciones existentes en el sector son las que conforman los antiguos depósitos de agua, mencionados anteriormente, así como las denominadas Casas de los Maestros, estando, hoy día todas ellas, en desuso.

- Infraestructuras existentes: en general, las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo del sector se conectarán a las redes existentes en los frentes de la parcela, no siendo necesario, en principio, la conexión de servicios desde grandes distancias.

Red de Abastecimiento de Agua Potable.

Las redes de abastecimiento del municipio son gestionadas por la empresa Gestión Integral del Agua Costa de Huelva, S.A. (Giahsa), actualmente Mancomunidad de Servicio de la Provincia de Huelva (MAS), con sede en Aljaraque. De la información facilitada por la compañía suministradora se observa que las principales líneas de abastecimiento del sector parten de los antiguos depósitos de agua existentes, los cuáles ocupan una superficie de terreno de 7.925,00 m², delimitado por valla de fábrica, donde existen varias construcciones de una planta y una torre-acumulador. Asimismo, existen conducciones que discurren por las principales calles y límites del ámbito de estudio, siendo la de más capacidad una red de distribución de 450 mm, de diámetro que discurre por la Calle Redes y Doctor Prieto Toubes. En lo que respecta a las posibilidades de conexión del sector en cuestión, la presencia de esta red, y otras complementarias de diámetros menores garantizan las condiciones de abastecimiento de las nuevas viviendas y dotaciones.

Red de Saneamiento.

Como descripción general ha de comentarse que el sistema de saneamiento de Punta Umbría se resuelve a través de vertidos de aguas pluviales a la Ría o bien a la propia red de fecales, por inexistencia de red de pluviales; y bombeos de aguas residuales hacia la EDAR de Punta Umbría, situada en la zona Noroeste del ámbito, debiéndose prever en el sector un sistema separativo de saneamiento.

En la actualidad no existen redes interiores de saneamiento en el ámbito de estudio, discuriendo todas las líneas a lo largo de las vías que sirven de límite para el sector, siendo la de más capacidad el conducto de saneamiento de 600 mm, de diámetro, que discurre por la Avenida Mar de Leva y en Avenida Ciudad de Huelva a partir del cruce con la anterior, así como los de 400 mm, de diámetro, por la calle Doctor Prieto

Toubes y Avenida Ciudad de Huelva. A éstos, se le suman otras redes complementarias de menor diámetro, que garantizarán las condiciones de saneamiento del sector.

Red de Energía Eléctrica.

Existe una línea de media tensión denominada ZONA_INDUS de subestación BOTA, en el tramo subterráneo comprendido entre los Cds 65137 Depósito y 51119 Altavista.

En respuesta a la petición del Ayuntamiento de Punta Umbría a la compañía suministradora de las Infraestructuras de Distribución Eléctrica para la viabilidad y desarrollo del sector de referencia, Endesa emite informe favorable con fecha 6 de marzo de 2012, manifestando disponibilidad de la potencia demandada en la referida línea de media tensión ZONA_INDUS de subestación BOTA, determinando éste, por tanto, como punto de conexión, condicionado, en todo caso, a la Puesta en servicio de la subestación Costa Luz, cuya entrada en funcionamiento está prevista para el último trimestre de 2012.

Red de Telefonía.

Según las informaciones facilitadas por la compañía suministradora, en el sector existen diversas redes de telefonía propiedad de Telefónica de España; una red con canalizaciones subterráneas y arquetas de registro, que cruza el sector, y que discurre bajo la Calle Redes, dando servicio, además, a los antiguos depósitos de agua.

Asimismo, existe una red aérea que discurre por fachadas y postes de madera, a lo largo de la calle Doctor Prieto Toubes, dando servicio, entre otras, a las denominadas Casas de los Maestros, construcciones que pretenden ser demolidas, no afectando al desarrollo del sector la citada línea, ya que discurre por uno de los límites del ámbito (al norte), sin producirse cruces que atraviesen su superficie. La presencia de ambas redes garantiza el servicio del sector de planeamiento en estudio.

Red de Alumbrado Público.

Actualmente, en el interior de la parcela, existen redes de alumbrado público, que cruzan el ámbito de estudio, cuya función es iluminar el interior de la parcela de los depósitos, y la superficie destinada a aparcamiento público, remodelada recientemente por el Ayuntamiento. Asimismo, los viarios urbanos situados en las zonas de contacto con el ámbito de la Modificación Puntual que se pretende desarrollar están dotados de instalación de alumbrado público municipal, estando compuestos, en la mayoría de los casos, por puntos de luz consistentes en columnas pintadas en blanco de 9 metros de altura con luminarias plateadas modelo «Traffic Visión» de Philips. Mientras que la iluminación existente en las vías perimetrales al sector, se considera adecuada y se mantendrá, las líneas de distribución interiores y los puntos de luz distribuidos en el interior de la superficie del ámbito deberán ser modificados, adaptándose a la nueva ordenación que se plantea.

Red de Gas.

Actualmente no existen líneas de Gas que discurran por el ámbito de estudio, ni próximas a éste. De acuerdo con el Convenio de Colaboración suscrito con fecha 17 de diciembre de 2007, entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Punta Umbría y Gas Natural Andalucía, S.A., y según lo especificado en el Anexo I: en todos los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, deberán incluirse las canalizaciones para el suministro y distribución de gas natural. La compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente con carácter previo, así como informe al proyecto de urbanización en relación al abastecimiento de gas que se incluya.

La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre la utilización del subsuelo público.

Los edificios de viviendas de nueva construcción estarán dotados de la correspondiente instalación receptora Comunitaria para el uso de gas natural canalizado, realizada según normativa vigente y aceptada por la compañía suministradora de este servicio en la ciudad de Punta Umbría.

La ejecución de la obra civil de las redes de gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos, en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

1.4. POBLACIÓN Y VIVIENDA.

Hay que tener en cuenta, con carácter general en todo el municipio, los datos de población y vivienda para que se pueda realizar un diagnóstico fidedigno de las necesidades que en estas materias tiene el término municipal, en aras de adecuar la presente modificación puntual a ellas y mejorar, a través del planeamiento, todos los aspectos que influyen para el crecimiento del término municipal.

Respecto al número de habitantes, la población total según el último censo, correspondiente a la finalización del año 2010, era de 14.714 habitantes.

En cuanto a la vivienda, de acuerdo con los datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), los datos de vivienda publicados correspondientes al año 2001, indican que el número de viviendas

totales, era de 14.136 en el término municipal de Punta Umbría, siendo 3.927 viviendas familiares principales y 10.148 viviendas secundarias, constando como dato que son 59 viviendas las que estaban vacías en 2001.

Por otra parte, los siguientes datos municipales, si bien no se han publicado, recogen el número de viviendas totales a efecto de IBI al cierre del ejercicio 2010, teniendo la localidad un parque residencial de 16.929 viviendas totales.

De los datos expuestos, se deduce que el número de viviendas en la localidad ha aumentado en 2.163, desde el año 2001 al año 2010, produciéndose un aumento considerable en la vivienda protegida. Según los datos del SIMA, las actuaciones de vivienda protegida desde el año 2000 a 2009 son los siguientes:

AÑO	VIVIENDAS ALQUILER	VIVIENDA VENTA	REHABILITACIÓN VIVIENDA	URBANIZACIÓN DE SUELO
2009	8	0	257	0
2008	11	1	111	0
2007	3	249	51	0
2006	13	24	12	0
2005	1	1	25	0
2004	0	0	159	0
2003	0	0	0	0
2002	0	36	43	-
2001	0	19	257	-
2000	46	48	8	-

Cabe destacar que el Ayuntamiento de Punta Umbría, con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda a sus ciudadanos, ha dispuesto recientemente suelo para la construcción de vivienda protegida, entregando en el año 2010, 249 viviendas protegidas en venta (de régimen especial y de iniciativa municipal y autonómica) en el sector ED-2, y comenzando en 2011 la construcción de una primera fase de 419 viviendas protegidas en venta (régimen especial y general) en el Sector SUO-1, todo ello en base a la demanda de usuarios registrados en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Punta Umbría.

Los datos recogidos en la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana, sin que el citado documento de planeamiento esté en vigor, señalan que el parque de viviendas de Punta Umbría está dividido entre viviendas principales y secundarias siendo las segundas cuantitativamente muy superiores (2,5 veces) a las principales. La tendencia de incremento del parque de vivienda secundaria empezó a frenarse a mediados de la década de los noventa, apuntando los últimos datos estadísticos a un mayor crecimiento de la vivienda principal frente a la secundaria.

En opinión de los ciudadanos de Punta Umbría, los principales problemas de sus viviendas o de su entorno son, por orden decreciente, los siguientes: pocas zonas verdes (63% de cada 100 encuestados, 63 dicen que las zonas verdes son escasas), falta de limpieza de las calles (56%), ruidos exteriores (39%), delincuencia y vandalismo (30%), contaminación (22%) y malas comunicaciones (13%).

De todo lo anteriormente expuesto, se deduce, que, prácticamente, el 50 % del parque residencial desarrollado en el municipio de Punta Umbría en los 12 últimos años se corresponde con la construcción de vivienda protegida, en los distintos regímenes contemplados en los planes de vivienda y suelo aprobados por la Junta de Andalucía.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1. LA INTERVENCIÓN PROPUESTA: OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Partiendo de la memoria de información, la modificación puntual que se redacta, persigue los objetivos que se desarrollan seguidamente:

En cuanto a la actuación urbanística, denominada «Avenida Ciudad de Huelva», de la memoria de información se deduce, que se trata de un gran vacío urbano, incluido en el SUC-20 de la Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA, ocupado actualmente por un aparcamiento público en superficie (provisional), así como por una infraestructura de abastecimiento de agua, concretamente unos depósitos que han quedado en desuso y cuya demolición ha sido dictada.

Esto ha derivado en que uno de los suelos existentes más céntricos del núcleo urbano de Punta Umbría y de mayor valor, dada su ubicación estratégica, de gran proximidad a los principales servicios e instituciones municipales, quedara al margen de cualquier ordenación, sin que ninguno de los instrumentos de planeamiento posteriores tratara el vacío urbano que se ha producido, siendo éste ocupado, por usos improvisados e instalaciones obsoletas.

La modificación puntual que se redacta tiene por objeto, en el citado ámbito, ordenar dicho espacio o vacío urbano, en base a los criterios de ordenación que se enumeran:

1. Promover viviendas.
2. Establecer nuevos parámetros de densidad y edificabilidad respecto a los que actualmente se contemplan en el documento de PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA.
3. Mantener la proporción de los Sistemas Generales del Municipio y Dotaciones en relación al número de nuevas viviendas y al aumento de población.

Todo ello, considerando que los terrenos incluidos en el ámbito de actuación se incluyen en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado «SUNC/Antiguos Depósitos», conforme a los criterios establecidos en los artículos 45.2.B)c) y 45.2.B)b) de la LOUA.

2.2. LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Una vez analizados los objetivos generales que persigue el presente documento, se desarrollan cada uno de los criterios de ordenación expuestos en el apartado anterior:

Criterios de ordenación del ámbito definido como «SUNC/Antiguos Depósitos».

En relación a los criterios de ordenación de esta actuación, se pretende:

1. Promover viviendas.

Como se ha indicado en la memoria de información, en el término municipal de Punta Umbria se ha dado, en los últimos años, un crecimiento residencial fundamentalmente de viviendas protegidas. Ejemplo de ello, son los desarrollos de la Barriada de los Pensionistas, en la que se construyeron 36 viviendas protegidas (en régimen especial y de alquiler de renta básica), del sector ED-2 de Punta Umbria, donde se entregaron 249 viviendas protegidas en el año 2010 (en régimen IMA y especial), o del suelo urbanizable ordenado SUO-1, que prevé 760 viviendas protegidas, de las cuales se está ejecutando una primera fase de 419 viviendas, todas ellas de protección pública (en régimen especial y general), de acuerdo con el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. Ello implica la necesidad de generar viviendas de renta libre, que incidan favorablemente en el crecimiento del sector de la construcción y que, posteriormente, sean ocupadas por personas que hagan de Punta Umbria su primera residencia, objetivo también a conseguir, en tanto que dada la cercanía entre Huelva y Punta Umbria, ésta podría constituirse como la primera opción de los ciudadanos de Huelva capital, sobre todo teniendo en cuenta que este término municipal forma parte del área metropolitana de Huelva, de acuerdo con el Plan de Ordenación del Territorio que se está redactando al efecto.

Se hace por tanto necesario motivar la creación de primeras residencias que generen mayor actividad económica y reactiven el sector de la construcción a nivel local, reservando el 30% del total de la edificabilidad destinada a viviendas del ámbito para la construcción de viviendas protegidas, tal y como establece la LOUA en su artículo 10.1.A) b). Se establece por tanto como Uso Global del ámbito del nuevo SUNC/Antiguos Depósitos, el Residencial.

2. Establecer nuevos parámetros de densidad y edificabilidad que actualmente se contemplan en el documento de Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA.

Así, para conseguir los objetivos que se plantean en la presente propuesta, se hace necesario aumentar la edificabilidad y la densidad de viviendas previstas en el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, apostando por una ordenación que plantee un desarrollo residencial en altura, con el objeto de liberar una mayor superficie de suelo y destinarlos a espacios públicos y zonas libres, para el disfrute de los ciudadanos, creando así, una ciudad más moderna y sostenible, ya que se trata de la «carta de presentación» del municipio, dada la ubicación estratégica de los terrenos, situados en el frente del principal acceso a la localidad, y próximo a los principales servicios y centros administrativos.

3. Mantener la proporción de los Sistemas Generales del Municipio en relación al número de nuevas viviendas y al aumento de población.

La propuesta contempla garantizar el ratio de superficie, en metros cuadrados, de Sistemas Generales por habitante existente en el municipio, aumentando los mismos, en proporción al incremento poblacional derivado de la construcción de las nuevas viviendas que se proponen.

2.2.2. USOS DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES ACTUALES Y PROPUESTAS: SUC-20.

En el documento de Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, que es el documento de planeamiento general vigente en el municipio de Punta Umbria, concretamente en el artículo 5.8. Determinaciones de los Sectores de Suelo Urbano Consolidado, de las Ordenanzas se establece en su apartado 1. Determinaciones estructurales de las áreas de suelo urbano consolidado.

UNIDADES	USO GLOBAL	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	DENSIDAD DE VIVIENDA
SUC-20	Residencial	0,1945	18

Conforme a la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 31 de julio de 2013, se procede a verificar que para la zona SUC-20, una vez excluido el suelo objeto de la modificación, si los parámetros de edificabilidad y densidad siguen siendo válidos. En este sentido, las parcelas del nuevo SUC-20 tales como Casa Cuartel, Correos, Telefónica y Centro de Salud, son parcelas de equipamiento conforme a las Normas Subsidiarias Municipales, constituyendo el resto de las parcelas edificables una isla de Ciudad Jardín, con una edificabilidad de 0,30 m²/m² y una tipología de unifamiliar o bifamiliar pareadas, a excepción de la parcela de remate en el frente de la Avda. Mar de Leva, con tres viviendas.

Sin considerar las edificabilidades ya consolidadas en las parcelas equipamentales, la edificabilidad permitida en las parcelas residenciales (lucrativas), aplicando el coeficiente de edificabilidad sería: 9.861,00 m²s x 0,30 m²t/ m²s = 2.960 m²t. Con una superficie resultante de 5.788,00 m²s para la zona SUC-20 y un total de 27 viviendas ya existentes, los parámetros que resultan para validar esta zona de suelo urbano consolidado en su situación urbanística actual serían: índice de edificabilidad de 0,86 y con una densidad de 47 viviendas por hectárea.

Por tanto y de acuerdo con la referida Resolución, se concretan en el presente documento de PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS, los siguientes parámetros estructurales para la que se define como una nueva zona de suelo urbano consolidado SUC-20: uso global residencial, con un índice de edificabilidad de 0,86 y con una densidad de 47 viviendas por hectárea.

Todo ello teniendo en cuenta que en virtud del artículo 10 de la LOUA, se debe contener en el documento de Plan General, en suelo urbano consolidado los usos, densidades y edificabilidades globales, siendo éstos para el nuevo SUC-20:

UNIDADES	USO GLOBAL	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	DENSIDAD DE VIVIENDA
SUC-20	Residencial	0,8600	47

2.2.3. DESCRIPCIÓN GLOBAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propuesta en el presente documento se resume en el siguiente cuadro, donde se establece una sola área de reforma Interior, con las condiciones globales del ámbito que conforma la misma:

SECTOR DE SUNC/ANTIGUOS DEPÓSITOS SUPERFICIE: 30.182 M ²			
ÁMBITO	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
SUNC-ANTIGUOS DEPÓSITOS	RESIDENCIAL	57 VIVIENDAS / HECTÁREA	0,85 m ² /m ²

Así, a modo de resumen, se establece la comparativa entre la ordenación estructural contenida en el documento vigente de planeamiento general (Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA) y los parámetros propuestos en la presente Modificación Puntual:

SUNC – ANTIGUOS DEPÓSITOS	PGOU (ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS A LOUA)	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA
EDIFICABILIDAD GLOBAL	5.870 m ² (0,1945 m ² /m ²)	25.552 m ² (0.85 m ² /m ²)	19.682 m ² t
DENSIDAD GLOBAL	54 Viv. (18 Viv/Ha)	172 Viv. (57 Viv/Ha)	118 Viv. (284 Habitantes)

Siendo por tanto el aprovechamiento preexistente conforme al artículo 59.5 de la LOUA, considerando como coeficiente de ponderación la unidad (vivienda libre), de 5.870 unidades de aprovechamiento (u.a.), la modificación que se propone supone un aumento del aprovechamiento objetivo superior al la diez por ciento.

Debido a éste aumento del aprovechamiento objetivo preexistente, la presente modificación prevé un incremento y mejora de las dotaciones, así como de los servicios públicos y de la urbanización existente.

En sintonía con lo anterior y de conformidad con el apartado 2 del artículo 58 de la LOUA, en su nueva redacción establecida en la Ley 2/2012, se excluye el ámbito de la modificación de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.

2.2.4. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

De conformidad con el artículo 10.1.A de la LOUA, se indican a continuación las determinaciones de carácter estructural del nuevo SUNC-Antiguos Depósitos.

1. Clasificación de Suelo: Suelo Urbano No Consolidado, de conformidad con el artículo 45.2B)c) de la LOUA.

2. Reserva de terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas: 6.448,00 m²c.

3. Reserva de terrenos para Sistema General de Espacios Libres SSGGEL en la proporción que suponga el aumento de la población prevista, manteniendo la proporción ya alcanzada ($5,93 \text{ m}^2/\text{habitante} = 1.684,12 \text{ m}^2$).

4. Uso Global: Residencial.

5. Densidad Global: 57 viviendas/hectárea. Densidad Alta. 172 viviendas.

6. Edificabilidad Global: $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$. $25.552,00 \text{ m}^2\text{c}$.

SUNC ANTIGUOS DEPÓSITOS	TOTALES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SISTEMAS GENERALES	Parques, jardines y espacios libres: $5,93 \text{ m}^2/\text{Hab}$ $1.684,12 \text{ m}^2\text{s}$.
VIVIENDAS PROTEGIDAS	RESERVA DEL 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL $6.448,00 \text{ m}^2\text{c}$ (52 VIVIENDAS)
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
DENSIDAD GLOBAL	57 VIV/HA. DENSIDAD ALTA (172 VIVIENDAS)
EDIFICABILIDAD GLOBAL	$0,85 \text{ M}^2/\text{M}^2$ ($25.552,00 \text{ M}^2$)

2.5.5. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LAS REGLAS ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 36.2.a) DE LA LOUA.

El artículo 36.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que las modificaciones puntuales de planeamiento deben tener un contenido mínimo a nivel de ordenación, de documentación y de procedimiento.

Así, el contenido mínimo, que establece la Ley de Ordenación Urbana, a nivel de ordenación es el siguiente:

1ª) La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

En relación a lo expuesto, en el presente documento, y, concretamente, en el apartado 2.2.1. Objetivos y criterios de ordenación, se justifican las mejoras de la ordenación propuesta para el bienestar de la población, siendo estos objetivos los siguientes: 1. Promover viviendas; 2. Establecer nuevos parámetros de densidad y edificabilidad que actualmente se contemplan en el documento de PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA; 3. Aumentar los Sistemas Generales del Municipio en proporción al número de nuevas viviendas y al aumento de población.

Con los objetivos señalados, no sólo se mejoran, en el suelo urbano consolidado, aspectos como los sistemas generales, las dotaciones, la accesibilidad al ámbito y la movilidad urbana, sino que se mejoran los fines de la actividad urbanística recogidos en el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre todo en lo referente a la consecución de un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio, en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía, además de garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.

2ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.

En la presente modificación, se aumenta el aprovechamiento lucrativo del sector a la vez que se aumenta la superficie de espacios libres del suelo urbano consolidado; así el parámetro de espacios libres del término municipal es de $5,93 \text{ m}^2/\text{hab}$, concretándose en $1.684,12 \text{ m}^2$ en el sector de referencia.

Se señala además, tras la modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por la Ley 2/2012, 30 enero, de modificación de la primera, en su artículo 36.2.5ª, que: Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la

proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

Quedando justificado así, en la memoria y en los planos del presente documento, que se aumentan los sistemas generales, las dotaciones y los equipamientos de acuerdo con el incremento de población calculado, en relación tanto al cumplimiento de la LOUA como del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo los parámetros mas restrictivos, conforme a lo especificado en el cuadro contenido en el epígrafe anterior.

Una vez analizada la ordenación, el contenido mínimo del documento de modificación puntual es el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Por último en cuanto al procedimiento, la competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación cuando afecten a la ordenación estructural, como es el caso, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

2.5.6. ADECUACIÓN DE LO EXIGIDO EN EL ARTÍCULO 45.4.a) DEL POTA.

45.4. Como norma y criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

En consecuencia, el crecimiento residencial previsto no deberá suponer un crecimiento poblacional superior al 30% en ocho años.

Considerando que con anterioridad a esta modificación ha sido aprobada la Modificación Puntual núm. 1, Sector SUO-1 en fechas: 27 de enero de 2010 la Ordenación Estructural (BOJA del 23.6.10); y 13 de mayo de 2010, la Ordenación Pormenorizada (BOP del 29.6.10), en la cual se preveía un aumento de población de 1.824 habitantes, derivado de aplicar al número máximo de viviendas previstas de 760 viviendas la ratio de 2,4 personas por vivienda.

Considerando la población a fecha de enero de 2011 de 14.714 habitantes, el 30% supone un total de crecimiento máximo a ocho años de 4.414 habitantes.

Si sumamos al crecimiento previsto en el SUO-1 de 1.824 habitantes, los 118 viviendas x 2,4 hab/viv = 284 habitantes, obtenemos un total de 2.108 habitantes, cifra inferior al máximo establecido en el artículo 45.4.a del POTA.

2.2.7. CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD. ARTÍCULO 37 DE LA LOUA.

El presente documento se redacta de conformidad con el artículo 36 de la LOUA como Modificación Puntual, tal como se ha indicado en el apartado 0. Justificación de la Conveniencia y Oportunidad de la Modificación.

En el caso de la presente innovación, se considera de conformidad con lo establecido en el artículo 37.2 de la LOUA, que no trasciende del ámbito de la actuación, a los efectos de la sostenibilidad, considerando que las modificaciones aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial (13 de julio de 2012), junto con la presente, no suponen un incremento superior al 25% de la población del municipio o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos.

- Con respecto a la población:

Con anterioridad a esta modificación, y como única modificación posterior al 13 de julio de 2008 que preveía un aumento de población, ha sido aprobada la Modificación Puntual núm. 1, Sector SUO-1 en fechas: 27 de enero de 2010, la Ordenación Estructural (BOJA del 23.6.10); y 13 de mayo de 2010, la Ordenación Pormenorizada (BOP del 29.6.10), en la cual se preveía un aumento de población de 1.824 habitantes, derivado de aplicar al número máximo de viviendas previstas de 760 viviendas la ratio de 2,4 personas por vivienda.

Considerando la población a fecha de enero de 2011 de 14.714 habitantes, el 25% como criterio de sostenibilidad supone un total de crecimiento máximo a cuatro años de 3.679 habitantes.

Si sumamos al crecimiento previsto en el SUO-1 de 1.824 habitantes, los 118 viviendas x 2,4 hab/viv = 284 habitantes, obtenemos un total de 2.108 habitantes, que supone un porcentaje del 14,33%, cifra inferior al máximo establecido en el artículo 37.2 de la LOUA.

- Con respecto a la superficie de suelo clasificado como urbano:

Con anterioridad a esta modificación, y como modificaciones posteriores al 13 de julio de 2008 que preveían un aumento de suelo, han sido aprobadas la Modificación Puntual núm. 1, Sector SUO-1 ya indicada en el apartado anterior y la Modificación Puntual núm. 6, Sector Acceso Norte aprobada definitivamente en fecha 20 de julio de 2010 (BOJA núm. 195, de 5.10.10). En éstas se preveía un aumento de suelo de 169.000 m² y 38.564 m² respectivamente, lo que sumadas a la superficie afectada por la presente modificación (30.182 m²) hace un total de 237.746 m².

Siendo la superficie de suelo urbano clasificado como urbano en el documento de PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS aprobado definitivamente el 15 de abril de 2009 (BOP núm. 146, de 30.7.2009), de 3.679.510 m², si consideramos ya descontado el ámbito de la actual modificación, conforme al artículo 37.2, es decir (3.679.510 – 30.182 = 3.649.328 m²), obtenemos que el aumento de suelo en los últimos cuatro años ha sido del 6,51%, inferior al considerado como máximo a los efectos de sostenibilidad.

En consecuencia, la innovación presente se entiende como modificación y no como revisión parcial, al no trascender del ámbito de la actuación.

2.2.8. ADECUACIÓN DE LO EXIGIDO EN LA LEY DE COSTAS.

Los terrenos incluidos en el sector de SUNC/Antiguos Depósitos, se encuentran incluidos en la Zona de Influencia del Litoral, estando clasificados como Suelo Urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1998 de 28 de julio de Costas, conforme a la Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 19 de abril de 1985 (BOP núm. 132, de 11 de junio de 1985).

Con respecto a la aplicación de las disposiciones sobre la zona de influencia, La Disposición Transitoria Tercera apartado 1 de la Ley de Costas, establece:

1. Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la presente Ley estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable. Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones.

En el mismo sentido se recoge en el Reglamento de Costas, en su Disposición Transitoria Séptima apartado 1, que transcribe íntegramente el texto de la Ley:

1. Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley de Costas estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable. Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones (disposición transitoria tercera, 1, de la Ley de Costas).

En definitiva, la presente modificación puntual, si bien su ámbito se encuentra dentro de los 500 metros contados desde el límite interior de la ribera del mar y por tanto en su Zona de Influencia, no le son de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley de Costas y su Reglamento al estar clasificados los terrenos como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

EQUIPO REDACTOR: SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

JOSÉ GARDUÑO VALLECILLO

ARQUITECTO MUNICIPAL S.S.T.T.

CARMEN MARÍA CAMPOS ALBARRACÍN

TÉCNICO EN ADMINISTRACIÓN GENERAL

ALBERTO TOSCANO GONZÁLEZ

ARQUITECTO SOCIEDAD MUNICIPAL DE GESTIÓN DEL SUELO DE PUNTA UMBRÍA, S.L.

Huelva, 20 de diciembre de 2013.- La Delegada, Josefa I. Bayo González.