

RESUMEN EJECUTIVO

DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
ALJARAQUE. HUELVA.

MEMORIA.

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

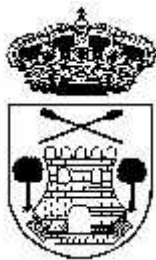
El objeto de la presente Modificación Puntual es el “**Cambio de Clasificación**” de la parcela de suelo correspondiente al Campo Municipal de Fútbol de Aljaraque y al sector colindante que se utiliza actualmente como aparcamiento de vehículos y emplazamiento de una de las Estaciones de Bombeo de la red general de alcantarillado de la población. La parcela, que tiene actualmente la clasificación de **Suelo No Urbanizable**, se modifica en el presente documento para su nueva clasificación como **Suelo Urbano No Consolidado para Uso Dotacional**. Esta parcela coincide exactamente con la excluida del “Catálogo de Montes Públicos de Andalucía”, según la Orden de la Consejera de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, del 14 de septiembre de 2009.

2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la presente Modificación se localiza en la parcela de forma hexagonal irregular, de **28.884,00 metros cuadrados de superficie de suelo**, situada en el extremo meridional del núcleo urbano de Aljaraque, dentro del sector denominado “**Los Embarcaderos**”, entre el pinar de “Las Sordas”, la urbanización “El Santo” y la carretera A-5077, ronda exterior de Aljaraque, que une las carreteras A-492 de Huelva a Cartaya y la A-497 de Huelva a Punta Umbría.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación puntual se plantea **para conseguir la clasificación de “Suelo Urbano No Consolidado”, para uso dotacional**, de la parcela descrita de 28.884,00 metros cuadrados de superficie, de propiedad municipal, después de su descatalogación como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.



De esta forma se consigue **“reglamentar”, de derecho, una situación que se estaba desarrollando, de hecho** en la parcela, con la existencia de una actividad urbana, desde hace más de 20 años, como dotación deportiva para el Campo Municipal de Fútbol de Aljaraque, como aparcamiento de vehículos y como emplazamiento de una de las estaciones de bombeo de la red municipal de alcantarillado de la población, incorporando además en la actual intervención, la posibilidad de desarrollar **otros “Usos Dotacionales”** en todo el sector público considerado, que dispone de unas especiales condiciones de emplazamiento singular.

4.- NUEVAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.

La parcela objeto de la presente Modificación Puntual, de **28.884,00** metros cuadrados de superficie, tendrá a partir de su aprobación definitiva, la clasificación de **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**, para un uso **DOTACIONAL** determinado.

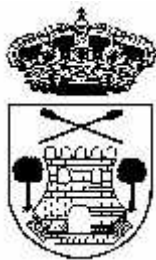
La superficie actual del suelo perteneciente a la “Dotación Deportiva” existente del Campo Municipal de Fútbol de Aljaraque, es de 13.864,00 metros cuadrados, que equivale al 48% de la superficie total del sector. En el nuevo sector resultante de suelo urbano no consolidado, **el uso dotacional se podrá proyectar en la superficie total de la parcela**, es decir, en los 28.884,00 metros cuadrados de su superficie, estando **prohibidos expresamente los usos residenciales, los comerciales, los industriales y los agropecuarios**, como usos exclusivos.

El desarrollo urbanístico del sector se podrá realizar con la redacción y tramitación de **UN SOLO ESTUDIO de DETALLE** que englobe el total de los 28.884,00 metros cuadrados de la superficie de la parcela, o por medio de **VARIOS ESTUDIOS de DETALLE** que correspondan a los ámbitos que se determine, en función de las necesidades e interés en las dotaciones que se propongan. La ejecución de las obras correspondientes se podrá realizar, en ambos casos, en una o varias fases de actuación, a partir de la aprobación definitiva del o de los Estudios de Detalle determinados.

Para la elección del planeamiento de desarrollo adoptado en la ejecución urbanística del sector de actuación, se han considerado las especificaciones establecidas en el artículo 15 de la LOUA 7/2002, de 17 de diciembre, en referencia a los “Estudios de Detalle”, que indica textualmente:

“Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido”.

En la presente Modificación Puntual, está justificada la exigencia de esos instrumentos de planeamiento de desarrollo, porque se actuará claramente en un **ámbito reducido de superficie** y dentro de un suelo clasificado como **urbano no consolidado**, de propiedad municipal, para crear las dotaciones urbanas que se precisen en el sector.



En el apartado 1.a) del citado artículo 15 de la LOUA, se indica también que por medio de estos **Estudios de Detalle**, *“se podrán establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística (que en nuestro caso sería esta modificación puntual), la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional “.*

De ésta forma, **el Estudio o Estudios de Detalle que se redacten, definirán el emplazamiento de las diferentes edificaciones dotacionales** que se proyecten y el del resto de los servicios complementarios, en función de su uso y del cumplimiento de sus condiciones urbanísticas específicas.

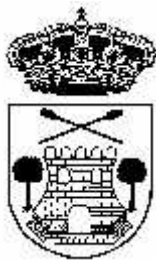
La determinación prevista del uso dotacional que se proyectará en el 100% de la superficie de la parcela, permite anular la necesidad de aportación o cesión de una parte de su superficie para dotaciones públicas, por lo que parece justificado y coherente el desarrollo urbanístico del sector completo por medio de **ESTUDIO o ESTUDIOS de DETALLE**, que son instrumentos de mayor sencillez de tramitación, en lugar de cualquier otro tipo de planeamiento de desarrollo.

En el artículo 17 de la LOUA 7/2002, de 17 de diciembre y en su Modificación en la Ley 2/2012, de 30 de enero, se establece claramente, respecto a las reglas sustantivas y los estándares de ordenación que se deben cumplir en los sectores de suelo urbano no consolidado, como es el caso de la parcela que nos ocupa, que:

“1º. La densidad y, en su caso, la edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial, la densidad no podrá ser superior a 90 viviendas por hectárea y la edificabilidad a 1,00 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios.”

Efectivamente, **el uso** que se tiene previsto para el sector de actuación de la presente modificación **no es el residencial, estando su uso prohibido** expresamente, por lo que **no existirá densidad alguna** referida a un número de viviendas por hectárea.

Sin embargo **la edificabilidad de todas las construcciones dotacionales** que se puedan proyectar en el sector de referencia, será como máximo **de 0,393 m²t/m²s**, que es inferior a la media de las edificabilidades de todos los suelos urbanizables del término municipal, para cumplir las determinaciones de la Ley de Costas 22/1988, de 28 de julio. Además, esa edificabilidad es también **muy inferior a 1,00 m²t/m²s**, que establece como tope máximo el citado artículo 17.1.1º de la LOUA.



“2º. Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

En la normativa urbanística particular del sector o sectores de uso dotacional que se definan para la redacción de los correspondientes ESTUDIOS de DETALLE, se debe reflejar que, como **mínimo un 10% de la superficie** de cada uno de los sectores, se tiene que dedicar a **parques y jardines**, y se debe tener previsto también un **número de aparcamientos públicos** comprendidos, como mínimo, **entre media y una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable**.

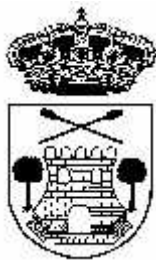
Como consecuencia, por tanto, de esta nueva clasificación de la parcela, como **“suelo urbano no consolidado”** para uso dotacional, se establecen las siguientes condiciones urbanísticas:

CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL USO DOTACIONAL:

Se permitirá dentro de todo el sector de actuación **únicamente el “Uso Dotacional”**, en los emplazamientos interiores aún no determinados, pero que deberán estar definidos en el correspondiente **Estudio o Estudios de Detalle** que se redacten. En los 28.884,00 metros cuadrados de su superficie de suelo, se podrá incorporar cualquiera de los equipamientos y resto de las dotaciones que establece el Planeamiento General, actualmente en vigor.

Entre los equipamientos descritos para el uso dotacional en los artículos 67 al 80 de la normativa urbanística del PGOU de Aljaraque, tramitado como adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales, se permitirán:

- A.- Equipamiento Administrativo:** Es aquel que dota a los ciudadanos de los servicios municipales de gestión.
- B.- Equipamiento Docente:** Es aquel que dota a los ciudadanos de los servicios de educación y enseñanza.
- C.- Equipamiento Sanitario:** Es aquel que dota a los ciudadanos de los servicios de salud.
- D.- Equipamiento Social:** Es aquel que dota a los ciudadanos de los servicios de carácter asistencial.



E.- Equipamiento Religioso: Es aquel que dota a los ciudadanos de los servicios de carácter espiritual.

F.- Equipamiento Cultural: Es aquel que dota a los ciudadanos de los servicios culturales.

G.- Equipamiento Deportivo: Es aquel que dota a los ciudadanos de los servicios para el ejercicio físico y el deporte.

H.- Equipamiento Lúdico: Es aquel que dota a los ciudadanos de los servicios de carácter recreativo y de ocio.

I.- Equipamiento de Parques y Jardines: Es aquel que dota a los ciudadanos de las áreas de esparcimiento y descanso.

J.- Equipamiento de Mercado de Abastos: Es aquel que dota a los ciudadanos de los servicios para el suministro de alimentos.

Además, se establecen también como dotaciones:

K.- Los Servicios Municipalizados: Aquellos que dotan a los ciudadanos de Servicios Públicos como Bomberos, Policía, Limpieza, Almacenes, Cementerio, etc.

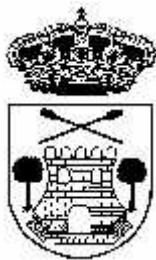
L.- Los Servicios Institucionales: Aquellos que dotan a los ciudadanos de otros Servicios Públicos como Policía Nacional, Correos, Teléfonos, etc.

M.- Las Infraestructuras: Aquellas instalaciones que son necesarias para el funcionamiento de los Servicios Urbanos de la población como abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado, alcantarillado, saneamiento, etc.

En este sector de uso dotacional, **no se permitirán los usos residencial, comercial, industrial y agropecuario**, como usos exclusivos.

Un mínimo del 10% de la superficie total del sector, es decir, una superficie igual o superior de **2.888,40 metros cuadrados, deberá dedicarse a parques y jardines**.

Además, deberá proyectarse para aparcamiento público un número mínimo de plazas comprendido **entre media y una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida** del uso dotacional establecido.



La **EDIFICABILIDAD total** del conjunto del sector de actuación será de **0,393 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo**, por lo que la superficie máxima construible de edificación dotacional en el sector será:

$$28.884,00 \text{ m}^2 \times 0,393 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \mathbf{11.351,41 \text{ m}^2}.$$

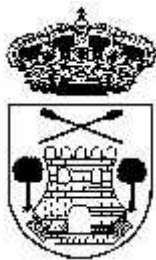
Sus condiciones urbanísticas particulares de ocupación, edificabilidad y altura, teniendo en cuenta la máxima edificabilidad total del sector de 11.351,41 m², no tendrán ninguna limitación y deberán cumplir las características establecidas en las normas de carácter particular y específico pertenecientes a los diferentes equipamientos que se proyecten, tal y como se estableció en la “Modificación Puntual nº 21” de las Normas Subsidiarias Municipales, relativa a los “usos dotacionales”, aprobada definitivamente en el “Pleno” del 2 de julio de 2009 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 23, de fecha 4 de febrero de 2010. Esta modificación, que fue aprobada para la eliminación de las condiciones urbanísticas, de los artículos 67 a 80, que impedían o dificultaban la ejecución funcional y coherente de los diferentes equipamientos previstos, se incorporó al Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Aljaraque, actualmente en vigor, desde su aprobación definitiva el 15 de enero de 2009 y su publicación en el BOP de Huelva el 2 de junio de 2009.

Además, **la separación de las edificaciones que se proyecten desde todos los límites de la parcela, será igual o mayor de tres (3,00) metros**, excepto desde el límite noroeste, medianero con la carretera A-5077 de la Red Autonómica, que circunvala la población, cuya separación será igual o mayor de 15,00 metros, medida desde la llamada “arista exterior de la calzada”, o línea blanca existente de separación con el arcén, para liberar la **Zona de No Edificación** establecida en la Ley de Carreteras de Andalucía 8/2001, actualmente en vigor.

5.- ZONA DE NO EDIFICACIÓN.

El sector objeto de la presente “Modificación Puntual”, tiene su límite noreste lindando con la **carretera A-5077**, que forma parte de la denominada “Red Complementaria Autonómica” de Andalucía y que, con el establecimiento de sus diferentes zonas de protección, provocará en sus proximidades algunas afecciones que influirán en sus posibilidades constructivas y de uso.

Efectivamente, tanto los usos como las posibilidades de edificación de los espacios más cercanos a dicha carretera A-5077, se encuentran normalizados en la “**Ley de Carreteras de Andalucía 8/2001**”, de 12 de julio, actualmente en vigor.



Según se refleja en el apartado 1 del artículo 56 de la citada **Ley de Carreteras**:

- 1.- *“La zona de NO EDIFICACIÓN de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas interiores de la calzada (línea blanca, generalmente continua, que separa la calzada del arcén) y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 100 metros en las vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la Red Autonómica y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas”.*

Al estar considerada nuestra carretera A-5077 como “Vía Convencional de la Red Autonómica”, la separación de cualquier edificación que se construya dentro de la parcela de la presente modificación, o en la parcela contigua de “Las Candelas”, debería estar situada a una distancia mínima de 50 metros, como se indica en ese artículo de la Ley de Carreteras.

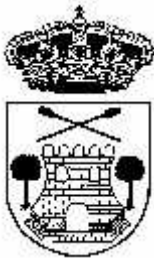
No obstante, en los apartados 4 y 6 del citado artículo 56, se permite que los municipios gestionen la posibilidad de modificar esas distancias en función de las circunstancias que consideren aconsejable, estableciendo que:

Artículo 56.4.- *“Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la Zona de No Edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos”.*

Artículo 56. 6.- *“En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la Zona de No Edificación”.*

“Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente Ley, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial”.

El caso que nos ocupa respecto a la distancia de separación de las edificaciones que se proyecten, tanto en el sector de actuación de la presente “Modificación Puntual”, como en el sector de suelo urbano colindante perteneciente al restaurante “Las Candelas”, se identifican claramente con la excepcionalidad definida para la reducción de la separación de las edificaciones a la carretera A-5077 de la Red Autonómica, y



que se describe en los apartados 4 y 6 del citado artículo 56 de la Ley de Carreteras de Andalucía, en el sentido que:

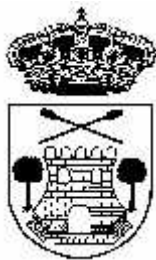
- A.- El sector o parcela donde se encuentra emplazado el restaurante “Las Candelas” tiene, según el planeamiento en vigor, la clasificación urbanística de **Suelo Urbano** y, además, dispone actualmente de una edificación dotacional terciaria para ese uso de restauración, situada a 18 metros de la arista exterior de la calzada de esa carretera A-5077, frente a ella.
- B.- El sector o parcela objeto de la presente “Modificación Puntual”, situado al lado de ese suelo urbano, tendrá asimismo la clasificación urbanística de **Suelo Urbano**, cuando se apruebe definitivamente esta modificación puntual, y estará en las mismas condiciones que en el caso anterior de “Las Candelas”, pero con un suelo previsto para un uso únicamente dotacional.

Como consecuencia de las anteriores consideraciones, valoradas para el sector correspondiente al entorno de la glorieta para el acceso oriental a la población de Aljaraque, donde se emplazan la parcela del restaurante “Las Candelas” y la parcela objeto de la presente “Modificación Puntual”, y que se reflejan en el plano de la documentación gráfica que se adjunta, se establece que **“la separación de las edificaciones que se proyecten en esas dos parcelas, deberán estar situadas, como mínimo, a 15,00 metros de la arista exterior de la calzada, o línea blanca actualmente existente, de la carretera A-5077”**.

Esta excepcionalidad se reserva, naturalmente, solo para el espacio exterior de la carretera que corresponde al lateral del suelo urbano, considerando esa A-5077 como vía de circunvalación de la población de Aljaraque. El espacio exterior del lateral contrario, correspondiente al suelo clasificado como suelo “no urbanizable”, permanecerá con el retranqueo de 50,00 metros para las posibles edificaciones, tal y como establece la citada Ley de Carreteras de Andalucía y como se refleja en el plano correspondiente de la documentación gráfica que se adjunta.

Se establece asimismo que, en esta franja de protección de la carretera A-5077 de 15,00 metros de anchura, denominada **“Franja de No Edificación”**, dentro del área de suelo urbano de Aljaraque, para la separación de cualquier edificación con esa carretera de la Red Autonómica, se deberá cumplir también lo que establece el apartado 3 del artículo 64 de la referida Ley de Carreteras de Andalucía 8/2001, en el sentido de que:

*“ En la zona de **No Edificación**, estará prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna”*.



*“No obstante, se podrá autorizar la colocación de alguna instalación fácilmente desmontable y cerramientos diáfanos, en la parte de la **Zona de No Edificación** que quede fuera de la zona de Servidumbre Legal, siempre que no se reduzcan las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial”.*

6.- RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.

SUPERFICIE TOTAL del sector..... 28.884,00 m²s.

CLASIFICACIÓN del suelo.....URBANO NO CONSOLIDADO.

USOS PERMITIDOS: Dotacionales. Definidos en los artículos 67 al 80 del PGOU.

A.- Equipamientos: Administrativo, docente, sanitario, social, religioso, cultural, deportivo, lúdico, parques, jardines y mercado de abastos.

B.- Servicios municipalizados: Bomberos, Policía, limpieza, cementerio.

C.- Servicios institucionales: Policía Nacional, Correos, teléfonos, etc.

D.- Infraestructuras: Abastecimiento de agua, electricidad, evacuación, etc.

USOS PROHIBIDOS: Residencial, comercial, industrial y agropecuario, como usos exclusivos.

EDIFICABILIDAD máxima dotacional: 0,393 m²t/m²s = **11.351,41 m²t.**

OCUPACIÓN máxima de la edificación: **LIBRE.**

ALTURA máxima de de la edificación: **LIBRE.**

RETRANQUEO de la edificación:

. Calle Abubilla.....**3,00 metros.**

. Avenida José Conceglieri.....**3,00 metros.**

. Carretera A-5077.....**15,00 metros**

. A todos los linderos restantes.....**3,00 metros.**

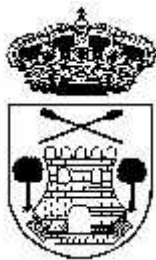
CESIÓN DE ZONA VERDE: 10% s/ 28.884 m²s = **2.888,40 m²s.**

PLAZAS DE APARCAMIENTO: Entre media y una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos proyectados de uso dotacional.

Aljaraque, Agosto de 2015.

El Arquitecto Municipal.

Gonzalo Prieto Rodriguez.



RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
ALJARAQUE. HUELVA.

INDICE.

MEMORIA:

- 1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
- 2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
- 3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- 4.- NUEVAS CONDICIONES URBANÍSTICAS. Uso Dotacional.
- 5.- ZONA DE NO EDIFICACIÓN.
- 6.- RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.

ANEXO 6:

FICHA URBANÍSTICA. Uso Dotacional.

PLANOS:

- 1.- SITUACIÓN RESPECTO AL PGOU DE ALJARAQUE.
- 2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y AFECCIONES.