

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 12 de septiembre de 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, por el que se dispone la publicación de la Resolución de 2 de julio de 2025, sobre la subsanación, inscripción y publicación de la modificación puntual núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Rociana del Condado, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias indicadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 2.7.2025, sobre la subsanación, inscripción y publicación de la «Modificación puntual núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Rociana del Condado, tras quedar acreditada la subsanación de las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 25 de julio de 2023, publicado en el BOJA núm. 150, de fecha 7 de agosto de 2023; de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2021, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y el Decreto 2/2024, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

De acuerdo con la LOUA, este instrumento fue inscrito previamente en el Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómicos el 25 de agosto de 2023, bajo el número 9758.

Con fecha 25 de julio de 2025 se realiza diligencia de anotación accesoría de la resolución de subsanación, inscripción y publicación de fecha 2.7.25.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41 de la LOUA, se hace público el contenido de:

- Resolución de 2.7.2025, sobre la subsanación, inscripción y publicación de la «Modificación puntual núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Rociana del Condado. Expediente: CP-047/2022.
- El punto 6 de las determinaciones del planeamiento general de la modificación puntual núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbana afectado por la subsanación (punto Anexo I).

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA «MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ROCIANA DEL CONDADO»

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CTOTU) tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto por la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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 teniendo en cuenta los siguientes:

00325829

ANTECEDENTES DE HECHOS

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Rociana del Condado los días 14.11, 14.12, 15.12 y 30.12.22, 11.1, 19.1, 13.4 y 10.7.23 tiene entrada en el registro general de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, sede de la CTOTU, expediente administrativo municipal incoado referente a la «Modificación puntual núm. 1 del PGOU del término municipal de Rociana del Condado», a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Territorial, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. La «Modificación puntual núm. 1 del PGOU del término municipal de Rociana del Condado» fue objeto de aprobación definitiva por la CTOTU de Huelva en sesión celebrada el 25.7.23, a reserva de la elaboración de un texto unitario omnicomprendido de los documentos técnicos aprobados provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento con inclusión de la subsanación de las deficiencias siguientes: Las modificaciones introducidas en el PGOU en cumplimiento del informe sectorial en materia de aguas deberán trasladarse tanto a la cartografía de la modificación como al bloque normativo modificado; en este sentido, en el plano núm. 2: Clasificación y categorías del Suelo Urbano y Urbanizable modificado, deberán señalarse los cauces y su policía de aguas, en correspondencia con el que se incluye en el apartado 5.6.3 de justificación del cumplimiento del informe de aguas de la Confederación Hidrográfica que forma parte de la memoria; igualmente, en el anexo normativo se hará referencia a la existencia de los cauces y las afecciones derivadas de la legislación de aguas.

Tercero. El día 22.4.25 el Ayuntamiento de Rociana del Condado presenta en el Registro General de esta Delegación Territorial documento de la «Modificación puntual núm. 1 del PGOU del término municipal de Rociana del Condado», para el trámite de publicación y registro y, al que adjunta certificado sobre acuerdo plenario de fecha 4.4.24 en el que se aprueba la «Modificación puntual 1/19 del Planeamiento Urbanístico de Rociana del Condado. Texto unitario omnicomprendido, septiembre 2023».

La documentación está compuesta por expediente administrativo y documentación técnica diligenciada conforme al acuerdo plenario anteriormente citado.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación presentada por el Ayuntamiento de Rociana del Condado en cumplimiento del acuerdo adoptado por la CTOTU de fecha 25.7.23, se emitió informe técnico favorable de fecha 30.4.25, que a continuación se transcribe:

«Informe del Servicio de Urbanismo en relación con el cumplimiento de resolución e inscripción en el RIU de la modificación núm. 1 del PGOU Rociana del Condado.
Expediente CP-047/2022.

Objeto del informe.

Se emite el presente informe a efectos de verificar si la documentación remitida por el Ayuntamiento de Rociana del Condado con fecha 22.4.2025, da cumplimiento a la Resolución dictada por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Huelva el 25.7.2023 (BOJA núm. 150, de 7.8.2023), en relación con la modificación núm. 1 del PGOU de la localidad.

ANTECEDENTES

Con fecha 25.7.2023, la CTOTU acordó aprobar el documento a reserva de la elaboración de un texto unitario omnicomprendido de los documentos técnicos aprobados por el Pleno municipal, con inclusión de la subsanación de las deficiencias indicadas en

00325829

el acuerdo aprobatorio, supeditando el registro y publicación del texto, al cumplimiento de dicha resolución.

El tenor literal del acuerdo de la CTOTU fue el siguiente:

ACUERDA

Primero. Aprobar definitivamente la “Modificación puntual núm. 1 del PGOU del término municipal de Rociana del Condado”, a reserva de la elaboración de un texto unitario omnicomprendido de los documentos técnicos aprobados provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, con inclusión de la subsanación de las deficiencias contenidas en el antecedente de hecho cuarto, de conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA.

Segundo. Supeditar, en su caso, el registro y publicación de la “Modificación puntual núm. 1 del PGOU del término municipal de Rociana del Condado” al cumplimiento de las deficiencias siguientes: las modificaciones introducidas en el PGOU en cumplimiento del informe sectorial en materia de aguas deberán trasladarse tanto a la cartografía de la modificación como al bloque normativo modificado; en este sentido, en el plano núm. 2: Clasificación y categorías del Suelo Urbano y Urbanizable modificado, deberán señalarse los cauces y su policía de aguas, en correspondencia con el que se incluye en el apartado 5.6.3 de Justificación del cumplimiento del informe de aguas de la Confederación Hidrográfica que forma parte de la memoria; igualmente, en el anexo normativo se hará referencia a la existencia de los cauces y las afecciones derivadas de la legislación de Aguas.

Documentación presentada.

El Ayuntamiento de Rociana del Condado, con fecha 22.4.2025, presenta en el registro telemático de esta Delegación Territorial, documentación relativa a la modificación núm. 1 del PGOU a fin de proceder a su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, una vez subsanadas las determinaciones contenidas en la Resolución de la CTOTU y aprobadas en acuerdo plenario de 4.4.2024.

La documentación remitida por vía telemática consta de:

- Ejemplar del documento técnico completo, aprobado por la Corporación Municipal, debidamente diligenciado cada página y planos individualmente con la fecha del acuerdo de aprobación plenaria municipal.
- No se remite copia del acuerdo de aprobación plenaria municipal indicado, el cual deberá aportarse de cara a su inscripción en el RIU.

Adecuación de la documentación presentada a la resolución de CTOTU.

Analizada la documentación, se verifica la subsanación de deficiencias y su ajuste al contenido de la resolución de la CTOTU, habiéndose incluido las mismas en un texto unitario aprobado por la corporación municipal en la fecha indicada de 4.4.2024. El Texto unitario contiene el conjunto de determinaciones modificadas y aprobadas por la CTOTU.

Las deficiencias subsanadas se concretan en:

- Traslado al bloque normativo de las modificaciones exigidas en cumplimiento del informe sectorial de aguas del organismo de Cuenca:

Artículo 121. Unidades de ejecución núm. 8.1 y 8.2 Reordenación del área industrial asentada en la carretera de Almonte III. Diseño del acceso de Almonte.

(...)

7. Por lo que respecta a los cauces públicos, existen en la UE-8.1 y próximo a la UE-8.2 dos pequeños arroyos innominados de muy escasa cuenca y que no suponen riesgo de inundación. Se recogen en el plano núm. 2 modificado y en el apartado 5.6.3 de esta memoria.

00325829

El situado al Sur de la UE-8.2 (Id 10094112846632) no presenta afección al dominio público ni a las zonas de servidumbre, pero sí afecta a sus zonas asociadas (zona de policía).

El situado en la UE-8.1 (Id 971009102257), presenta afección al dominio público en el ámbito de la U.E.8.1 y en el caso de la U.E.8.2 sólo a sus zonas asociadas (zona de policía).

Por lo anterior, los documentos de desarrollo urbanístico de la U.E.8.1 deberán resolver la obra de paso y definir las medidas correctoras para asegurar la no afección por las zonas inundables del arroyo innominado con Id curso 971009102257, cumpliendo con las indicaciones establecidas en el artículo 126.ter del RDPH y contando con autorización expresa para su ejecución del Organismo de cuenca.

- Señalamiento en la cartografía (Plano núm. 2: Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable modificado) de los Cauces y su zona de policía de aguas, en concordancia con el las modificaciones exigidas en cumplimiento del informe sectorial del Organismo de Cuenca:



DELIMITACION DE AREAS Y SECTORES
P.E.P.H. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
 (BIC Conjunto Histórico. Decreto 275/2002)
S.R.S.V. SUELO RESIDENCIAL SIN URBANIZAR
U.E. UNIDADES DE EJECUCIÓN
P.P.P. PLANES PARTICULARES
 AFECIONES DERIVADAS DEL CUMPLIMIENTO INFORME DE AGUAS, DE LA CONFEDERACIÓN
 DE CAUCES SOBRE LOS QUE SE ESTABLECE AFECCIÓN EN EL INFORME

modificación puntual 1/19 del planeamiento municipal
ESTADO MODIFICADO

9.30.00 m
 ESCALA: 1:4.000
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
 ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

ROCIANA DEL CONDADO

A la vista de lo anterior, no se aprecian inconvenientes técnicos que impidan el registro y publicación del Texto Unitario.»

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, con el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía (modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto), y en el art. 6.3.b) del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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, a los órganos territoriales periféricos de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo les corresponde emitir los informes y otros pronunciamientos que la normativa general o sectorial requiera de la Consejería.

Segundo. El art. 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que, a los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos

de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo, existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos y, que el depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación requerida en el art. 41 de la misma disposición normativa.

Tercero. En aplicación del art.8.2 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico, la Unidad Registral Provincial de Huelva es gestionada y custodiada por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación,

RESUELVO

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias de la «Modificación puntual núm. 1 del PGOU del término municipal de Rociana del Condado», conforme al acuerdo de aprobación definitiva, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, de la CTOTU celebrada el 25.7.23.

Segundo. Proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el Registro Autonómico y Registro Municipal de instrumentos de planeamiento.

Tercero. Notificar a los interesados y publicar la presente resolución, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los artículos 40 y 41 de la LOUA y en la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.

Contra el contenido de esta resolución que haya sido objeto de aprobación y que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a su publicación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, conforme al artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y a los artículos 10.1.b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44, en relación con el artículo 46.6 de la citada ley, para los litigios entre Administraciones Públicas.

ANEXO I

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/19 DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ROCIANA DEL CONDADO

00325829



6.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL INNOVADAS

6.1.- Sobre las determinaciones de carácter estructural

6.2.- Sobre las determinaciones de carácter pormenorizado

[...]

6.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL INNOVADAS

A continuación establecemos dos subapartados. En el primero indicaremos las innovaciones de carácter estructural, debiendo modificar para ello el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias. En el segundo apartado innovaremos los aspectos de carácter pormenorizado, modificando para ello las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

En los dos apartados mencionados se seguirá el mismo tipo de edición documental; mostraremos en primer lugar las determinaciones del planeamiento vigentes a innovar, tanto los textos como la documentación gráfica que va a sufrir modificación y en el segundo subapartado mostraremos cómo quedan finalmente esas determinaciones innovadas, que se señalarán en negrita y cursiva, para facilitar la comprensión del documento.

6.1.- Sobre las determinaciones de carácter estructural6.1.1- Determinaciones a innovar

Sobre el documento de Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial:

En el apartado 3.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO se establece (pág. 33):

“ (...)

La clasificación y categorías del suelo urbano queda como sigue:

SUELO URBANO		
<i>Suelo Urbano de las Normas subsidiarias (áreas ya consolidadas)</i>		
SU-C	<i>Uso Residencial</i>	<i>UE-1 / UE-2 / UE-3 / UE-11 / UE-14 / UE-15 / SRSU-1/ SRSU-2 / SRSU-3 / Zona 1 de PPR-1</i>
	<i>Uso Industrial-Terciario</i>	<i>PPI-1 / Fase 2 de UE-6</i>
SU-NC	<i>Uso Residencial</i>	<i>UE-4 / UE-5 / Fase1 de UE-6 / UE-9.1a / UE-9.1b / UE-9.2 / UE-10 / UE-12 / UE-16</i>
	<i>Uso Industrial-Terciario</i>	<i>UE-7 / UE-8 / UE-13</i>

(...)

ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN o PLANEAMIENTO URBANÍSTICA/O (AdP)						
PROTECCIÓN	DENOMINACIÓN			SUPERFICIE (Has)	RESOLUCIÓN / DECRETO / ORDEN	PUBLICACIÓN
PROTECCIÓN FORESTAL	SNUP-P2	Las Vaquerizas y El Mingallete		2661.43	AD NNSS / TR Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 13 de Julio de 1998	BOP Huelva Nº229, de 05 de Octubre de 1998 (Págs. 4535-4536)
PROTECCIÓN SOBRE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	SNUP-P 3	21061-0001	Casco urbano	0.02		
	SNUP-P 4	21061-0002	El Alcornocal I	1.50		
	SNUP-P 5	21061-0003	Las Verillas	3.00		
	SNUP-P 6	21061-0004	La Rotura	1.16		
	SNUP-P 7	21061-0005	Vallejero	1.19		
	SNUP-P 8	21061-0006	Próximo a Bodegas Millán	2.52		
	SNUP-P 9	21061-0007	Próximo a Casco Urbano Coop. de vinos San Isidro.	0.17		
	SNUP-P 10	21061-0008	La Verilla de Pabernina	-		
	SNUP-P 11	21061-0009	Calancha I	1.59		
	SNUP-P 12	21061-00010	Calancha II	3.37		
	SNUP-P 13	21061-00011	Próximo a Casilla de Correa	-		
	SNUP-P 14	21061-00012	Los Carrascales	2.17		
	SNUP-P 15	21061-00013	Calancha III	5.67		
	SNUP-P 16	21061-00014	El Alcornocal II	5.10		
	SNUP-P 17	21061-00015	Las Cuestas	3.69		
PROTECCIÓN CAUTELAR	SNUP-P 18	Franja 100 m. en torno al suelo urbano y urbanizable		82.33		

(...)"

En el apartado 3.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES, en la página 44 se establece:

"(...)

ÁMBITO	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2s)	Nº MÁX. VIVIENDAS	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t) *	COEF. EDIFICABILIDAD (m2t/m2s) *
PEPCHA (excepto-UE15)	SU-C	R	106235,29	369	34,73	105927,36	1,00
1. CASCO HISTÓRICO	SU-C	R	106235,29	369	34,73	105927,36	1,00
ENSANCHE ANTIGUO	SU-C	R	855255,02	4275	49,99	615775,61	0,72
ENSANCHE CONSOLIDADO (UE1,UE2,UE3,UE11,UE14,UE15)	SU-C	R	113107,70	623	55,08	68530,00	0,61
ENSANCHE NC SIN VPO (UE5,UE6-1, UE9-1a, UE9-1b, UE9-2, UE16)	SU-NC sin vpo	R	64865,23	301	46,40	41231,29	0,64
ENSANCHE NC CON VPO (UE10,UE12)	SU-NC con vpo	R	83635,57	444	53,09	48217,64	0,58
2. ENSANCHE	SU	R	1116863,52	5643	50,52	773754,54	0,69
ZONA OESTE-ANTIGUO	SU-C	R	27534,12	110	39,95	12100,00	0,44
ZONA OESTE - UE4	SU-NC sin vpo	R	35934,00	124	34,51	17967,00	0,50
ZONA OESTE - PPR1-1	SU-C	R	24105,79	85	35,26	12052,90	0,50
ZONA OESTE - PPR1-2	SUB-O	R	73556,21	223	30,32	36778,10	0,50
ZONA OESTE - PPR2	SUB-S con vpo	R	51685,00	207	40,05	26843,27	0,52
3. CRECIMIENTO ZONA OESTE		R	212815,12	749	35,19	105741,27	0,50
ZONA SUR - UE6-2	SU-C	I-T	46267,79	-	-	32223,00	0,70
ZONA SUR - UE7	SU-NC	I-T	32743,00	-	-	25513,40	0,78
ZONA SUR - UE8	SU-NC	I-T	69597,00	-	-	47713,41	0,69
ZONA SUR - UE13	SU-NC	I	15174,48	-	-	10979,65	0,72
ZONA SUR - PPI1	SU-C	I-T	25816,44	-	-	16045,02	0,62
4. CRECIMIENTO ZONA SUR (Ind)	SU	I-T	189598,71	-	-	132474,48	0,70

(...)"

En el apartado 3.7.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN, en la página 47 se establece lo siguiente:

“(…)

En relación con los sistemas de gestión previstos, no se modifican respecto las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente.

SUELO URBANO – UNIDADES DE EJECUCIÓN		
USO	ÁMBITO	SISTEMA EJECUCIÓN
Residencial	UE4	Compensación
	UE5	Compensación
	UEE9.1a	Cooperación / Compensación
	UEE9.1b	Cooperación / Compensación
	UEE 9.2	Cooperación / Compensación
	UE10 – PERI 1	Cooperación / Compensación
	UE11	Cooperación / Compensación
	UE12	Compensación / Cooperación
Industrial-Terciario	UE16	Compensación
	UE6.1	Cooperación / Compensación
	UE7	Cooperación / Compensación
	UE8	Cooperación / Compensación
	UE13	Compensación
SUELO URBANIZABLE – PLANES PARCIALES		
USO	ÁMBITO	SISTEMA EJECUCIÓN
Residencial	PPR1.1	Compensación o Cooperación
	PPR2	Compensación o Cooperación
Industrial-Terciario	PPI1	Compensación o Cooperación*

En el apartado 3.8 DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES, página 48 se señala:

“(…)

En relación con las dotaciones y equipamientos, las NNSS establecían:

ÁREAS SUELO URBANO	USO	SUPERFICIE (m ² s)		CESIONES LOCALES (Has)	SUPERFICIE DE SUELO (%)
UE1	R	12186.78		0.79	64.82
UE2	R	7928.99		0.23	29.00
UE3	R	7888.00		0.24	30.43
UE4	R	35934.00		1.45	40.35
UE5	R	8458.30		0.06	7.09
UE9.1	R	18715.99		0.38	20.30
UE9.2	R	29368.78		0.91	30.99
UE10	R	41429.57		1.54	37.17
UE11	R	70816.00		1.96	27.68
UE12	R	42206.00		1.70	40.28
TOTAL	R	274932,41		9.26	33.68
UE6	I-T-R	47339.35		1.39	29.36
UE7	I-T	32743.00		0.72	21.99
UE8	I-T	69597.00		2.19	31.47
UE13	I	14072.05		0.42	29.85
TOTAL	I-T	163751.40		4.72	28.82

(…)”

Para terminar con el texto normativo de la Adaptación Parcial, en el apartado 4.- ANEXO DE TABLAS, tendrán que modificarse las siguientes:

TABLA 1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Ámbito	Uso	Sup. (m ²)	Clase de suelo vigente	Figura Plto.	Aprobación	Fase ejecución	Densidad y Nº máx. viv.	Edificabilidad global* (m ²) y coef. (m ² /m ² _s)	Clase de suelo tras AdP	Densidad y Nº máx. viv.	Edificabilidad global* (m ²) y coef. (m ² /m ² _s)	Vivienda protegida	Cumple Art.17 LOUA
UE-1	R	11267.00	Urbano	ED y Proy.Urb.	AD	Recepcionado y Ejecutado	41.71 viv/Ha	5170.00 m ² _i	SU-C	41.71 viv/Ha	5170.00 m ² _i	-	-
							47 viviendas	0.46 m ² /m ² _s		47 viviendas	0.46 m ² /m ² _s		
UE-2	R	9372.00	Urbano	Parcelación y Proy.Urb.	AD	Recepcionado y Ejecutado	51.21 viv/Ha	5280.00 m ² _i	SU-C	51.21 viv/Ha	5280.00 m ² _i	-	-
							48 viviendas	0.56 m ² /m ² _s		48 viviendas	0.56 m ² /m ² _s		
UE-3	R	10875.00	Urbano	Modificación NNSS	AD	Recepcionado y Ejecutado	54.25 viv/Ha	6490.00 m ² _i	SU-C	54.25 viv/Ha	6490.00 m ² _i	-	-
							59 viviendas	0.60 m ² /m ² _s		59 viviendas	0.60 m ² /m ² _s		
UE-4	R	35934.00	Urbano	Proy.Urb.	-	Sin iniciar	34.51 viv/Ha	17967.00 m ² _i	SU-NC	34.51 viv/Ha	17967.00 m ² _i	Eximido	Según documento aprobado
							124 viv.	0.50 m ² /m ² _s		124 viv.	0.50 m ² /m ² _s		
UE-5	R	8656.10	Urbano	Modificación ámbito	AP (Expo =>AD)	Sin iniciar	51.99 viv/Ha	4950.00 m ² _i	SU-NC	51.99 viv/Ha	4950.00 m ² _i	Eximido	Según documento aprobado
							45 viviendas	0.57 m ² /m ² _s		45 viviendas	0.57 m ² /m ² _s		
UE-6	Fase1	1071.56	Urbano	Proy.Urb.	AD	Sin ejecutar	130.65 viv/Ha	1393.03 m ² _i	SU-NC	130.65 viv/Ha	1393.03 m ² _i	Eximido	Según documento aprobado
	Fase2						46267.79	Urbano		Proy.Urb.	AD		
UE-7	I-T	32743.00	Urbano	Proy.Urb.	-	Sin iniciar	-	25513.40 m ² _i	SU-NC	-	25513.40 m ² _i	-	Estándares LOUA
							0.78 m ² /m ² _s	0.78 m ² /m ² _s					
UE-8	I-T	69597.00	Urbano	Proy.Urb.	-	Sin iniciar	-	47713.41 m ² _i	SU-NC	-	47713.41 m ² _i	-	Estándares LOUA
							0.69 m ² /m ² _s	0.69 m ² /m ² _s					
UE-9	9.1a	13437.99	Urbano	Proy.Urb.	-	Sin iniciar	39.44 viv/Ha	8465.93 m ² _i	SU-NC	39.44 viv/Ha	8465.93 m ² _i	Eximido	Según documento aprobado
	53 viviendas						0.63 m ² /m ² _s	53 viviendas		0.63 m ² /m ² _s			
	56.84 viv/Ha						3300.00 m ² _i	56.84 viv/Ha		3300.00 m ² _i	30 viviendas		
9.1b	R	5278.00	Urbano	ED, Proy.Urb. y División UE-9.1	AD	Sin ejecutar	39.84 viv/Ha	18502.33 m ² _i	SU-NC	39.84 viv/Ha	18502.33 m ² _i	Eximido	Según documento aprobado
117 viv.	0.63 m ² /m ² _s	117 viv.	0.63 m ² /m ² _s										
9.2	R	29368.78	Urbano	Proy.Urb.	-	Sin iniciar	50.69 viv/Ha	23100.00 m ² _i	SU-NC	53.10 viv/Ha	23994.56 m ² _i	30%	Estándares LOUA
							210 viv.	0.56 m ² /m ² _s		220 viv.	0.58 m ² /m ² _s		
UE-10	R	41429.57	Urbano	PERI	-	Sin iniciar	53.66 viv/Ha	41800.00 m ² _i	SU-C	53.66 viv/Ha	41800.00 m ² _i	-	-
							380 viv.	0.59 m ² /m ² _s		380 viv.	0.59 m ² /m ² _s		
UE-11	R	70816.00	Urbano	Proy.Urb. UE-11	AD	Ejecutada urb.	50.23 viv/Ha	23320.00 m ² _i	SU-NC	53.07 viv/Ha	24223.08 m ² _i	30%	Estándares LOUA
							212 viv.	0.55 m ² /m ² _s		224 viv.	0.57 m ² /m ² _s		
UE-12	R	42206.00	Urbano	PERI	-	Sin iniciar	-	10979.65 m ² _i	SU-NC	-	10979.65 m ² _i	-	Según documento aprobado
							0.72 m ² /m ² _s	0.72 m ² /m ² _s					
UE-13	I	15174.48	Urbano	ED y Modif. del ámbito	AD	En ejecución	-	10979.65 m ² _i	SU-NC	-	10979.65 m ² _i	-	Según documento aprobado
							0.72 m ² /m ² _s	0.72 m ² /m ² _s					



TABLA 3. ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y SECTORIZACIÓN DE SUELO URBANIZABLE.

ÁMBITO	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2s)	Nº MÁX. VIVIENDAS	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t) *	COEF. EDIFICABILIDAD (m2t/m2s) *
PEPCHA (excepto-UE15)	SU-C	R	106235,29	369	34,73	105927,36	1,00
1. CASCO HISTÓRICO	SU-C	R	106235,29	369	34,73	105927,36	1,00
ENSANCHE ANTIGUO	SU-C	R	855255,02	4275	49,99	615775,61	0,72
ENSANCHE CONSOLIDADO (UE1,UE2,UE3,UE11,UE14,UE15)	SU-C	R	113107,70	623	55,08	68530,00	0,61
ENSANCHE NC SIN VPO (UE5,UE6-1, UE9-1a, UE9-1b, UE9-2, UE16)	SU-NC sin vpo	R	64865,23	301	46,40	41231,29	0,64
ENSANCHE NC CON VPO (UE10,UE12)	SU-NC con vpo	R	83635,57	444	53,09	48217,64	0,58
2. ENSANCHE	SU	R	1116863,52	5643	50,52	773754,54	0,69
ZONA OESTE-ANTIGUO	SU-C	R	27534,12	110	39,95	12100,00	0,44
ZONA OESTE - UE4	SU-NC sin vpo	R	35934,00	124	34,51	17967,00	0,50
ZONA OESTE - PPR1-1	SU-C	R	24105,79	85	35,26	12052,90	0,50
ZONA OESTE - PPR1-2	SUB-O	R	73556,21	223	30,32	36778,10	0,50
ZONA OESTE - PPR2	SUB-S con vpo	R	51685,00	207	40,05	26843,27	0,52
3. CRECIMIENTO ZONA OESTE		R	212815,12	749	35,19	105741,27	0,50
ZONA SUR - UE6-2	SU-C	I-T	46267,79	-	-	32223,00	0,70
ZONA SUR - UE7	SU-NC	I-T	32743,00	-	-	25513,40	0,78
ZONA SUR - UE8	SU-NC	I-T	69597,00	-	-	47713,41	0,69
ZONA SUR - UE13	SU-NC	I	15174,48	-	-	10979,65	0,72
ZONA SUR - PPI1	SU-C	I-T	25816,44	-	-	16045,02	0,62
4. CRECIMIENTO ZONA SUR (Ind)	SU	I-T	189598,71	-	-	132474,48	0,70



En el apartado de ANEXO NORMATIVO, tendremos que innovar los siguientes artículos:

“Artículo 8.- Clasificación y categorización del suelo.

1. La clasificación y adscripción de la categoría de un suelo constituye la división básica del mismo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme la vigente legislación urbanística.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural, del siguiente modo:

- **Suelo Urbano:**

Delimitado conforme a los requisitos señalados en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- a.1. Suelo urbano consolidado (SU-C)*

Es el que queda ordenado de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas del planeamiento vigente y el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

- a. 2. Suelo urbano no consolidado (SU-NC)*

Es el resto del suelo urbano, que su vez se encuentra en dos estados de desarrollo:

- *El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado anterior al presente documento, que se encuentra en proceso de ejecución y que se regula transitoriamente en esta Adaptación.*

Se trata de las áreas denominadas: UE-6-1, UE-9-1b y UE-16, con uso global residencial, y UE-13, con uso industrial.

- *El suelo urbano no consolidado que no ha iniciado su desarrollo, incluido en áreas de reforma interior o unidades de ejecución donde es de aplicación la reserva para vivienda protegida establecida en la LOUA, en caso de uso global residencial. Son las áreas denominadas: UE-10, UE-12 con uso residencial y las áreas UE-7 y UE-8, con uso industrial-terciario.*

(...)

Artículo 11. - Usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano y urbanizable.
(...)

Los valores determinados para cada zona homogénea se recogen en la siguiente tabla:

ÁMBITO	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2s)	Nº MÁX. VIVIENDAS	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t) *	COEF. EDIFICABILIDAD (m2t/m2s) *
PEPCHA (excepto-UE15)	SU-C	R	106235,29	369	34,73	105927,36	1,00
1. CASCO HISTÓRICO	SU-C	R	106235,29	369	34,73	105927,36	1,00
ENSANCHE ANTIGUO	SU-C	R	855255,02	4275	49,99	615775,61	0,72
ENSANCHE CONSOLIDADO (UE1,UE2,UE3,UE11,UE14,UE15)	SU-C	R	113107,70	623	55,08	68530,00	0,61
ENSANCHE NC SIN VPO (UE5,UE6-1,UE9-1a,UE9-1b,UE9-2,UE16)	SU-NC sin vpo	R	64865,23	301	46,40	41231,29	0,64
ENSANCHE NC CON VPO (UE10,UE12)	SU-NC con vpo	R	83635,57	444	53,09	48217,64	0,58
2. ENSANCHE	SU	R	1116863,52	5643	50,52	773754,54	0,69
ZONA OESTE-ANTIGUO	SU-C	R	27534,12	110	39,95	12100,00	0,44
ZONA OESTE - UE4	SU-NC sin vpo	R	35934,00	124	34,51	17967,00	0,50
ZONA OESTE - PPR1-1	SU-C	R	24105,79	85	35,26	12052,90	0,50
ZONA OESTE - PPR1-2	SUB-O	R	73556,21	223	30,32	36778,10	0,50
ZONA OESTE - PPR2	SUB-S con vpo	R	51685,00	207	40,05	26843,27	0,52
3. CRECIMIENTO ZONA OESTE		R	212815,12	749	35,19	105741,27	0,50
ZONA SUR - UE6-2	SU-C	I-T	46267,79	-	-	32223,00	0,70
ZONA SUR - UE7	SU-NC	I-T	32743,00	-	-	25513,40	0,78
ZONA SUR - UE8	SU-NC	I-T	69597,00	-	-	47713,41	0,69
ZONA SUR - UE13	SU-NC	I	15174,48	-	-	10979,65	0,72
ZONA SUR - PPI1	SU-C	I-T	25816,44	-	-	16045,02	0,62
4. CRECIMIENTO ZONA SUR (Ind)	SU	I-T	189598,71	-	-	132474,48	0,70

(...)

Artículo 16.- Programación y gestión de la ordenación estructural

- Orden de prioridades.

En el anexo 4 de las normas urbanísticas de las NNSS se establecía el Orden de Prioridades en el desarrollo de las unidades de ejecución. Los artículos 113 y 130 de las Ordenanzas recogen la priorización de las unidades de ejecución en suelo urbano y urbanizable, respectivamente, así como analizan los elementos fundamentales de las mismas, pudiendo la Corporación Municipal valorar la conveniencia de alteración del orden propuesto, previa justificación razonada.

Del desarrollo urbanístico municipal se deriva un nuevo orden de prioridades, que sólo recoge los ámbitos del anterior no desarrollados. Para el resto de zonas, no se establece priorización.

PRIORIZACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO			
RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	
1	UE-9.1 (a y b) y 9.2	1	UE-13
2	UE-4	2	UE-8
PRIORIZACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE			
1	PPR-1 (zona de SUB-O)		

(...)

En relación con los sistemas de gestión previstos, no se modifican respecto las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente.

SUELO URBANO – UNIDADES DE EJECUCIÓN		
USO	ÁMBITO	SISTEMA EJECUCIÓN
Residencial	UE4	Compensación
	UE5	Compensación
	UEE9.1a	Cooperación / Compensación
	UEE9.1b	Cooperación / Compensación
	UEE 9.2	Cooperación / Compensación
	UE10 – PERI 1	Cooperación / Compensación
	UE11	Cooperación / Compensación
	UE12	Compensación / Cooperación
Industrial-Terciario	UE16	Compensación
	UE6.1	Cooperación / Compensación
	UE7	Cooperación / Compensación
	UE8	Cooperación / Compensación
	UE13	Compensación
SUELO URBANIZABLE – PLANES PARCIALES		
USO	ÁMBITO	SISTEMA EJECUCIÓN
Residencial	PPR1.1	Compensación o Cooperación
	PPR2	Compensación o Cooperación
Industrial-Terciario	PPI1	Compensación o Cooperación

En cuanto a la planimetría de la ordenación estructural, se innovarán los siguientes planos:

<i>PO</i>	<i>PLANOS DE ORDENACIÓN.</i>
<i>PO 1</i>	<i>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN.</i>
<i>PO 2</i>	<i>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN.</i>
<i>PO 3.1</i>	<i>SISTEMAS GENERALES. TÉRMINO MUNICIPAL.</i>
<i>PO 3.2</i>	<i>SISTEMAS GENERALES. NÚCLEO URBANO.</i>
<i>PO 4</i>	<i>USOS GLOBALES. ÁREAS HOMOGÉNEAS.</i>

6.1.2- Determinaciones innovadas

Las innovaciones introducidas se señalan en cursiva y negrita.

Sobre el documento de Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial:

En el apartado 3.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO se establece (pág. 33):

“ (...)”

La clasificación y categorías del suelo urbano queda como sigue:

SUELO URBANO		
<i>Suelo Urbano de las Normas subsidiarias (áreas ya consolidadas)</i>		
SU-C	<i>Uso Residencial</i>	<i>UE-1 / UE-2 / UE-3 / UE-11 / UE-14 / UE-15 / SRSU-1/ SRSU-2 / SRSU-3 / Zona 1 de PPR-1</i>
	<i>Uso Industrial-Terciario</i>	<i>PPI-1 / Fase 2 de UE-6</i>
SU-NC	<i>Uso Residencial</i>	<i>UE-4 / UE-5 / Fase1 de UE-6 / UE-9.1a / UE-9.1b / UE-9.2 / UE-10 / UE-12 / UE-16</i>
	<i>Uso Industrial-Terciario</i>	<i>UE-7 / UE-8.1 / UE-8.2 / UE-13</i>

(...)

ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN o PLANEAMIENTO URBANÍSTICA/O (AdP)						
PROTECCIÓN	DENOMINACIÓN			SUPERFICIE (Has)	RESOLUCIÓN / DECRETO / ORDEN	PUBLICACIÓN
PROTECCIÓN FORESTAL	SNUP-P2	Las Vaquerizas y El Mingallete		2661.43	AD NNSS / TR Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 13 de Julio de 1998	BOP Huelva Nº229, de 05 de Octubre de 1998 (Págs. 4535-4536)
PROTECCIÓN SOBRE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	SNUP-P 3	21061-0001	Casco urbano	0.02		
	SNUP-P 4	21061-0002	El Alcornocal I	1.50		
	SNUP-P 5	21061-0003	Las Verillas	3.00		
	SNUP-P 6	21061-0004	La Rotura	1.16		
	SNUP-P 7	21061-0005	Vallejero	1.19		
	SNUP-P 8	21061-0006	Próximo a Bodegas Millán	2.52		
	SNUP-P 9	21061-0007	Próximo a Casco Urbano Coop. de vinos San Isidro.	0.17		
	SNUP-P 10	21061-0008	La Verilla de Pabernina	-		
	SNUP-P 11	21061-0009	Calancha I	1.59		
	SNUP-P 12	21061-00010	Calancha II	3.37		
	SNUP-P 13	21061-00011	Próximo a Casilla de Correa	-		
	SNUP-P 14	21061-00012	Los Carrascales	2.17		
	SNUP-P 15	21061-00013	Calancha III	5.67		
	SNUP-P 16	21061-00014	El Alcornocal II	5.10		
SNUP-P 17	21061-00015	Las Cuestas	3.69			
PROTECCIÓN CAUTELAR	SNUP-P 18	Franja 100 m. en torno al suelo urbano y urbanizable		85.39		

(...)"

En el apartado 3.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES, en la página 44 se establece:

"(...)"

ÁMBITO	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2s)	Nº MÁX. VIVIENDAS	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t) *	COEF. EDIFICABILIDAD (m2t/m2s) *
PEPCHA (excepto-UE15)	SU-C	R	106235,29	369	34,73	105927,36	1,00
1. CASCO HISTÓRICO	SU-C	R	106235,29	369	34,73	105927,36	1,00
ENSANCHE ANTIGUO	SU-C	R	855255,02	4275	49,99	615775,61	0,72
ENSANCHE CONSOLIDADO (UE1,UE2,UE3,UE11,UE14,UE15)	SU-C	R	113107,70	623	55,08	68530,00	0,61
ENSANCHE NC SIN VPO (UE5,UE6-1, UE9-1a, UE9-1b, UE9-2, UE16)	SU-NC sin vpo	R	64865,23	301	46,40	41231,29	0,64
ENSANCHE NC CON VPO (UE10,UE12)	SU-NC con vpo	R	83635,57	444	53,09	48217,64	0,58
2. ENSANCHE	SU	R	1116863,52	5643	50,52	773754,54	0,69
ZONA OESTE-ANTIGUO	SU-C	R	27534,12	110	39,95	12100,00	0,44
ZONA OESTE - UE4	SU-NC sin vpo	R	35934,00	124	34,51	17967,00	0,50
ZONA OESTE - PPR1-1	SU-C	R	24105,79	85	35,26	12052,90	0,50
ZONA OESTE - PPR1-2	SUB-O	R	73556,21	223	30,32	36778,10	0,50
ZONA OESTE - PPR2	SUB-S con vpo	R	51685,00	207	40,05	26843,27	0,52
3. CRECIMIENTO ZONA OESTE		R	212815,12	749	35,19	105741,27	0,50
ZONA SUR - UE6-2	SU-C	I-T	46267,79	-	-	32223,00	0,70
ZONA SUR - UE7	SU-NC	I-T	32743,00	-	-	25513,40	0,78
ZONA SUR - UE8.1	SU-NC	I-T	36.613,00	-	-	22.372,82	0,61
ZONA SUR - UE8.2	SU-NC	I-T	41.459,00	-	-	25.340,59	0,61
ZONA SUR - UE13	SU-NC	I	15174,48	-	-	10979,65	0,72
ZONA SUR - PPI1	SU-C	I-T	25816,44	-	-	16045,02	0,62
4. CRECIMIENTO ZONA SUR (Ind)	SU	I-T	198.073,71	-	-	132.474,48	0,67

(...)"

En el apartado 3.7.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN, en la página 47 se establece lo siguiente:

“(…)

En relación con los sistemas de gestión previstos, no se modifican respecto las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente.

SUELO URBANO – UNIDADES DE EJECUCIÓN		
USO	ÁMBITO	SISTEMA EJECUCIÓN
Residencial	UE4	Compensación
	UE5	Compensación
	UEE9.1a	Cooperación / Compensación
	UEE9.1b	Cooperación / Compensación
	UEE 9.2	Cooperación / Compensación
	UE10 – PERI 1	Cooperación / Compensación
	UE11	Cooperación / Compensación
	UE12	Compensación / Cooperación
Industrial-Terciario	UE16	Compensación
	UE6.1	Cooperación / Compensación
	UE7	Cooperación / Compensación
	UE8.1	Cooperación / Compensación
	UE8.2	Cooperación / Compensación
	UE13	Compensación
SUELO URBANIZABLE – PLANES PARCIALES		
USO	ÁMBITO	SISTEMA EJECUCIÓN
Residencial	PPR1.1	Compensación o Cooperación
	PPR2	Compensación o Cooperación
Industrial-Terciario	PPI1	Compensación o Cooperación”

En el apartado 3.8 DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES, página 48 se señala:

“(…)

En relación con las dotaciones y equipamientos, las NNSS establecían:

ÁREAS SUELO URBANO	USO	SUPERFICIE (m ² s)		CESIONES LOCALES (Has)	SUPERFICIE DE SUELO (%)
UE1	R	12186.78		0.79	64.82
UE2	R	7928.99		0.23	29.00
UE3	R	7888.00		0.24	30.43
UE4	R	35934.00		1.45	40.35
UE5	R	8458.30		0.06	7.09
UE9.1	R	18715.99		0.38	20.30
UE9.2	R	29368.78		0.91	30.99
UE10	R	41429.57		1.54	37.17
UE11	R	70816.00		1.96	27.68
UE12	R	42206.00		1.70	40.28
TOTAL	R	274932.41		9.26	33.68
UE6	I-T-R	47339.35		1.39	29.36
UE7	I-T	32743.00		0.72	21.99
UE8.1	I-T	36613.00		0.55	14.97
UE8.2	I-T	41459.00		0.42	10.03
UE13	I	14072.05		0.42	29.85
TOTAL	I-T	172226.40		3.50	20.32

“(…)”

Para terminar con el texto normativo de la Adaptación Parcial, en el apartado 4.- ANEXO DE TABLAS, tendrán que modificarse las siguientes:

00325829



TABLA 1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Ámbito	Uso	Sup. (m ² _s)	Clase de suelo vigente	Figura Plto.	Aprobación	Fase ejecución	Densidad y Nº máx. viv.	Edificabilidad global* (m ² _i) y coef. (m ² _i /m ² _s)	Clase de suelo tras AdP	Densidad y Nº máx. viv.	Edificabilidad global* (m ² _i) y coef. (m ² _i /m ² _s)	Vivienda protegida	Cumple Art.17 LOUA	
UE-1	R	11267.00	Urbano	ED y Proy.Urb.	AD	Recepcionado y Ejecutado	41.71 viv/Ha	5170.00 m ² _i	SU-C	41.71 viv/Ha	5170.00 m ² _i	-	-	
							47 viviendas	0.46 m ² _i /m ² _s		47 viviendas	0.46 m ² _i /m ² _s			
UE-2	R	9372.00	Urbano	Parcelación y Proy.Urb.	AD	Recepcionado y Ejecutado	51.21 viv/Ha	5280.00 m ² _i	SU-C	51.21 viv/Ha	5280.00 m ² _i	-	-	
							48 viviendas	0.56 m ² _i /m ² _s		48 viviendas	0.56 m ² _i /m ² _s			
UE-3	R	10875.00	Urbano	Modificación NNSS	AD	Recepcionado y Ejecutado	54.25 viv/Ha	6490.00 m ² _i	SU-C	54.25 viv/Ha	6490.00 m ² _i	-	-	
							59 viviendas	0.60 m ² _i /m ² _s		59 viviendas	0.60 m ² _i /m ² _s			
UE-4	R	35934.00	Urbano	Proy.Urb.	-	Sin iniciar	34.51 viv/Ha	17967.00 m ² _i	SU-NC	34.51 viv/Ha	17967.00 m ² _i	Eximido	Según documento aprobado	
							124 viv.	0.50 m ² _i /m ² _s		124 viv.	0.50 m ² _i /m ² _s			
UE-5	R	8656.10	Urbano	Modificación ámbito	AP (Expo =>AD)	Sin iniciar	51.99 viv/Ha	4950.00 m ² _i	SU-NC	51.99 viv/Ha	4950.00 m ² _i	Eximido	Según documento aprobado	
							45 viviendas	0.57 m ² _i /m ² _s		45 viviendas	0.57 m ² _i /m ² _s			
UE-6	Fase1	I-T-R	1071.56	Urbano	Proy.Urb.	AD	Sin ejecutar	130.65 viv/Ha	1393.03 m ² _i	SU-NC	130.65 viv/Ha	1393.03 m ² _i	Eximido	Según documento aprobado
	Fase2		46267.79	Urbano	Proy.Urb.	AD	Recepcionado y Ejecutado	-	32223.00 m ² _i		SU-C	-	32223.00 m ² _i	-
UE-7	I-T	32743.00	Urbano	Proy.Urb.	-	Sin iniciar	-	25513.40 m ² _i	SU-NC	-	25513.40 m ² _i	-	Estándares LOUA	
							-	0.78 m ² _i /m ² _s		-	0.78 m ² _i /m ² _s			
UE-8.1	I-T	36613.00	Urbano	Proy.Urb.	-	Sin iniciar	-	22372.82 m ² _i	SU-NC	-	22372.82 m ² _i	-	Estándares LOUA	
							-	0.61 m ² _i /m ² _s		-	0.61 m ² _i /m ² _s			
UE-8.2	I-T	41459.00	Urbano	Proy.Urb.	-	Sin iniciar	-	25340.59 m ² _i	SU-NC	-	25340.59 m ² _i	-	Estándares LOUA	
							-	0.61 m ² _i /m ² _s		-	0.61 m ² _i /m ² _s			
UE-9	9.1a	R	13437.99	Urbano	Proy.Urb.	-	Sin iniciar	39.44 viv/Ha	8465.93 m ² _i	SU-NC	39.44 viv/Ha	8465.93 m ² _i	Eximido	Según documento aprobado
							53 viviendas	0.63 m ² _i /m ² _s	53 viviendas		0.63 m ² _i /m ² _s			
	9.1b	R	5278.00	Urbano	ED, Proy.Urb. y División UE-9.1	AD	Sin ejecutar	56.84 viv/Ha	3300.00 m ² _i	SU-NC	56.84 viv/Ha	3300.00 m ² _i	Eximido	Según documento aprobado
9.2	R	29368.78	Urbano	Proy.Urb.	-	Sin iniciar	39.84 viv/Ha	18502.33 m ² _i	SU-NC	39.84 viv/Ha	18502.33 m ² _i	Eximido	Según documento aprobado	
							117 viv.	0.63 m ² _i /m ² _s		117 viv.	0.63 m ² _i /m ² _s			
UE-10	R	41429.57	Urbano	PERI	-	Sin iniciar	50.69 viv/Ha	23100.00 m ² _i	SU-NC	53.10 viv/Ha	23994.56 m ² _i	30%	Estándares LOUA	
							210 viv.	0.56 m ² _i /m ² _s		220 viv.	0.58 m ² _i /m ² _s			
UE-11	R	70816.00	Urbano	Proy.Urb. UE-11	AD	Ejecutada urb.	53.66 viv/Ha	41800.00 m ² _i	SU-C	53.66 viv/Ha	41800.00 m ² _i	-	-	
							380 viv.	0.59 m ² _i /m ² _s		380 viv.	0.59 m ² _i /m ² _s			
UE-12	R	42206.00	Urbano	PERI	-	Sin iniciar	50.23 viv/Ha	23320.00 m ² _i	SU-NC	53.07 viv/Ha	24223.08 m ² _i	30%	Estándares LOUA	
							212 viv.	0.55 m ² _i /m ² _s		224 viv.	0.57 m ² _i /m ² _s			
UE-13	I	15174.48	Urbano	ED y Modif. del ámbito	AD	En ejecución	-	10979.65 m ² _i	SU-NC	-	10979.65 m ² _i	-	Según documento aprobado	
							-	0.72 m ² _i /m ² _s		-	0.72 m ² _i /m ² _s			



TABLA 3. ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y SECTORIZACIÓN DE SUELO URBANIZABLE.

ÁMBITO	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2s)	Nº MÁX. VIVIENDAS	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t) *	COEF. EDIFICABILIDAD (m2t/m2s) *
PEPCHA (excepto-UE15)	SU-C	R	106235,29	369	34,73	105927,36	1,00
1. CASCO HISTÓRICO	SU-C	R	106235,29	369	34,73	105927,36	1,00
ENSANCHE ANTIGUO	SU-C	R	855255,02	4275	49,99	615775,61	0,72
ENSANCHE CONSOLIDADO (UE1,UE2,UE3,UE11,UE14,UE15)	SU-C	R	113107,70	623	55,08	68530,00	0,61
ENSANCHE NC SIN VPO (UE5,UE6-1, UE9-1a, UE9-1b, UE9-2, UE16)	SU-NC sin vpo	R	64865,23	301	46,40	41231,29	0,64
ENSANCHE NC CON VPO (UE10,UE12)	SU-NC con vpo	R	83635,57	444	53,09	48217,64	0,58
2. ENSANCHE	SU	R	1116863,52	5643	50,52	773754,54	0,69
ZONA OESTE-ANTIGUO	SU-C	R	27534,12	110	39,95	12100,00	0,44
ZONA OESTE - UE4	SU-NC sin vpo	R	35934,00	124	34,51	17967,00	0,50
ZONA OESTE - PPR1-1	SU-C	R	24105,79	85	35,26	12052,90	0,50
ZONA OESTE - PPR1-2	SUB-O	R	73556,21	223	30,32	36778,10	0,50
ZONA OESTE - PPR2	SUB-S con vpo	R	51685,00	207	40,05	26843,27	0,52
3. CRECIMIENTO ZONA OESTE		R	212815,12	749	35,19	105741,27	0,50
ZONA SUR - UE6-2	SU-C	I-T	46267,79	-	-	32223,00	0,70
ZONA SUR - UE7	SU-NC	I-T	32743,00	-	-	25513,40	0,78
ZONA SUR - UE8.1	SU-NC	I-T	36613,00	-	-	22372,82	0,61
ZONA SUR- UE8.2	SU-NC	I-T	41459,00	-	-	25340,59	0,61
ZONA SUR - UE13	SU-NC	I	15174,48	-	-	10979,65	0,72
ZONA SUR - PPI1	SU-C	I-T	25816,44	-	-	16045,02	0,62
4. CRECIMIENTO ZONA SUR (Ind)	SU	I-T	198073,71	-	-	132474,48	0,67



En el apartado de ANEXO NORMATIVO, tendremos que innovar los siguientes artículos:

“Artículo 8.- Clasificación y categorización del suelo.

1. La clasificación y adscripción de la categoría de un suelo constituye la división básica del mismo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme la vigente legislación urbanística.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural, del siguiente modo:

- **Suelo Urbano:**

Delimitado conforme a los requisitos señalados en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- a.1. Suelo urbano consolidado (SU-C)*

Es el que queda ordenado de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas del planeamiento vigente y el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

- a. 2. Suelo urbano no consolidado (SU-NC)*

Es el resto del suelo urbano, que su vez se encuentra en dos estados de desarrollo:

- *El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado anterior al presente documento, que se encuentra en proceso de ejecución y que se regula transitoriamente en esta Adaptación.*

Se trata de las áreas denominadas: UE-6-1, UE-9-1b y UE-16, con uso global residencial, y UE-13, con uso industrial.

- *El suelo urbano no consolidado que no ha iniciado su desarrollo, incluido en áreas de reforma interior o unidades de ejecución donde es de aplicación la reserva para vivienda protegida establecida en la LOUA, en caso de uso global residencial. Son las áreas denominadas: UE-10, UE-12 con uso residencial y las áreas UE-7, **UE-8.1** y **UE-8.2**, con uso industrial-terciario.*

(...)

Artículo 11.- Usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano y urbanizable.
(...)

Los valores determinados para cada zona homogénea se recogen en la siguiente tabla:

ÁMBITO	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2s)	Nº MÁX. VIVIENDAS	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t) *	COEF. EDIFICABILIDAD (m2t/m2s) *
PEPCHA (excepto-UE15)	SU-C	R	106235,29	369	34,73	105927,36	1,00
1. CASCO HISTÓRICO	SU-C	R	106235,29	369	34,73	105927,36	1,00
ENSANCHE ANTIGUO	SU-C	R	855255,02	4275	49,99	615775,61	0,72
ENSANCHE CONSOLIDADO (UE1,UE2,UE3,UE11,UE14,UE15)	SU-C	R	113107,70	623	55,08	68530,00	0,61
ENSANCHE NC SIN VPO (UE5,UE6-1, UE9-1a, UE9-1b, UE9-2, UE16)	SU-NC sin vpo	R	64865,23	301	46,40	41231,29	0,64
ENSANCHE NC CON VPO (UE10,UE12)	SU-NC con vpo	R	83635,57	444	53,09	48217,64	0,58
2. ENSANCHE	SU	R	1116863,52	5643	50,52	773754,54	0,69
ZONA OESTE-ANTIGUO	SU-C	R	27534,12	110	39,95	12100,00	0,44
ZONA OESTE - UE4	SU-NC sin vpo	R	35934,00	124	34,51	17967,00	0,50
ZONA OESTE - PPR1-1	SU-C	R	24105,79	85	35,26	12052,90	0,50
ZONA OESTE - PPR1-2	SUB-O	R	73556,21	223	30,32	36778,10	0,50
ZONA OESTE - PPR2	SUB-S con vpo	R	51685,00	207	40,05	26843,27	0,52
3. CRECIMIENTO ZONA OESTE		R	212815,12	749	35,19	105741,27	0,50
ZONA SUR - UE6-2	SU-C	I-T	46267,79	-	-	32223,00	0,70
ZONA SUR - UE7	SU-NC	I-T	32743,00	-	-	25513,40	0,78
ZONA SUR - UE8.1	SU-NC	I-T	36613,00	-	-	22372,82	0,61
ZONA SUR - UE8.2	SU-NC	I-T	41459,00	-	-	25340,59	0,61
ZONA SUR - UE13	SU-NC	I	15174,48	-	-	10979,65	0,72
ZONA SUR - PPI1	SU-C	I-T	25816,44	-	-	16045,02	0,62
4. CRECIMIENTO ZONA SUR (Ind)	SU	I-T	198073,71	-	-	132474,48	0,67

(...)

Artículo 16.- Programación y gestión de la ordenación estructural

- Orden de prioridades.

En el anexo 4 de las normas urbanísticas de las NNSS se establecía el Orden de Prioridades en el desarrollo de las unidades de ejecución. Los artículos 113 y 130 de las Ordenanzas recogen la priorización de las unidades de ejecución en suelo urbano y urbanizable, respectivamente, así como analizan los elementos fundamentales de las mismas, pudiendo la Corporación Municipal valorar la conveniencia de alteración del orden propuesto, previa justificación razonada.

Del desarrollo urbanístico municipal se deriva un nuevo orden de prioridades, que sólo recoge los ámbitos del anterior no desarrollados. Para el resto de zonas, no se establece priorización.

PRIORIZACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO			
RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	
1	UE-9.1 (a y b) y 9.2	1	UE-13
2	UE-4	2	UE-8.1 y UE-8.2
PRIORIZACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE			
1	PPR-1 (zona de SUB-O)"		

(...)

En relación con los sistemas de gestión previstos, no se modifican respecto las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente.

SUELO URBANO – UNIDADES DE EJECUCIÓN		
USO	ÁMBITO	SISTEMA EJECUCIÓN
Residencial	UE4	Compensación
	UE5	Compensación
	UEE9.1a	Cooperación / Compensación
	UEE9.1b	Cooperación / Compensación
	UEE 9.2	Cooperación / Compensación
	UE10 – PERI 1	Cooperación / Compensación
	UE11	Cooperación / Compensación
	UE12	Compensación / Cooperación
Industrial-Terciario	UE16	Compensación
	UE6.1	Cooperación / Compensación
	UE7	Cooperación / Compensación
	UE8.1	Cooperación / Compensación
	UE8.2	Cooperación / Compensación
	UE13	Compensación
SUELO URBANIZABLE – PLANES PARCIALES		
USO	ÁMBITO	SISTEMA EJECUCIÓN
Residencial	PPR1.1	Compensación o Cooperación
	PPR2	Compensación o Cooperación
Industrial-Terciario	PPI1	Compensación o Cooperación

En cuanto a la planimetría de la ordenación estructural, se innovarán los siguientes planos:

PO	PLANOS DE ORDENACIÓN.
PO 1	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN.
PO 2	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN.
PO 3.1	SISTEMAS GENERALES. TÉRMINO MUNICIPAL.
PO 3.2	SISTEMAS GENERALES. NÚCLEO URBANO.
PO 4	USOS GLOBALES. ÁREAS HOMOGÉNEAS.

6.2.- Sobre las determinaciones de carácter pormenorizado

6.2.1- Determinaciones a innovar

Como ya sabemos, las determinaciones de carácter pormenorizado se encuentran en el documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Se innova en el documento de Normas Urbanísticas y en los planos que contiene este Reglamento. A continuación señalamos los preceptos a modificar.

En el apartado de Normas Urbanísticas se modificará el artículo 121, que dice así:

*“ Artículo 121. Unidad de Ejecución nº 8.
Reordenación del Area Industrial asentada en la Carretera de Almonte III. Diseño del Acceso de Almonte.*

1. Se pretende racionalizar las grandes superficies dedicadas a zona industrial, a la par que se urbanizan el acceso a las mismas desde la carretera de Almonte.

2. Se proyecta una vía de contorno que facilite los tránsitos de la zona industrial, así como generar otras posibilidades parcelarias.

3. Igualmente se subdivide el área en tres manzanas, mediante dos vías transversales a la calle perimetral y carretera de Almonte.

4. En el frente edificado de la carretera será preceptivo construir un antepatio de 5 metros de profundidad.

5. Mediante el oportuno Estudio de Detalle se podría lotear la manzana global mediante apertura de calles que unan la Carretera de Almonte y la vía de contorno.

6. En base al convenio existente con Saycon S.L., que se incluye en los anexos, los terrenos objeto del citado convenio incluidos dentro de esta Unidad de Ejecución, quedan al margen del sistema de ejecución. Al otorgar la licencia de obras, los trabajos de urbanización que sean obligación acometer por Saycon S.L. y no se puedan realizar, se garantizarán mediante acuerdo entre el Ayuntamiento y la propiedad.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8

<i>Clasificación del Suelo:</i>	URBANO
<i>Usos del Suelo:</i>	INDUSTRIAL Y TERCARIO
<i>Superficie total:</i>	69.597.00 M2
<i>- Superficie de Viales:</i>	20.174.93 M2
<i>- Superficie de Zona Verde:</i>	1.708.66 M2
<i>- Superficie Edificable:</i>	47.713.41 M2
<i>Número máximo de viviendas:</i>	0

Cargas a costa de los Propietarios: - **Cesión de viales**

00325829

- Cesión de Espacios Públicos.
- Ejecución de la Urbanización.

Planeamiento de Desarrollo:

Proyecto de urbanización

Sistema de Ejecución:

Sistema de Cooperación/Compensación"

Por su parte, en el apartado de PLANOS, se modificarán los siguientes:

5-SUR.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO E INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

6-SUR.- USOS E INTENSIDADES. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

7-SUR.- TIPOLOGÍAS Y ZONAS DE ORDENANZAS

8-SUR.- RED VIARIA Y ALINEACIONES

9-SUR.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

10-SUR.- RED DE SANEAMIENTO

12-8.- ORDENACIÓN, CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. UE 8

6.2.2- Determinaciones innovadas

Como ya se ha comentado, las modificaciones se incluyen en cursiva y negrita, para facilitar la comprensión lectora.

En el apartado de Normas Urbanísticas se modificará el artículo 121, que dice así:

*“ Artículo 121. **Unidades de Ejecución nº 8.1 y 8.2***

Reordenación del Área Industrial asentada en la Carretera de Almonte III. Diseño del Acceso de Almonte.

1. Se pretende racionalizar las grandes superficies dedicadas a zona industrial, a la par que se urbanizan el acceso a las mismas desde la carretera de Almonte.

2. Se proyecta una vía de contorno que facilite los tránsitos de la zona industrial, así como generar otras posibilidades parcelarias.

3. Igualmente se subdivide el área en tres manzanas, mediante dos vías transversales a la calle perimetral y carretera de Almonte.

4. En el frente edificado de la carretera será preceptivo construir un antepatio de 5 metros de profundidad.

5. Para la ordenación completa de la UE-8.1 deberá redactarse Estudio de Detalle, a fin de localizar las dotaciones (zonas verdes y aparcamientos) de carácter local, que no se señalan en el plano 12-8 adjunto. Para la UE-8.2, en el citado plano se propone, como ordenación pormenorizada potestativa, la localización de la zona verde y los aparcamientos, si bien un Estudio de Detalle, en este caso no obligatorio, de manera motivada, podría modificar su localización dentro de la Unidad de Ejecución, sin por ello entender necesaria la tramitación de informes de otras administraciones o entidades, como el Consejo Consultivo.

6. En base al convenio que existió con Saycon S.L., los terrenos objeto del citado convenio han sido excluidos del ámbito de las Unidades de Ejecución propuestas, al estar ya consolidados.

7.- Por lo que respecta a los cauces públicos, existen en la UE-8.1 y próximo a la UE-8.2 dos pequeños arroyos innominados de muy escasa cuenca y que no suponen riesgo de inundación. Se recogen en el Plano nº 2 Modificado y en el apartado 5.6.3 de esta Memoria.

El situado al Sur de la UE-8.2 (Id 10094112846632) no presenta afección al dominio público ni a las zonas de servidumbre, pero sí afecta a sus zonas asociadas (zona de policía).

El situado en la UE-8.1 (Id 971009102257), presenta afección al dominio público en el ámbito de la U.E.8.1 y en el caso de la U.E.8.2 sólo a sus zonas asociadas (zona de policía).

Por lo anterior, los documentos de desarrollo urbanístico de la U.E.8.1 deberán resolver la obra de paso y definir las medidas correctoras para asegurar la no afección por las zonas inundables del arroyo innominado con Id curso 971009102257, cumpliendo con las indicaciones establecidas en el artículo 126.ter del RDPH y contando con autorización expresa para su ejecución del Organismo de cuenca.

En la tramitación de las posteriores autorizaciones en el ámbito de la U.E.8.2 se aplicarán las limitaciones de uso establecidas para la zona de Policía.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8.1**Clasificación del Suelo:****URBANO**

00325829

Usos del Suelo:	INDUSTRIAL Y TERCIARIO
Superficie total:	36.613,00 M2
- Superficie de Viales:	4.389,90 M2
- Superficie de Zona Verde:	1.090,99 M2
- Superficie Edificable:	22.372,82 M2
Número máximo de viviendas:	0
Cargas a costa de los Propietarios:	- Cesión de viales - Cesión de Espacios Públicos. - Ejecución de la Urbanización.
Planeamiento de Desarrollo:	Estudio de Detalle Proyecto de urbanización
Sistema de Ejecución:	Sistema de Cooperación/Compensación"

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8.2

Clasificación del Suelo:	URBANO
Usos del Suelo:	INDUSTRIAL Y TERCIARIO
Superficie total:	41.459,00 M2
- Superficie de Viales:	1.657,00 M2
- Superficie de Zona Verde:	2.503,40 M2
- Superficie Edificable:	25.340,59 M2
Número máximo de viviendas:	0
Cargas a costa de los Propietarios:	- Cesión de viales - Cesión de Espacios Públicos. - Ejecución de la Urbanización.
Planeamiento de Desarrollo:	Proyecto de urbanización
Sistema de Ejecución:	Sistema de Cooperación/Compensación"

Por su parte, en el apartado de PLANOS, se modificarán los siguientes:

2 - *CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE modificado*

5-SUR.- *CLASIFICACIÓN DEL SUELO E INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO*

6-SUR.- *USOS E INTENSIDADES. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS*

7-SUR.- *TIPOLOGÍAS Y ZONAS DE ORDENANZAS*

8-SUR.- *RED VIARIA Y ALINEACIONES*

9-SUR.- *RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS*

10-SUR.- *RED DE SANEAMIENTO*

12-8.- *ORDENACIÓN, CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. UE 8.1 Y UE 8.2*

[...]

Huelva, 12 de septiembre de 2025.- El Delegado, Jaime Alberto Pérez Guerrero.