

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA CFATV DE COMPATIBILIDAD CON EL DESTINO PREVISTO DEL INMUEBLE (SITO EN C/ RICO N.º 35 DE HUELVA) CON LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.

EXPEDIENTE: IV-1477/2023

1 IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN.

Se emite el siguiente informe urbanístico, en base a la solicitud realizada por la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, en relación al edificio de la c/ Rico, n.º 35 de Huelva, con referencia catastral 1754531PB21550001EY, a fin de tramitar el expediente por la Dirección General de Patrimonio, del expediente patrimonial de enajenación mediante subasta.

El presente informe se emite conforme a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), al ser de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor el día 24 de diciembre de 2021, conforme a la Disposición Transitoria Primera.

La parcela se encuentra emplazada en:

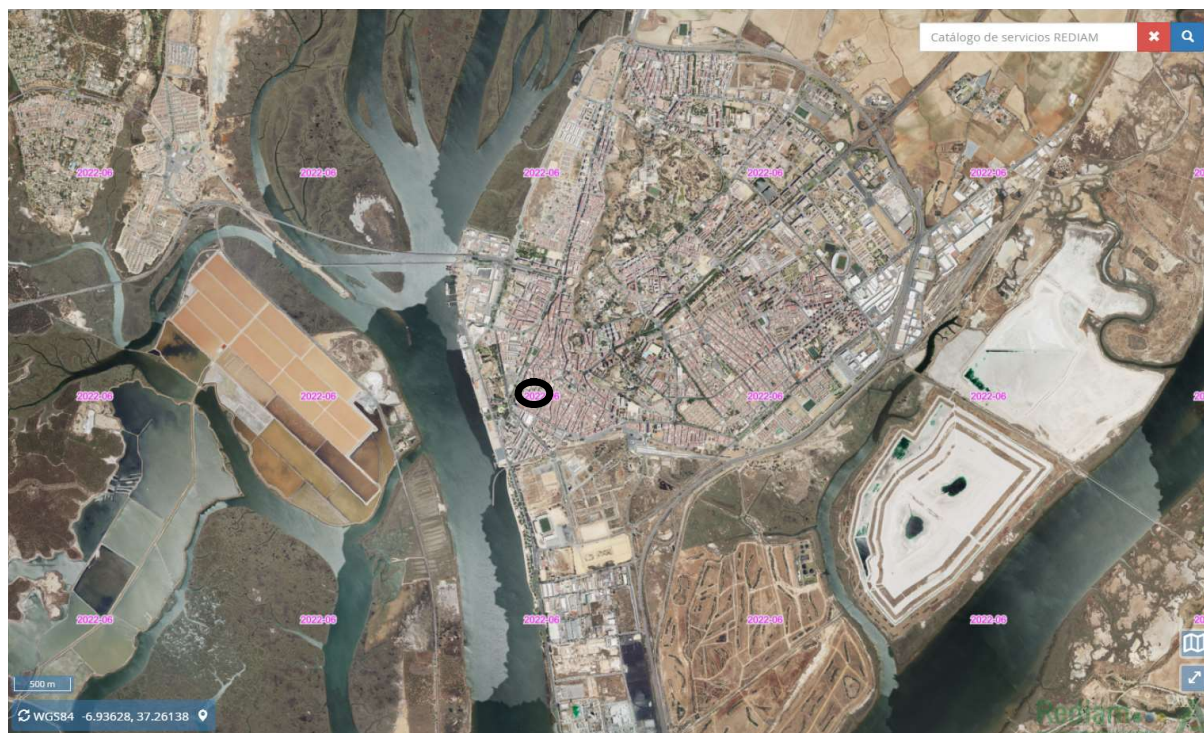


Imagen de la Rediam sobre la situación de la parcela



FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 1/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2VW6DWB5FGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La parcela cuenta con una superficie construida de 643 m² en el año 1945 y con una superficie gráfica de 301m², conforme a lo descrito en la ficha catastral superior.

2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.

El planeamiento general vigente en el municipio de Huelva está constituido por:

- La Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Huelva, aprobada definitivamente con fecha de 30 de marzo de 2011 por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento y publicada en el BOP n.º 99, de 26 de mayo de 2011.

- Es asimismo de aplicación la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Huelva, aprobada definitivamente con fecha de 13 de octubre de 1999 por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y publicada en el BOP n.º 290, de 20 de diciembre de 1999.

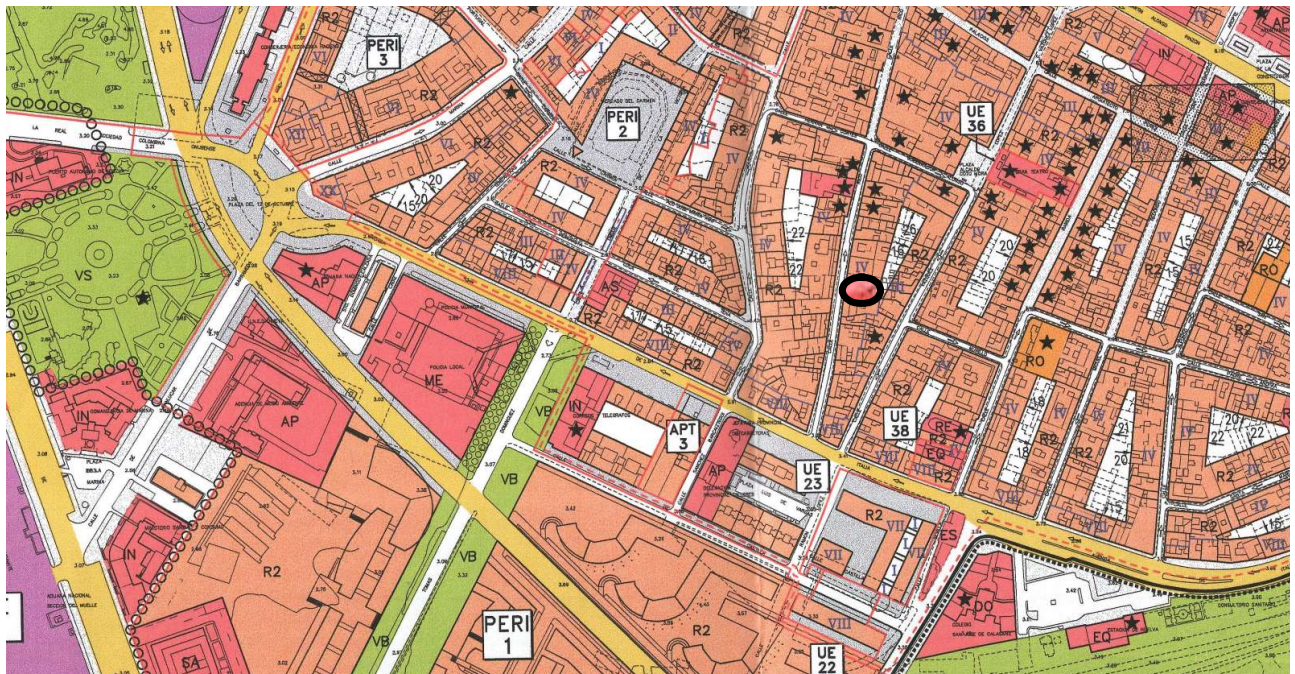
- Plan Especial n.º 1 del Casco Antiguo con fecha de aprobación definitiva 29/03/2001.

- Modificación n.º 3 del PGOU con fecha de aprobación definitiva el 29/07/2003.

3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

- Según la planimetría de la Adaptación Parcial a la Revisión de PGOU de Huelva, establece lo siguiente:

Clasifica la parcela como **Suelo Urbano** en Zona 1 (Suelo Urbano Consolidado (Residencial Plurifamiliar y Mixta "R.2 VRL Regimen Especial. Plan Especial n.º 1 Casco Antiguo").



Plano de Ordenación n.º 3.12.

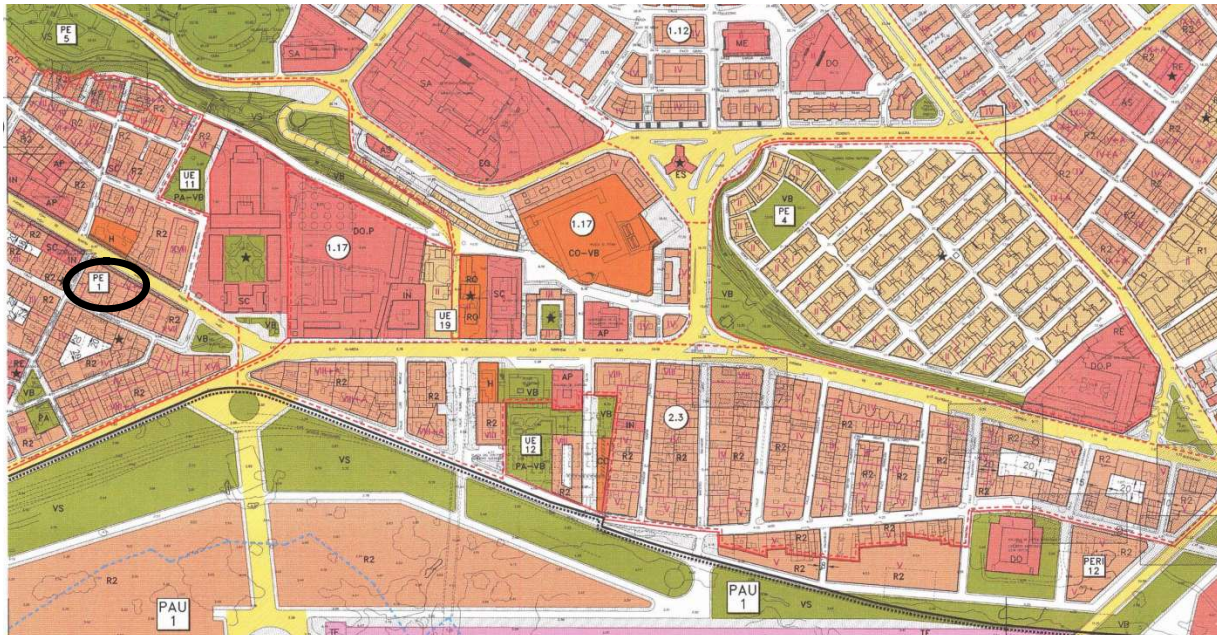
FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 3/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2VW6DWB5FGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



USOS	
GLOBALES	PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y MIXTA	
R.2	VRL (Regimen Libre)
R.3	VPO Protección Oficial (Reg. Gral)
R.4	VPO Protección Oficial (Reg. Esp.)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
R.1	VRL (Regimen Libre)
R.3	VPO Protección Oficial (Reg. Gral)
R.4	VPO Protección Oficial (Reg. Esp.)
INDUSTRIAL	
IB	B sico
IM	Mixto
IE	Especializado
IT	Tem tico
TERCIARIO	
OF	Oficinas
CO	Comercial
H	Hotel
RO	Locales de Reunión y Ocio
ESPACIOS LIBRES	
VB	B sico
VS	Singular
DOMINIO PUBLICO MARITIMO E HIDRAULICO	
DOTACIONAL	
DO	Docente
DO.P	Docente Privado
SA	Sanitario

RO	Locales de Reunión y Ocio
ESPACIOS LIBRES	
VB	B sico
VS	Singular
DOMINIO PUBLICO MARITIMO E HIDRAULICO	
DOTACIONAL	
DO	Docente
DO.P	Docente Privado
SA	Sanitario
SA.P	Sanitario Privado
DE	Deportivo
DE.P	Deportivo Privado
SC	Socio-cultural
SC.P	Socio-cultural Privado
AS	Asistencial
AS.P	Asistencial Privado
RE	Religioso
IN	Institucional
AP	Administración Pública
ME	Mercado
ES	Estación de servicio
PA	Aparcamiento
PA.P	Aparcamiento Privado
CE	Cementerio
BO	Bomberos
PE	Penitenciario
EQ	Equipamiento sin especificar
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE	
EE	Electricidad
AA	Abast. de Agua
GA	Gas

Legenda del Plano de Ordenación nº 3.12.



Plano de Ordenación nº 3.13.

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 4/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2WW6DWBSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Plano de Ámbitos de Protección y Sistemas Generales nº3 hoja 2/3.

ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN, POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN DEL BENE	PROTECCIÓN	TIPOLOGÍA
1	Conjunto Histórico de Barrio de San Pedro 2.0454.024. R.03.000093	C.G.P.N.A.	Conjunto histórico
2	Iglesia de Nuestra Señora de Concepción 2.04.0336. R.01.00078	C.G.P.N.A.	Monumento
3	Iglesia de San Pedro 2.04.1027. R.13.00047	C.G.P.N.A.	Monumento
4	Iglesia y antiguo Convento de la Encarnación 2.04.0336. R.03.0011800	C.G.P.N.A.	Monumento
5	Muelle de Carga de la Empresa Compañía Española de Harinas 2.04.1003. R.03.00025	C.G.P.N.A.	Monumento
6	Muelle de Carga de la Empresa Compañía Española de Harinas 2.04.1003. R.03.00025	C.G.P.N.A.	Monumento
7	Muelle de Carga de la Empresa Compañía Española de Harinas 2.04.1003. R.03.00025	C.G.P.N.A.	Monumento
8	Santuario de Nuestra Señora de la Onda 2.04.0225. R.01.000683	C.G.P.N.A.	Monumento
9	Alameda de Setai	C.G.P.N.A.	Zona arqueológica
10	Palacio de San Pedro 2.04.0214. R.03.000093	C.G.P.N.A.	Zona arqueológica
11	Casas de Huera 2.04.1016. R.03.001181	C.G.P.N.A.	Zona arqueológica

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN DEL BENE	PROTECCIÓN	TIPOLOGÍA	ESTADO	RESOLUCIÓN/DECRETOS/ORDENES	PUBLICACIONES
12	Muelle de Lanza 2.04.1011	C.G.P.N.A.	Zona Arqueológica	REC	DECRETO 187/2002 DE 24/01/2002	BOJA Nº 17 DE 26/01/2002, PP. 1467-1468; BOC Nº 200 DE 24/01/2002, PP. 3147-3147A
13	Ra de Plaza 2.04.1017	C.G.P.N.A.	Zona Arqueológica	REC	DECRETO 285/2004 DE 23/04/2004	BOJA Nº 124 DE 24/04/2004, PP. 84-84
14	Sector B3. Santa Marta- La Orden 2.04.0327	C.G.P.N.A.	Zona Arqueológica	REC	DECRETO 314/2007 DE 23/04/2007	BOJA Nº 73 DE 23/04/2007, PP. 1127-1128
15 (1)	Zona Arqueológica de Huera 2.04.0327	C.G.P.N.A.	Zona Arqueológica	REC	DECRETO 14/05/2001	BOJA Nº 83 DE 27/05/2001, PP. 41-41
16	Casa Cón 2.04.0301	C.G.P.N.A.	CATEGORIZACIÓN GENERAL	REC	RESOLUCIÓN DE 19/08/1996	BOJA Nº 124 DE 23/11/1996, PP. 1807-1807
17	Casa de la Autoridad Portuaria 2.04.1016	C.G.P.N.A.	CATEGORIZACIÓN GENERAL	REC	RESOLUCIÓN DE 07/08/2004	BOJA Nº 179 DE 08/08/2004, PP. 67-67
18	Casas de la Autoridad Portuaria 2.04.1016	C.G.P.N.A.	CATEGORIZACIÓN GENERAL	REC	RESOLUCIÓN DE 07/08/2004	BOJA Nº 179 DE 08/08/2004, PP. 67-67
19	Edificio de Servicio de Alcaide Puerto de Huera 2.04.0302	C.G.P.N.A.	CATEGORIZACIÓN GENERAL	REC	RESOLUCIÓN DE 24/04/2001	BOJA Nº 124 DE 25/04/2001, O.D. 1754-1754
20	Iglesia de Nuestra Señora de la Onda 2.04.0225	C.G.P.N.A.	CATEGORIZACIÓN GENERAL	REC	RESOLUCIÓN DE 19/08/1996	BOJA Nº 124 DE 23/11/1996, PP. 1467-1468
21	Torre de la Autoridad Portuaria 2.04.1016	C.G.P.N.A.	CATEGORIZACIÓN GENERAL	REC	RESOLUCIÓN DE 07/08/2004	BOJA Nº 179 DE 08/08/2004, PP. 67-67
22	Zona Portuaria- Huera de Barrio	C.G.P.N.A.	ESPECIALMENTE PROTEGIDA	REC	DECRETO 285/2004 DE 23/04/2004	BOJA Nº 124 DE 24/04/2004, PP. 84-84

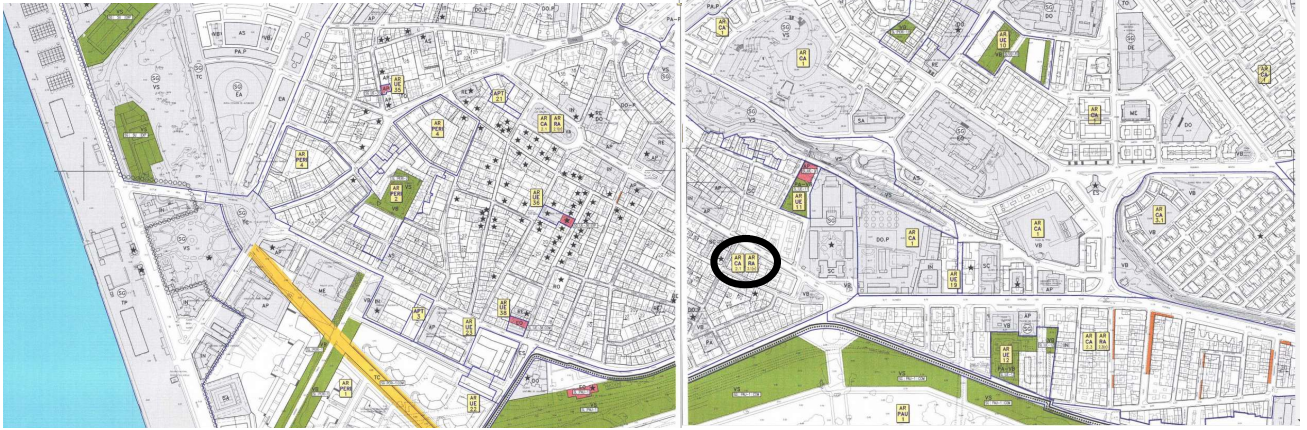
Legenda del Plano de Ámbitos de Protección y Sistemas Generales nº3 hoja 2/3.

Las condiciones urbanísticas de la parcela vienen determinadas por:

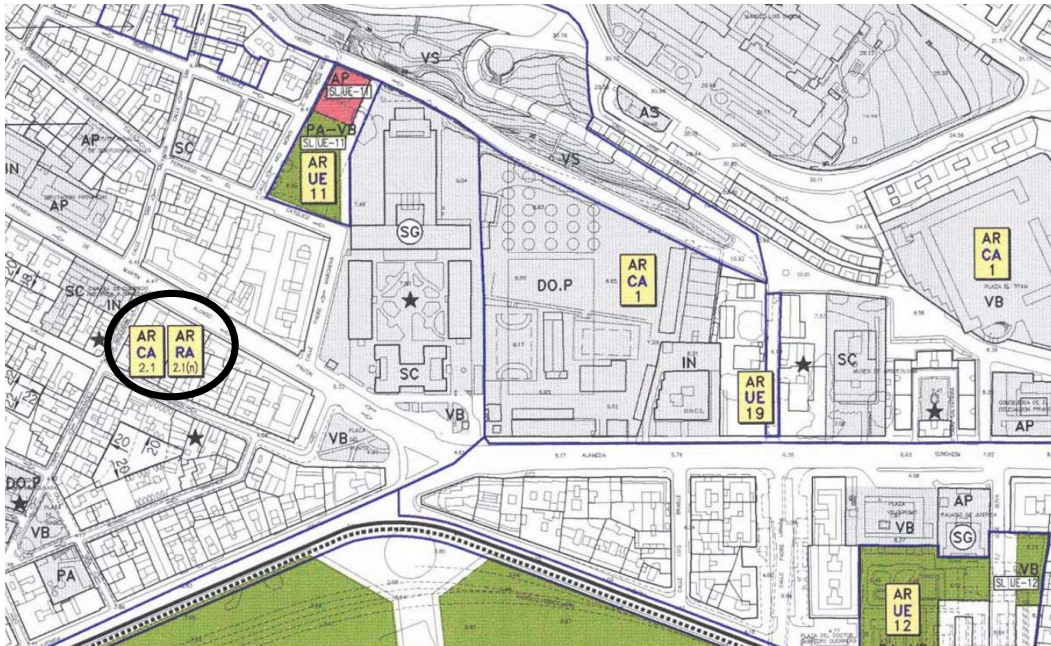
- Datos Urbanísticos: Zona 1
- Área de Planeamiento en Régimen Especial: R.2 VRL. Regimen Especial. Incluido en Plan Especial n. 1
- El Uso Global es: Residencial
- El uso pormenorizado es: Residencial (Plurifamiliar y Mixta)



- Según la planimetría de la Revisión del PGOU de Huelva, establece lo siguiente en el:



Plano de Gestión nº4 hoja 12 y 13.



Plano Detalle de Gestión nº4 hoja 13.

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 7/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2WW6DWBSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



GESTION

AMBITOS DE GESTION

— LIMITE DEL AMBITO DE GESTION

APT 1 — Area de Planeamiento en régimen Transitorio
— Número de orden

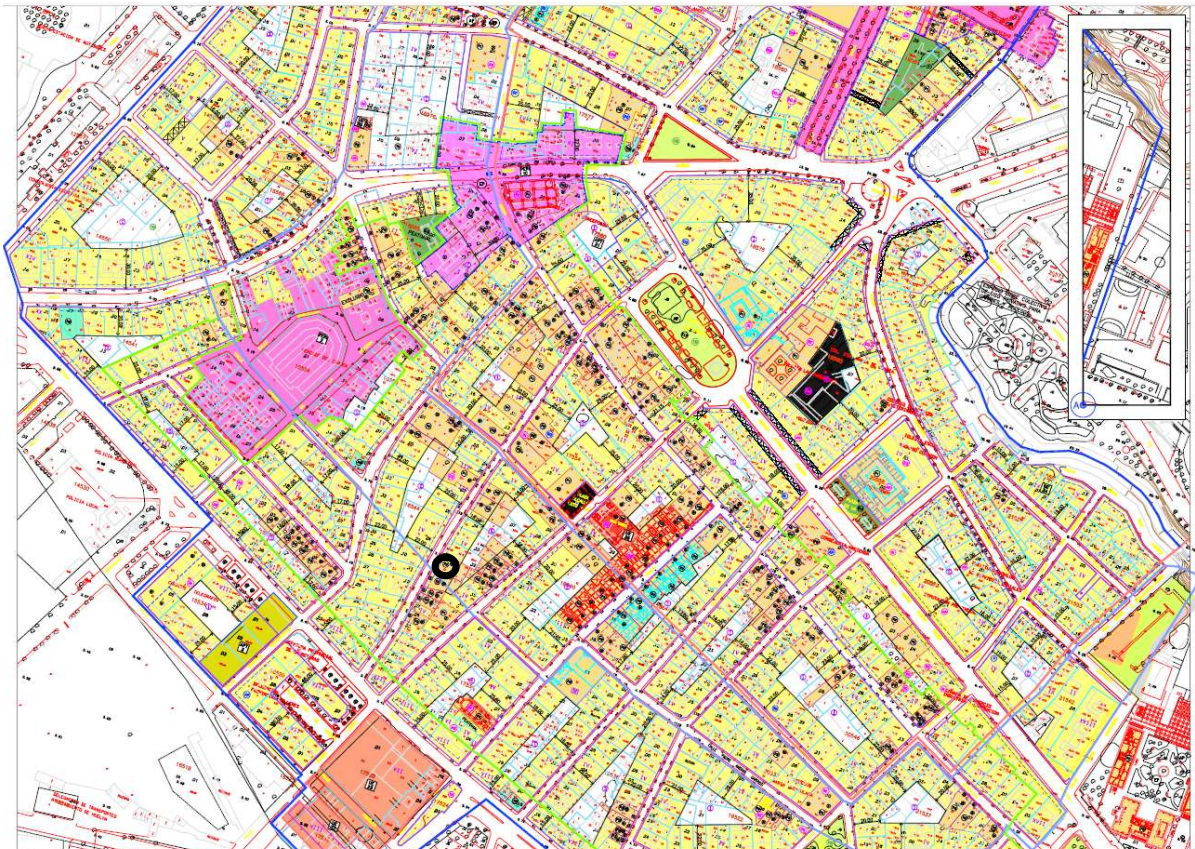
AR UE 1 — Area de Reparto
— Tipo de Area de Reparto
— Número de orden

TIPOS DE AREA DE REPARTO

PAU Programa de Actuación Urbanística (SUNP)
SUP Suelo Urbanizable Programado
PERI Plan Especial de Reforma Interior
UE Unidad de Ejecución
CA Consolidado Asistemático (*)
RA En Renovación Asistemática (*)

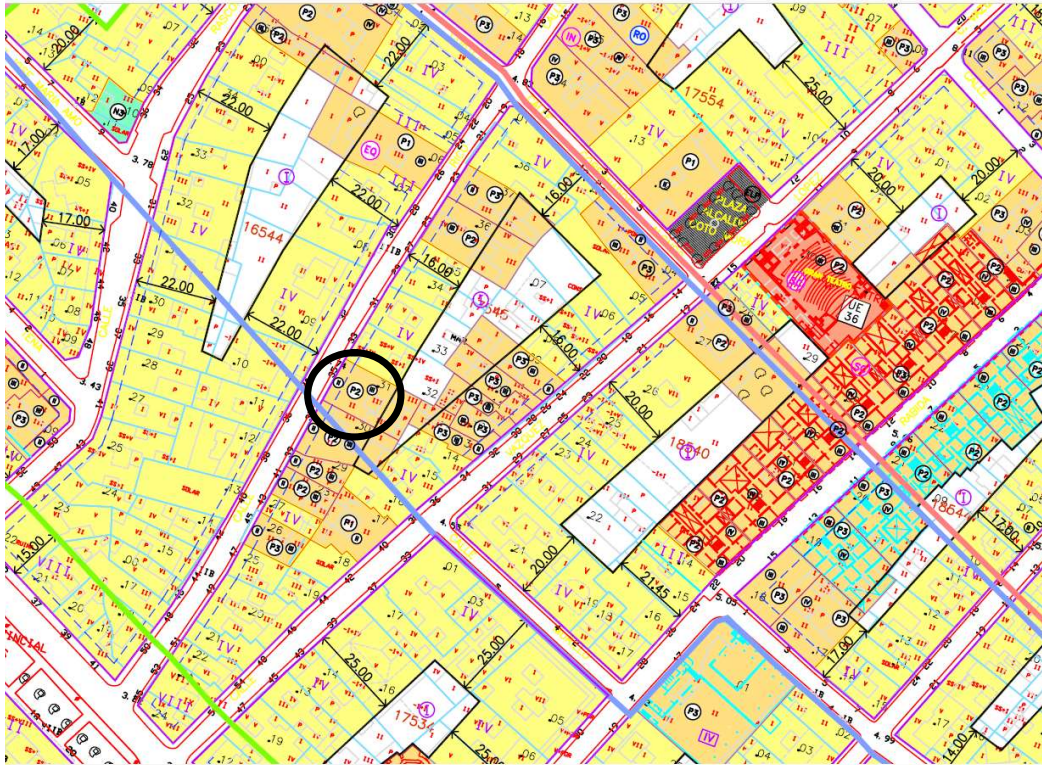
(*) Las Areas de Reparto de la zona 2 (subzonas 2.1 a 2.15) se desarrollan en planos de detalle aparte (PLANO Nº 5)

Leyenda del Plano Detalle de Gestión nº4 hoja 12 y 13.



Plano del Plan Especial n.º 1 Casco Antiguo de la Revisión del PGOU.

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 8/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2WW6DWBSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Plano detalle del Plan Especial n.º 1 Casco Antiguo de la Revisión del PGOU.

- AMBITOS**
- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO
 - PERI PERI NO INCLUIDO EN EL PLAN ESPECIAL
 - UE UNIDAD DE EJECUCION (Fichas en Anexo a Normativa)
 - APT AREA DE PLANEAMIENTO EN REGIMEN TRANSITORIO (Fichas en Anexo a Normativa)
 - AMBITO DE ENTORNOS DE BIENES DE INTERES CULTURAL (BIC) Y BIC ARQUEOLOGICO CABEZO S.PEDRO
- AMBITOS DE LA ZONA ARQUEOLOGICA DE HUELVA (Resolución 29/9/99 de la Consejería de Cultura)**
- A.1 CASCO ANTIGUO
 - B.1 CASCO URBANO

ORDENACION DE LA NUEVA EDIFICACION

- NUEVA EDIFICACION (por sustitución o solares existentes)
- ALINEACION EXTERIOR
- ALINEACION INTERIOR
- LINEA DE CAMBIO ALTURA EDIFICACION
- LINEA DE ATICOS
- DELIMITACION DE PARCELA
- COTA FONDO DE MANZANA
- 22.00 ALTURA MAXIMA
- ALTURA MAXIMA EN PATIOS
- FUERA DE ORDENACION
- AMBITO DE CONTEXTOS URBANOS HISTORICOS aplicable a efectos compositivos y formales en nuevos edificios, según Títulos 8 y 9 de la Normativa
- FINCAS CON CONDICIONES PARTICULARES

Leyenda del Plano detalle del Plan Especial n.º 1 de la Revisión del PGOU.

EDIFICIOS, ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS CATALOGADOS

- P1. PROTECCION INTEGRAL
- P2. PROTECCION TIPOLOGICA Y ESTRUCTURAL
- P3. PROTECCION AMBIENTAL
- B ALTURA MAXIMA EN EDIFICIO PROTEGIDO
- ELP ESPACIO LIBRE PROTEGIDO
- EP ELEMENTO URBANO PROTEGIDO
- AP ARBOLADO PROTEGIDO

RESUMEN DE CONDICIONES DE PROTECCION Y ACTUACION EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS (NORMATIVA TITULO V. CAPITULOS 1 Y 2)

ACTUACIONES GENERALES AUTORIZADAS EN CADA GRADO DE PROTECCION (Conceptos en Título IV de la Normativa)

	P1	P2	P3
Restauración	Si	Si	—
Rehabilitación	Si	Si	Si
Reestructuración parcial	—	Si	Si
Reestructuración total	—	—	Si
Incremento de plantas	—	—	(*)

(*) Si se determina en Plano de Normativa

CONDICIONES PARTICULARES

- e) de conservación de fachadas y configuración exterior en P1, P2 y P3 (art. 5.2.8)
 - b) de conservación de la estructura interior y componentes tipológicos originarios, en P1 y P2 (art. 5.2.4)
 - c) de conservación o modificación del Fondo Edificado existente en P2 y P3 (art. 5.2.11 y 5.2.12)
 - d) de adaptación o supresión de Elementos Disconformes en fachadas y cubiertas (art. 5.2.9)
- Señal obligatorias estas obras en caso de Actuaciones Generales (concepto en art. 4.1.2). Los Elementos Disconformes en fachadas se identifican en las Fichas Particularizadas de cada edificio.

FICHAS PARTICULARIZADAS DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

Se consultará la Ficha del Edificio objeto de actuación, según código de nº de manzana y finca en el Plano de Normativa. Las Fichas incluyen los Elementos Disconformes o adaptos, así como condiciones específicas de actuación.

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 9/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2WW6DWBFSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Según la Adaptación Parcial a la Revisión de PGOU de Huelva, establece lo siguiente:

Artículo 5. Delimitación de las clases de suelo.

1.- La delimitación de cada una de estas clases de suelo, es la contemplada en la planimetría integrada para la adaptación parcial del Plan General que acompañan al presente anexo.

2.- La delimitación del suelo urbano se ha efectuado según los criterios establecidos en la LOUA, es decir, de forma reglada, manteniendo siempre la clasificación del Plan General que se adapta, e incluyendo aquellas áreas en que se ha alcanzado la equidistribución, cesión y urbanización. Se subdivide en dos categorías, suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

El Suelo Urbano Consolidado lo componen aquellos suelos en los que concurren las circunstancias contenidas en el artículo 42.2.A) de la LOUA, así como el que proveniente del Suelo Urbanizable, se encuentra ya transformado y urbanizado legalmente, entendiéndose ello como se han cumplido los requisitos de la recepción regulada por el artículo 154 del citado texto Legal, y se ha suscrito la correspondiente Acta en el punto 6 del mismo.

El resto de los Suelos Urbanos se consideran como No Consolidados.

Artículo 8. Suelo Urbano Consolidado

1.- Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que está clasificado como urbano por el Plan General vigente, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, entendiéndose como urbanizado legalmente, el que cuenta con el Acta de Recepción de las Obras de Urbanización recogida en el punto 6 del artículo 154 de la LOUA.

2.- El suelo urbano consolidado cumple las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos como suelo urbano no consolidado.

3.- Se detalla a continuación un cuadro de actualización de las distintas zonas de suelo urbano consolidado para la adaptación parcial, provenientes del suelo urbano consolidado del Plan General Vigente y las que estando clasificadas como urbanizable se han transformado en suelo urbano consolidado:

Según la Revisión del PGOU de Huelva, establece lo siguiente, para el:

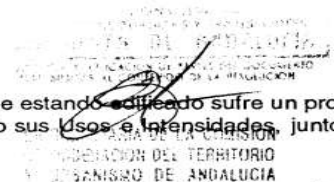
CAPÍTULO 2.- SUELO URBANO EN RENOVACIÓN.

Sección Primera.- Normas Comunes

Artículo 241.- Definición y delimitación

- 1.- Se considera **Suelo Urbano en renovación** a aquel que estando edificado sufre un proceso unitario de sustitución de sus edificaciones, alterando sus usos e intensidades, junto con el mantenimiento de otras edificaciones.
- 2.- Dentro de este Suelo existen parcelas cuyas edificaciones no se consideran adecuadas por el Plan General, sin que existan ni se dicten nuevas condiciones que alteren el uso e intensidad existentes.
- 3.- Dentro de este Suelo existen parcelas cuyas edificaciones no se consideran adecuadas por el Plan General, dictándose por tanto nuevas determinaciones que alteran el uso e intensidad existente.

En la documentación gráfica "PLANOS DE ORDENACIÓN" y "PLANOS DE GESTIÓN" se establecen las 12 subzonas en las que se divide esta clase de Suelo.



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 10/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2WW6DWBFSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Artículo 242.- División

- 1.- Áreas tradicionales de la ciudad, la división realizada responde a criterios históricos de información y su ámbito se asimila a la denominación que popularmente poseen.
- 2.- Se distinguen las siguientes subzonas:
 - Subzona 2.1.- Casco Antiguo
 - Subzona 2.2.- Las Colonias
 - Subzona 2.3.- Matadero
 - Subzona 2.4.- Molino de la Vega
 - Subzona 2.5.- Isla Chica
 - Subzona 2.6.- Viaplana
 - Subzona 2.7.- Higueral
 - Subzona 2.8.- Tres Ventanas
 - Subzona 2.9.- San Antonio
 - Subzona 2.10.- La Condesa-La Cárcel
 - Subzona 2.11.- Fray Junipero Serra
 - Subzona 2.12.- Parque Moret
 - Subzona 2.13.- la Ribera- La Alquería
 - Subzona 2.14.- Carretera Gibraleón
 - Subzona 2.15.- Carretera de Sevilla (primer tramo)
 - Subzona 2.16.- Carretera de Sevilla (segundo tramo)

Sección Segunda.- Subzona 2.1.- Casco Antiguo

Artículo 255.- Delimitación.

El ámbito del Casco Antiguo lo comprende la parte del Suelo urbano delimitado por la Avenida de Italia, plaza XII de Octubre, Avenida de Alemania, calle Granada, calle Doctor Rubio, paseo de las Palmeras, calle Guadalcanal, trasera de Plaza de Toros, calle Médico Luis Buendía, calle Ramón Menéndez Pidal, callejón de San Andrés, Plaza de San Pedro, calle de La Fuente, Plaza Quintero Báez, traseras de calle Palos por calle Lazo Real y Cabezo de la Esperanza, calle Diego Díaz Hierro, calle Arquitecto Monis, Casa Colón y Plaza del Punto en donde se inicia la Avenida de Italia.

En la documentación gráfica se delimita este área como 2.1.

Artículo 256.- Parcela mínima

La parcela mínima obtenida por modificación del parcelario actual será:

- Frente de fachada igual o superior a 6,00 mts.
- Fondo de parcela igual o superior a 10,00 mts.
- Superficie de la parcela igual o superior a 60,00 mts.

Artículo 257.- Agregaciones de parcelas

Se permiten las agregaciones de parcelas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) La agregación solo podrá incorporar a una de las colindantes y con la limitación de que la longitud total de la fachada resultante no supere en 3 veces la dimensión de la parcela mayor agregada.
- b) Se posibilitará la agregación, superando las limitaciones anteriores, en el caso de que:
 - b1 Se realice un estudio de la edificación resultante de forma que su composición externa se adecue a las dimensiones de las fachadas de la vía en la que se realiza, al objeto de que el resultado mantenga los ritmos que en dicha calle se presentan.
 - b2 Se proyecte una futura segregación de parcelas que hayan de ser, con posterioridad, objeto de edificación, con carácter unitario.

Artículo 258.- Uso

- 1.- El Uso de las parcelas vienen marcados en los Planos de Ordenación del presente Plan.
- 2.- El Plan Especial del Casco Antiguo, podrá alterar los usos pormenorizados de las parcelas, sin que ello suponga una modificación del presente Plan General.

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 11/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2VW6DWBFSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Artículo 259.- Edificabilidad

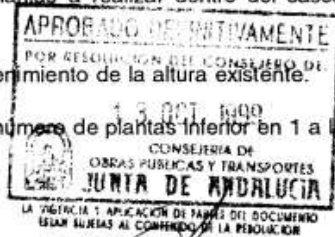
La edificabilidad de las parcelas será la obtenida por aplicación de la edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

Artículo 260.- Aprovechamiento tipo

El aprovechamiento tipo de cada parcela es el otorgado por el Plan, obtenido por aplicación de la edificabilidad obtenida al aplicar el número de plantas a cada parcela.

Artículo 261.- Alturas

- 1.- Las alturas definidas en los Planos de Ordenación tienen el carácter de máximas, por lo que se admiten edificaciones cuyo número sea inferior al señalado, con las siguientes excepciones:
 - a) En los edificios de obra nueva el número de plantas a realizar dentro del casco coincidirá con el máximo señalado.
 - b) En las obras de rehabilitación se admitirá el mantenimiento de la altura existente.
 - c) En las obras de ampliación se permitirá hasta un número de plantas inferior en 1 a la máxima permitida por los Planos de Ordenación.



Artículo 262.- Situación.

- 1.- En el Casco Antiguo las edificaciones se ajustarán a las alineaciones exteriores e interiores, teniendo ambas el carácter de vinculantes.
- 2.- En ningún caso se admitirán retranqueos de la edificación ni patios abiertos a fachada.
- 3.- Se permitirá tan sólo los siguientes entrantes, salientes y vuelos:
 - a) Balcones, con un saliente no superior a 0,50 mts. y una longitud no superior a 1,50 mts. Deberán separarse de las fincas contiguas un mínimo de 0,60 mts.
 - b) Aleros y cornisas, con un saliente no superior a 0,50 mts.
 - c) Marquesinas y toldos en las condiciones señaladas en los Artículos Urbanísticos sobre Edificación y el Uso del Suelo.
 - d) No se permiten cuerpos cerrados, salvo lo expresamente indicado sobre los miradores cerrados, carpinterías y elementos acristalados, en una longitud no superior al 30 % de la fachada. Su vuelo será igual al definido para los balcones.

Artículo 263.- Composición

- 1.- Huecos
 - a) Se procurará que los huecos sean rectangulares en una disposición no apaisada.
 - b) Se admitirán los huecos cuadrados.

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 12/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2WW6DWBFSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2.- Materiales de fachada

- a) Serán de primera calidad, permitiéndose los paramentos de ladrillo visto, enfoscados y aplacados con piedra.
- b) Se prohíben los paramentos alicatados, salvo con piezas de color verde o azul vidriadas y de tamaño rectangular, propias de algunos edificios de Huelva.
- c) La carpintería de exterior será preferentemente de madera, permitiéndose en plástico o en aluminio, siempre que este último no sea en su color.
- d) La cerrajería responderá a diseños sencillo y se realizará con perfiles laminados o en fundición.
- e) En los casos de utilización de pinturas, éstas se englobarán dentro de la gama de los ocres.

3.- Cubiertas

- a) El remate superior de los edificios que estén situados en las zonas del Casco Antiguo se resolverá mediante cubierta Plana o cubierta Inclinada, cada tipo de cubierta vendrá impuesta por las Artículos específicas de la zona. La cubierta inclinada se formalizará tan solo en los casos de existir dos edificios colindantes con éste tipo de cubierta.

1.- En el caso de Cubierta Plana sin Ático, la única edificación permitida sobre ella será la definida en las Normas Generales de la Edificación. la altura del antepecho de la terraza resultante no será superior a 1,90 metros contabilizados desde el punto de máxima altura del edificio definido y tendrá una altura mínima libre de 1,20 metros con el fin de garantizar la protección conveniente.

2.- Las cubiertas inclinadas, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Que cubra al menos un 75% de la superficie en planta del edificio, medida entre las alineaciones oficiales de todas las fachadas existentes tanto exteriores como interiores. Y siempre quedarán cubiertas unas franjas de al menos 5 metros en profundidad desde cada fachada a excepción de la formación del hueco que defina la posible terraza del ático cuando exista. El 25% restante de cubierta plana será el techo inmediato de la última planta que dé a fachada.

Que todos y cada uno de los faldones que compongan tal cubierta, tengan una pendiente inferior al 60%.

- c) Que los faldones que den a fachadas (interiores de patio de manzana y exteriores de calles) han de pasar, necesariamente, por una línea situada- vista la fachada de frente- en la prolongación del plano alineado de cada fachada y a una altura de 50 cm., contados desde el plano superior del forjado más alto que dé a la calle. Cuando existan patios interiores de parcela, la cubierta tendrá sus pendientes vertiendo hacia ellos por todos sus lados, y el contacto entre los faldones y el techo del edificio que se cubre no provocará ningún paramento vertical en el entorno del mismo.
- d) En el caso de utilizar el hueco interior de la cubierta inclinada, éste contabilizará a los efectos de aprovechamiento urbanístico. Su uso se destinará a los marcados en las Ordenanzas del Libro I, es decir a "depósitos. trasteros. chimeneas y otras instalaciones".
- e) La altura máxima de Cumbreira no será superior a la señalada en las Normas Generales de 3,50 mts.



FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 13/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2VW6DWBSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Art 49 .- Usos globales

Por usos globales, han de entenderse aquellos que, con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio, posibilitando la existencia de otros usos compatibles con ellos de carácter secundario.

Los usos globales que se regulan por estas Normas y las Ordenanzas y se incluyen en el término municipal de Huelva, son los relacionados a continuación:

1.- Residencial:

Este uso se subdivide en Unifamiliar y, Plurifamiliar y Mixto, subdivisión que se refleja en el Plano nº 3 de "Ordenación" a escala 1:3.000 pero no en el plano nº 2 de "Estructura General del Territorio" a escala 1:15.000.

Art 50 .- Usos pormenorizados (pendiente)

Se denominan Usos Pormenorizados aquellos en los que se subdividen los Usos Globales al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad urbana y social. A continuación, agrupados dentro de cada Uso Global, se especifican:

1.- Uso Global Residencial (Plurifamiliar y Mixto y Unifamiliar)

- R-1: Unifamiliar en Régimen Libre
- R-2: Plurifamiliar en Régimen Libre
- R-3: Protección Oficial de Régimen General
- R-4: Protección Oficial de Régimen Especial

CAPÍTULO 4. DIVISIÓN DEL SUELO: GESTIÓN

Art 52 .- Delimitación de ámbitos de gestión en Suelo Urbano y Urbanizable

El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el Suelo Urbano y Urbanizable en los siguientes supuestos:

- a) Áreas de Reparto. A fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad, el Plan General delimita diversas Áreas de Reparto de cargas y beneficios (AR) para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable.

Para cada Área de Reparto, el Plan General define su aprovechamiento tipo respectivo (AT) que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo y referido, en todo caso, al uso característico de dicha área.

- b) Unidades de Ejecución continuas y discontinuas que se delimitan para la materialización de lo previsto en el P.G.O.U.

Por unidades de ejecución continuas ha de entenderse aquellas cuya superficie es un todo homogéneo y no interrumpido por otros espacios, ámbitos de gestión o terrenos.

Son unidades de ejecución discontinuas aquellos ámbitos de gestión que no tienen solución de continuidad por estar localizados, los terrenos que la constituyen, en distintos puntos del territorio.

Con independencia de que las unidades de ejecución sean continuas o discontinuas, en ambos casos se está hablando de un ámbito unitario de gestión.

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 14/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2WW6DWBSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



TÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Art 53 .- Definición y delimitación

Constituyen el **Suelo Urbano** los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el Art 10 de la Ley del Suelo, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

- a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se haya de construir o, en su caso, mantener en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.
- b) Por formar parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan.
- c) Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General o por el Programa de Actuación Urbanística en Suelo Urbanizable No Programado, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el punto a) de este apartado siempre que los mismos estén insertos en una Unidad de Ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones legales derivadas del planeamiento y la legislación urbanística.

Art 54 .- Derechos y deberes generales de los propietarios del Suelo Urbano

- 1.- Los propietarios de terrenos incluidos en Suelo Urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de estas Normas y sus Ordenanzas.
- 2.- Los propietarios de Suelo Urbano en cuyos terrenos no pueda materializarse el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario, serán compensados de acuerdo a los mecanismos establecidos en este documento o, en su caso, indemnizados en la cuantía legalmente aplicable.

Art 55.- Orden de prioridades en el desarrollo del Suelo Urbano

El desarrollo y ejecución del Suelo Urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbitos territoriales.

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 15/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2WW6DWBSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Art 56 .- Ámbitos de planeamiento en Suelo Urbano

En el Suelo Urbano se delimitan, en el plano de "Ordenación", los siguientes ámbitos de planeamiento:

- a) Suelo Urbano directo.
- b) Ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo o diferido.

Art 57 .- Suelo Urbano directo

- 1.- Es el Suelo Urbano ordenado de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan General establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran. Dentro de este suelo se distingue entre **Suelo Urbano Consolidado** que es aquel que el Plan recibe edificado y respecto del cual se contempla, prevé y regula todo lo relativo al mantenimiento y mejora de su espacio público, **Suelo Urbano en Renovación** y **Suelo Urbano Protegido**. Todas estas categorías en lo relativo a edificación y uso del suelo, están reguladas en las Ordenanzas del Plan.
- 2.- Los propietarios de dicho suelo estarán obligados, en los términos fijados en el presente Plan General, al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística.

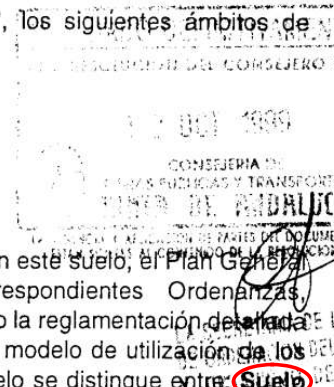
Art 67 .- Urbanización y edificación simultánea en Suelo Urbano Asistemático

En Suelo Urbano no incluido en Unidad de Ejecución será posible conceder licencia previamente al cumplimiento del deber de urbanizar. En este caso, y como garantía de la realización de las obras de urbanización, será preciso:

- a) Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa expresamente a urbanizar simultáneamente a la edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, estableciendo tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- b) Que se preste garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización con el alcance definido en el artículo 64 de estas Normas.

Art 68 .- Urbanización y edificación simultánea en Suelo Urbano Sistemático

- 1.- Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano incluido en Unidad de Ejecución que, siendo aptos para su edificación, no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que cumplan los requisitos del artículo anterior, así como los siguientes:
 - a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la Unidad de Ejecución si la misma no se efectuó con el planeamiento y que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o del proyecto de compensación si estos fuesen necesarios para el reparto de cargas y beneficios del Plan.
 - b) Que estuviese concluida la urbanización básica de la Unidad de Ejecución y, en consecuencia, sea previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.



FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 16/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2VW6DWBFSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2.- A tales efectos, se entenderán como infraestructura básica los siguientes servicios que deben estar realizados en todo el ámbito que afecte a la parcela, salvo los fondos de saco o accesos interiores:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Red de agua.
- d) Red de suministro de energía eléctrica y telefonía.
- e) Encintado de aceras y calzadas.



Según el PGOU de Huelva, en las Ordenanzas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización, establece lo siguiente:

Las condiciones de compatibilidad del Uso Residencial se establece en el artículo 55 de las Ordenanzas del PGOU de Huelva:

Artículo 55 .- Compatibilidad de usos con el residencial

1.- Son usos compatibles con el residencial, el Terciario destinado a oficinas, comercial y hotelero, siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Las oficinas cumplirán las condiciones que se establecen en sus normas particulares.
- b) En los casos de destinarse a oficinas una superficie superior a los 500 m². deberán establecerse accesos independientes entre ambos usos.
- c) El uso comercial, de forma exclusiva deberá ubicarse en la planta baja del edificio, si los restantes se destinan a vivienda.

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

2.- Son incompatibles el resto de usos.

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 17/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2WW6DWBSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Las condiciones edificatorias se establecen en el artículo 67 de la Modificación n.º 3 del PGOU de Huelva:

B.13.5 CONDICIONES URBANÍSTICAS MODIFICADAS.

Se modifica el artículo 67 de la normativa en el sentido siguiente:

Artículo 67.- Condiciones particulares de las viviendas plurifamiliares

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

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

3. Condiciones de los recorridos comunitarios en el edificio
 - a) En todo el recorrido de acceso hasta las viviendas dentro del edificio las bandas de circulación, limitadas por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., y estarán dimensionadas de acuerdo con las normativas que les sean de aplicación, especialmente la CPI correspondiente.
 - b) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
4. Condiciones de diseño de las escaleras comunitarias
 - a) Las escaleras serán de un ancho mínimo de 1,00 m. en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en edificios de hasta 30 viviendas. En edificios de más de 30 viviendas se exigen dos escaleras con anchura mínima de 1,00 m. o una sola de ancho mínimo de 1,30 m. En escaleras de trazado curvo las anteriores dimensiones se incrementarán en 20 cm.
 - b) Las escaleras no tendrán tramos mayores de 16 peldaños y a 40 cm. de cualquier barandilla, la anchura mínima de la huella será de 27 cm. (25 cm. en las de trazado curvo) y la altura máxima de tabica de 18,5 cm.
5. Obligatoriedad de instalación de ascensor. Los edificios de más de tres plantas de elevación desde el acceso o 10 m. de altura del último suelo desde dicho acceso, deberán disponer de ascensor. El número de ascensores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas o fracción.
6. Condiciones higiénicas. Ventilación e iluminación de escalera y otras dependencias
 - a) La ventilación e iluminación de la escalera se realizará directamente al exterior o a un patio de luces; el hueco habrá de tener una superficie mínima de 1,00 m² siendo practicable en un 50% de su superficie. En todo el recorrido deberá alcanzarse un nivel mínimo de iluminación de 40 lux, conseguido por medios artificiales o naturales.
 - a) En edificios de 4 plantas o menos, las escaleras podrán ventilarse e iluminarse cenitalmente. La superficie de iluminación será igual o mayor que los 2/3 de la superficie de la proyección en planta de la escalera. La escalera tendrá un ojo central con una superficie mínima de 1,10 m² en el que se pueda inscribir un círculo de 80 cm. de diámetro.
 - b) Dichas ventilación e iluminación corresponderán, en el caso de existir escaleras protegidas según la NBE-CPI-96, a su colocación bien en la propia escalera, bien en la zona común de acceso a viviendas. Debiéndose ejecutar al menos en uno de los dos recintos.
7. Previsión de aparcamientos

Serán los expresados en las condiciones generales de las viviendas.

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 18/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2VW6DWBSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Artículo 210.- Actuaciones permitidas

- 1.- Las edificaciones incluidas dentro de estas subzonas, y siempre que no se indiquen normas particulares contrarias, podrán realizar:
 - a) Operaciones de rehabilitación que no supongan incremento de la edificabilidad existente.
 - b) Operaciones de mejora de las edificaciones, entendiéndose éstas como la sustitución de materiales, elementos, instalaciones, etc., así como la reutilización de los espacios edificados.
 - c) Operaciones de nueva construcción en los casos de demolición del edificio, con la limitación de que el aprovechamiento otorgado a la parcela será siempre el menor de los que se obtengan por aplicación de lo contenido en la Artículo anterior.
- 2.- Se permiten cambios de USO de los englobados dentro de los permitidos y/o condicionados en las Artículos Generales de Uso.
- 3.- Son de aplicación, en los casos preciso, las Artículos Generales de Edificación contenidas en el Plan.

SECRETARÍA GENERAL

Respecto al Plan Especial (PE-01 Casco Antiguo), la Revisión del PGOU de Huelva establece lo siguiente:

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

Sección Primera.- Áreas sometidas a planeamiento de desarrollo.

Artículo 410.- Definición

- 1.- Son aquellas áreas que el Plan señala en la documentación gráfica (Plano de Ordenación) y para las que establece la necesidad de que sean completadas en cuanto a ordenación mediante figuras de planeamiento de desarrollo.
- 2.- Asimismo se contemplan aquellos aspectos que son objeto de tratamiento específico por medio de un Planeamiento Especial.

Artículo 411.- División

- 1.- Se dividen en ámbitos sometidos a Planes Especiales de carácter temático:

- PE.01.- Casco Antiguo**
- PE.02.- Sistema General Portuario
- PE.03.- Parque del Torrejón
- PE.04.- Barrio Obrero
- PE.05.- Cabezo de la Esperanza
- PE.06.- Campus del Carmen
- PE.07.- Plan Especial de Infraestructuras

- 2.- Se contemplan los siguientes Planes Especiales de Reforma Interior

- PERI.01.- Pescadería
- PERI.02.- Mercado del Carmen
- PERI.03.- Calle Marina
- PERI.04.- Plaza del Barrilete
- PERI.05.- Cabezo de San Pedro
- PERI.06.- Plaza de Toros
- PERI.07.- Chorrillo Bajo
- PERI.08.- Subida al Santuario de la Cinta
- PERI.09.- Seminario
- PERI.10.- San Antonio
- PERI.11.- Mackay-MacDonall
- PERI.12.- Calle Cervantes
- PERI.13.- Médico Luis Buendía
- PERI.14.- La Alquería

LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y URBANISMO DE ANDALUCÍA

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 19/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2VW6DWBFSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



3.- Desde el Plan se establecen asimismo la realización de Planes Especiales de Barriadas.

Artículo 412.- Régimen Jurídico

- 1.- Estando sometidos a Planeamiento de desarrollo, hasta tanto no se se aprueben definitivamente los correspondientes instrumentos de planeamiento, se estará a:
 - a) En los Planes Especiales Témáticos a lo que determine el Presente Plan General
 - b) En los Planes Especiales de Reforma Interior, las licencias estarán suspendidas hasta el establecimiento de las nuevas determinaciones.

Sección Segunda.- Planes Especiales Temáticos

Artículo 413.-PE-01.- CASCO ANTIGUO

1.- DELIMITACIÓN

El Plan General dentro de la documentación correspondiente a la Ordenación, delimita el ámbito del territorio que debe ser objeto de Planeamiento por medio de un Plan Especial.

El ámbito está delimitado por la poligonal que, iniciándose en la Plaza XII de Octubre se dirige en dirección Norte por la Avenida de Alemania, gira por la calle Granada, de nuevo por Doctor Rúbio y vía de nueva formación hasta alcanzar la calle perpendicular a la anterior que, continuando por la calle Guadalcanal, toma la trasera de la Plaza de Toros, sigue por Médico Luis Buendía, gira por Menendez Pidal y, tomando la Calle de San Andrés alcanza la Plaza de San Pedro, siguiendo por calle la Fuente hasta la Plaza de Quintero Baez. En este punto toma la Avenida Paisajista, sigue por la calle Lazo Real, traseras de las edificaciones que dan frene a la calle Palos, hasta confluir con la calle Diego Diaz Hierro, continuando por los terrenos ocupados por la casa Colón, hasta el límite de estos con el Funcadia, en donde gira hasta alcanzar la Alameda Sundheim, Plaza del Punto y Avenida de Italia, hasta alcanzar la plaza XII de Octubre, que es inicio de la delimitación.

2.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO

El Plan Especial desarrollará las determinaciones contenidas en los artículos 78 y 82 del Real Decreto Legislativo 1/1992, en vigor en la Comunidad Autónoma Andaluza según Ley 1/97 del Parlamento Andaluz.

3.- OBJETIVOS DEL PLAN PARA ESTE AREA

Es objetivo genérico del Plan el que el Casco Antiguo mantenga un nivel de calidad muy elevado, tanto en el espacio público como en el control del espacio privado. Se considera preciso compaginar los procesos de terciarización con los de implantación de nuevas residencias, pero todo ello con la búsqueda de un equilibrio entre espacio público y superficie edificables, que hoy en día es precario.

El Plan General establece para el Área del Plan Especial los siguientes objetivos:

- 1.- Frenar en lo posible el aumento de densidad, atemperando la intensidad de los aumentos de aprovechamiento previstos.
- 2.- Proteger de forma selectiva el patrimonio edificado, tanto en conjuntos como en edificios.

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 20/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2VW6DWBSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- 3.- Mejorar el medio ambiente urbano, reordenando el suelo de los espacios públicos, planteando un reparto diferente del espacio disponible entre las áreas peatonales de paso y estancia, que deben aumentar, y las destinadas al tránsito rodado y aparcamientos.
- 4.- Proyectar alternativas para el aparcamiento de vehículos, que permitan su eliminación del viario público de forma drástica, aunque con un proceso gradual y posibilista.
- 5.- Mantener la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar, en aquellos conjuntos suficientemente amplios y conservados, ya que es una oferta inexistente en Huelva, y con una fuerte demanda.

Como mecanismos para la obtención de estos objetivos se utilizarán:

- a) La técnica del aprovechamiento tipo, al objeto de compensar usos como la catalogación de edificios con diversos grados de protección, el uso de aparcamientos o el mantenimiento de la tipología unifamiliar.
- b) establecimiento de Ordenanzas de tipo genérico.
- c) Fijación de una o varias áreas de reparto.
- d) Establecimiento de un catálogo de edificios protegidos para los que se dictarán normas especiales de fomento y protección, incluyendo los mismos en los procesos del cálculo del Aprovechamiento Tipo a los efectos de su efectiva protección.
- e) Fijación de criterios para la recuperación de espacios públicos de carácter emblemático, tales como el Mercado del Carmen y el Cabezo de San Pedro.
- f) Incremento del espacio peatonalizado, de forma que se impida, de forma efectiva el aparcamiento de vehículos en el interior del ámbito delimitado, garantizándose tan solo el acceso a los garajes públicos y privados del interior del área y la labores de carga y descarga de mercancías.
- g) Mejora del tratamiento del espacio público del interior, por medio de la fijación de normas de urbanización.
- h) Establecimiento de mecanismos de gestión que permitan, por medio de Áreas de Intensidad similar, obtener los Sistemas Locales al servicio del Sector, primar a los edificios dotacionales privados y los protegidos, así como a aquellos usos de menor valor lucrativo dentro del área.

Además deberá cumplir lo indicado en el Plano del Plan Especial siguiente, que se encuentra dentro del documento para Aprobación provisional de fecha junio de 2000 del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Urbano:

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 21/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2VW6DWBFSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



RESUMEN DE CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACTUACION EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS (NORMATIVA TITULO V. CAPITULOS 1 Y 2)

ACTUACIONES GENERALES AUTORIZADAS EN CADA GRADO DE PROTECCIÓN

(Conceptos en Título IV de la Normativa)

	P1	P2	P3
Restauración	Si	Si	--
Rehabilitación	Si	Si	Si
Reestructuración parcial	--	Si	Si
Reestructuración total	--	--	Si
Incremento de plantas	--	(*)	(*)

(*) Si se determina en Plano de Normativa

CONDICIONES PARTICULARES

- de conservación de fachadas y configuración exterior en P1, P2 y P3 (art. 5.2.8)
- de conservación de la estructuración interior y componentes tipológicos originarios, en P1 y P2 (art. 5.2.6)
- de conservación o modificación del Fondo Edificado existente en P2 y P3 (art. 5.2.11 y 5.2.12)
- de adaptación o supresión de Elementos Disconformes en fachadas y cubiertas (art. 5.2.9)
Serán obligatorias estas obras en caso de Actuaciones Generales (concepto en art. 4.1.2).
Los Elementos Disconformes en fachadas se identifican en las Fichas Particularizadas de cada edificio.

FICHAS PARTICULARIZADAS DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

Se consultará la Ficha del Edificio objeto de actuación, según código de nº de manzana y finca en el Plano de Normativa. Las Fichas incluyen los Elementos Disconformes a adaptar, así como condiciones específicas de actuación.

CONSERVACION Y ADECUACION DE LOS COMPONENTES DE LA CONFIGURACION EXTERIOR

(fachadas, puertas exteriores, ventanas, balcones y miradores, cubiertas) art. 7.2.1 a 7.2.5
Huecos de locales en planta baja art. 7.2.6

4 CONCLUSIONES

La parcela objeto de este informe, con referencia catastral 1754531PB21550001EY, cuenta con una superficie construida de 643 m² en el año 1945 y con una superficie gráfica de 301 m², conforme a lo descrito en la ficha catastral adjunta a la documentación recibida.

La parcela objeto de este informe está clasificada por el PGOU vigente como **Suelo Urbano** (Suelo Urbano Consolidado) en Área de Planeamiento en Régimen Especial R.2 VRL, Residencial (Plurifamiliar y Mixta) ; de uso Global **Residencial**.

La parcela objeto del informe está calificada con el uso **Residencial** (Plurifamiliar y Mixta).

Además se encuentra dentro del Plan Especial n.º 1 de la Revisión del PGOU de Huelva, debiendo cumplir todas y cada una de sus especificaciones.

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 22/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2VW6DWBSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Por todo ello se establece, que el Uso Residencial **es compatible** con lo indicado en el art. 55.1 de las Ordenanzas y **es incompatible** con lo indicado en el art. 55.2 de las Ordenanzas del PGOU de Huelva.

Por último, los usos de este suelos deberán cumplir las especificaciones de los artículos arriba indicados en este Informe.

Este informe se emite exclusivamente a efectos urbanísticos, independientemente y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos o autorizaciones que procedan, por parte de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

Huelva, a fecha de la firma electrónica

EL JEFE DE SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Fdo: Laura Martín Fuentes

CLAUSULA PROTECCION DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, le informamos que:

- a) El Responsable del tratamiento de sus datos personales es la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda dpd.cfatv@juntadeandalucia.es, cuya dirección es calle Pablo Picasso, 6. 41071 Sevilla. Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica
- b) La finalidad del tratamiento es para su incorporación a ficheros de titularidad pública. Sus datos se incorporarán al fichero GESTURBA (Gestión de Urbanismo), titularidad de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. de Huelva, con la finalidad de gestión de datos de expedientes de instrumentos urbanísticos, restantes instrumentos de la Ordenación Urbanística y expedientes tramitados en relación con la materia.
- c) La legitimidad del presente procedimiento viene determinada por el ejercicio de poderes públicos y cumplimiento de una obligación legal.
- d) Los datos personales que tratamos en este caso proceden de la persona física o jurídica que los haya proporcionado.
- e) Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, sin perjuicio de lo establecido en el art. 14.5 del RGPD. La información adicional detallada, así como el formulario para la reclamación y/o ejercicio de derechos se encuentra disponible en la siguiente dirección electrónica: <http://www.juntadeandalucia.es/protecciondedatos>

FIRMADO POR	LAURA MARTIN FUENTES	12/01/2024	PÁGINA 23/23
VERIFICACIÓN	Pk2jmHH6RMGHZ2VW6DWBSFGK9EZB6K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	