

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria



DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2016 DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL DE
SAN SILVESTRE DE GUZMÁN

febrero 2016

MEMORIA	3
1.- OBJETO	3
2.- ENCARGO	3
3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL	4
4.- ANTECEDENTES. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	5
5.- MARCO LEGAL VIGENTE	11
6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS	15
7.- MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO	20
7.1.- Determinaciones a modificar	
7.2.- determinaciones modificadas	
PLANOS	22
Planos a modificar	
Planos modificados	

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
 Aprueba.....
 este Documento

Fdo.: La Secretaria

MEMORIA


1.- OBJETO

El objeto de la presente innovación del planeamiento urbanístico municipal de San Silvestre de Guzmán es el de mantener la imagen original, en cuanto a volumetría, de la barriada de Pío XII.

2.- ENCARGO

Se redacta la presente Modificación por encargo del Ayuntamiento de San Silvestre de Guzmán. La redacción corre a cargo del Servicio de Arquitectura, Infraestructuras y Urbanismo de la Diputación Provincial de Huelva, siendo el técnico autor del documento D. Claudio Rodríguez Centeno, arquitecto, funcionario de carrera, colegiado nº 156 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva.

La petición comentada se adjunta a continuación.




AYUNTAMIENTO DE SAN SILVESTRE DE GUZMÁN (HUELVA)

31/08/2015 M. Entrada 16.431 24 AGO. 2015

OFICINA PALACIO HORA 08:30-14:30

SALIDA Nº 650



Sr. Jefe de Servicio OFICIA 079
Excmo. Diputación Provincial de Huelva
Avda. Martín Alonso Pinzón, 9
21003 Huelva

El Ayuntamiento de San Silvestre de Guzmán se encuentra actualmente estudiando la posibilidad de realizar un plan especial para una zona concreta del municipio, Barriada Pío XII, teniendo la misma gran singularidad constructiva y de ornato.

El Ayuntamiento pretende por un lado limitar la altura de las edificaciones a una sola planta y por el otro realizar una modificación puntual en las normas que conlleve la posibilidad de que en esa zona los parámetros sean modificados para permitir mayor edificabilidad en planta baja.

Es por lo anteriormente descrito por lo que esta entidad **solicita:**

- 1.- Asesoramiento técnico para la elaboración del posible documento relativo al posible plan especial y la incorporación del mismo como innovación dentro del PGOU (adaptación parcial de la NNSS a la LOUA)
- 2.- Asesoramiento jurídico para la realización tanto de la modificación como del posible plan especial.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

En San Silvestre de Guzmán, a 24 de agosto de 2015

La Alcaldesa-Presidenta

Fdo. Josefa Magro González

D. Manuel Romero
D. Claudio Rodríguez Centeno

Adjunto envío, suscrito con el VºP de la Diputación de Huelva, Área de Infraestructuras, Asesoramiento y Planificación al objeto de que se considere.

14/07/2015.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria

3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

San Silvestre cuenta con un *Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales*, aprobado en Pleno el 2 de febrero de 2010 y publicado en el BOP nº 82 de 3 de mayo de 2010.

Para los aspectos no estructurales, el municipio sigue contando con la figura de las *Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal*, que fueron aprobadas definitivamente, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con fecha de 17 de marzo de 1997 y publicadas el 29 de octubre del mismo año.

Este planeamiento ha sufrido una serie de modificaciones puntuales, que se reseñan a continuación:

Modificación de la UA-1

- Modificación de Ordenación pormenorizada de la UA-1.
- Aprobación Definitiva 16/04/2001
- Publicación BOP 21/06/2001

Modificación nº 2

- Ampliación del suelo urbano para ejecutar un enlace viario.
- Aprobación Definitiva 22/06/2004
- Publicación BOJA 29/09/2001

Modificación nº1/2006

- Modificación de Ordenanza suelo no urbanizable, Art.138.
- Aprobación Definitiva 13/07/2006
- Publicación BOJA 05/05/2007

Modificación nº 1/2013

- Modificación de determinaciones relativas al Ruedo de San Silvestre de Guzmán.
- Aprobación Definitiva 7/05/2014.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria

4.- ANTECEDENTES. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

San Silvestre de Guzmán se encuentra al suroeste de la provincia de Huelva (España) en la comarca del Andévalo, junto al Río Guadiana, siendo uno de los municipios onubenses que conforman los límites provinciales y nacionales con el vecino país de Portugal a través de dicha frontera natural. La distancia hasta Ayamonte, cabeza de partido judicial, es de 25 kms. y a Huelva, capital de la provincia, 52 kms.

La presencia del hombre en la zona se calcula desde hace al menos unos cinco mil años, tal y como confirman los vestigios del Castelo al norte de las casas de Fuentesanta, en un cerro muy próximo al Guadiana. Desde muy tempranas fechas las tierras de San Silvestre de Guzmán se convertirán en los límites fronterizos de las distintas demarcaciones administrativas en las que se dividió el poniente del solar provincial. Los reinos Taifas musulmanes de Mértola y del Algarve, la momentánea titularidad portuguesa de esta zona tras la reconquista cristiana o la separación territorial entre el Marquesado de Ayamonte y el de Gibraleón, fijaron en estas tierras sus respectivos confines.

Las razones de la fundación de la villa habría que buscarlas en el aumento demográfico del siglo XVI y la presión de la relativa población de Ayamonte sobre sus limitados recursos naturales para sustentar a sus vecinos. En 1531, D. Silvestre de Guzmán, marqués de Ayamonte, dona las dehesas de Los Verdes y Campanillas para repoblar un extenso territorio de su señorío y es en 1595 cuando el entonces marqués de Ayamonte, D. Francisco de Guzmán, otorgó la Carta Puebla o título de villa y dio permiso a 42 vasallos suyos que tenían "morada antigua" en la dehesa de Los Verdes y Campanillas. A los habitantes de dicha villa se les da el gentilicio de sansilvestreros. Las actividades económicas de los habitantes de esta localidad estaban influenciadas por la mala calidad de los suelos y en 1640 durante la guerra de la independencia portuguesa los sansilvestreros huyeron a tierras más seguras, lo cual influyó en una reducción de la población al 50% en muy corto espacio de tiempo.

La voluntad de superación y prosperidad del pueblo junto a su estratégica ubicación, permite que a principios del siglo XX su población se eleve hasta 1.155 habitantes en 1930. En adelante, trágicos acontecimientos como la guerra civil y las estrecheces de la postguerra provocan bastantes sufrimientos a los lugareños que a duras penas logran subsistir en un medio hostil.

La segunda mitad del siglo XX va a suponer la quiebra del mundo rural y una irreversible crisis de las actividades agropecuarias extensivas. Las décadas de los 60 y 70 son décadas trágicas para el medio rural, el campo se despuebla pues no puede ofrecer futuro ni comodidades a quienes lo habitan.

DILIGENCIA

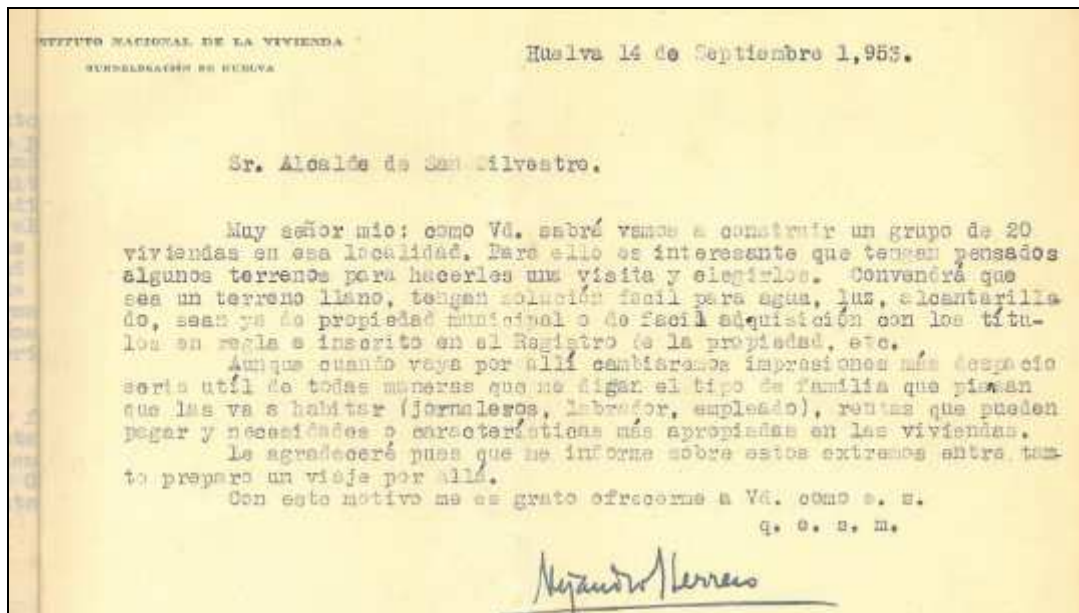
El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria

Las actividades económicas principales son la agricultura, gracias a la aparición de las zonas de regadío y al cultivo del naranjo, y el sector servicios.

El casco urbano antiguo se articuló entorno a la iglesia parroquial, conservándose esta estructura en la actualidad. A mediados del siglo XX tuvieron lugar varias actuaciones de ensanche, apoyadas en el viario principal que surca el casco urbano. Fruto de estas intervenciones se construyó la **barriada Pío XII**, localizada al sureste del conjunto urbano y objeto de nuestra innovación urbanística.

Según la documentación facilitada por el Ayuntamiento, en 1953, el entonces Instituto Nacional de la Vivienda asigna al municipio la construcción, en principio, de 20 unidades residenciales. En el legajo que se adjunta, se muestra cómo desde el citado Instituto se pide a los gobernantes municipales busquen terrenos idóneos para la construcción citada.



Finalmente, la construcción de la Barriada Pío XII se lleva a cabo en 1959, localizándose en el egido común de vecinos. Definitivamente se construyeron 22 viviendas, que se dividían en vivienda de jornalero con corral (5 unidades) y vivienda de labrador con dependencias (17 unidades). El autor del conjunto edificado fue el insigne D. Alejandro Herrero, uno de los mejores arquitectos del pasado siglo en la provincia.

En el archivo histórico no se encuentra el proyecto o planos del conjunto edificado, aunque sí aparecen las características resumidas, como aquí se adjunta.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
 Aprueba.....
 este Documento

Fdo.: La Secretaria

CARACTERISTICAS RESUMIDAS DEL PROYECTO DE 22 VIVIENDAS PROTEGIDAS
PRESENTADO POR. I. I. V. Gestión Urbana. En Sn Silvestre. (Ayuntamiento)
ARQUITECTO D. Alejandro Herrero Ayllón.
CONSTRUCTOR.

1º.- SITUACION Y EXTENSION DE LOS TERRENOS, INDICANDO LA PARTE QUE CORRESPONDE A SOLAR.

En la carretera de Ayamonte lado E. en los egidos que circundan la población al Sur de ésta, a continuación de la manzana par de la calle Feria con la que linda por el Norte; linda por el Oeste con la carretera de Ayamonte a Aracena y por el Sur y Este con el citado egido.

2º.- VALORACION DE LOS MISMOS, FUNDAMENTANDOLA DEBIDAMENTE Y DESGLOSANDO EL VALOR DE LOS SOLARES.

Estimados a 5,00 pts. por m2 su valor asciende a 30.000,00 pts. valor que se asigna íntegramente a los solares considerando nulo el de las calles y espacios libres.

3º.- ENUMERACION DE LOS TIPOS DE VIVIENDA, TIENDAS, LAVADEROS, BAÑOS, EDIFICIOS PUBLICOS, ETC. QUE VAYAN INCLUIDOS EN EL PROYECTO Y EN LA SOLICITUD DE PROTECCION. 5 viviendas de jornalero con corral y 17 de labrador.

(ESTA ENUMERACION SE COMPLETARA CON UNA DESCRIPCION EN PLIEGO APARTE DE LAS FUTURAS FINCAS, SUFICIENTE PARA REDACTAR LA ESCRITURA DE HIPOTESCA)

4º.- COSTE QUE SE ASIGNA A CADA UNO DE LOS TIPOS DE VIVIENDA Y RESTANTES EDIFICIOS, INDICANDO EL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL Y EL COSTE REAL RESULTANTE DE PROGRATEAR ENTRE LAS VIVIENDAS EL VALOR DEL SOLAR, HONORARIOS Y DEMAS GASTOS AFECTADOS POR LA PROTECCION.

	<u>Ejec. material</u>	<u>Coste real</u>	<u>m2</u>
Vivienda de jornalero con corral y p.p. de esquinas.....	47.747,30	61.874,08	
Vivienda de labrador con dependencias.....	58.410,47	78.983,36	
Urbanización.....	242.380,64	311.244,32	

No se realiza mención expresa a los pozos de agua potable en las apreciaciones comentadas, pero en uno de los documentos encontrados en el archivo histórico el Alcalde de aquella época menciona la posibilidad de construir dos pozos de agua potable para los vecinos de las mismas, con manantial natural, ya que en su momento en esa parte del egido era por todos conocido que existía un manantial. Las viviendas fueron de renta durante los primeros años y fue hacia los años 80 cuando pasan a ser propiedad de los titulares.

Se trata de un conjunto edificado armonioso, con una tipología marcada de viviendas unifamiliares adosadas de una planta, con una composición formal muy clara, totalmente diferenciada del resto del tejido residencial del municipio. El conjunto edificado se ordena en dos manzanas, con la edificación agrupada en tres piezas por

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria

manzana. El acceso principal de la edificación da frente a los dos patios existentes, cada uno en una manzana, donde se ubican los comentados pozos, -el elemento más significativo de la barriada-. Las parcelas tienen otro acceso trasero, donde aparece el patio y edificaciones secundarias.

Si bien se ha mantenido la imagen global de barriada, casi todas las edificaciones han sufrido cambios formales y volumétricos, -el más significativo es el cambio de cubierta plana a cubierta inclinada-, además de modificaciones en disposición de huecos o materiales de terminación de fachada, como en las imágenes adjuntas se puede apreciar.



Imagen de la barriada desde el acceso sur al casco urbano



Imagen frontal desde la travesía de la barriada

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria



Imagen de la zona norte de la barriada, desde la travesía



Aspecto de la calle interior de la barriada

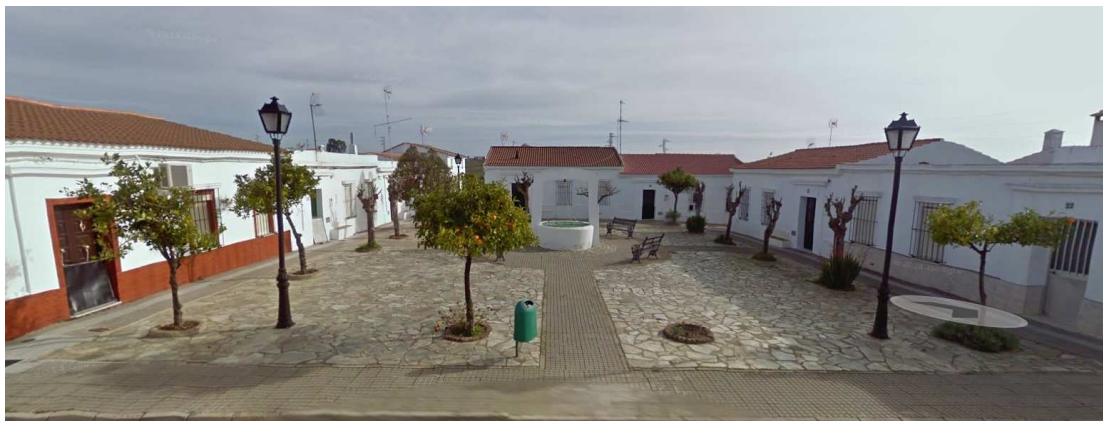


Imagen del patio de la manzana situada al este

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria



Borde este de la barriada



Límite sur de la barriada

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento
Fdo.: La Secretaria

5.- MARCO LEGAL VIGENTE

La vigente ley del suelo andaluza, la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), modificada en varias ocasiones, entre ellas, por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo o la Ley 2/2012, así como el Reglamento de Planeamiento, son el referente legal que regula las modificaciones de las figuras de planeamiento.

Así, en el citado texto legal (LOUA) se establece que:

“Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

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

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los [artículos 13.1 b](#) y [14.3](#) con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el [artículo 12 de esta Ley](#). Asimismo se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el [artículo 18.1](#) se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el [artículo 106](#) para la delimitación de unidades de ejecución.

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

a. De ordenación:

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

2. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria

terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

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

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

3. Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4. Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5. Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

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

b. De documentación:

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

c. De procedimiento:

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

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria

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

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

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

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

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

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

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

Artículo 38. *Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.*

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el [artículo anterior](#) se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquel."

Así pues y entendiendo que las nuevas determinaciones recogidas en el presente documento no afectan a las determinaciones de carácter estructural, como justificamos en el siguiente apartado de esta Memoria, planteamos que la figura que en este caso es de aplicación es la Modificación Puntual del planeamiento general de carácter pormenorizado.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria

6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS

Como ya se ha comentado en el primer apartado de esta Memoria, es intención del Ayuntamiento de San Silvestre la conservación de los aspectos formales que mantienen la alta calidad ambiental y de imagen de la Barriada Pío XII.

Para conseguir el fin buscado, resulta necesaria la introducción de determinaciones no contempladas en el documento de planeamiento actual. Como a continuación justificamos, esas determinaciones a incluir son de carácter pormenorizado, afectando a la altura de edificación y ocupación de parcela sólo en el ámbito de la Barriada Pío XII, no teniendo incidencia en la ordenación estructural del municipio.

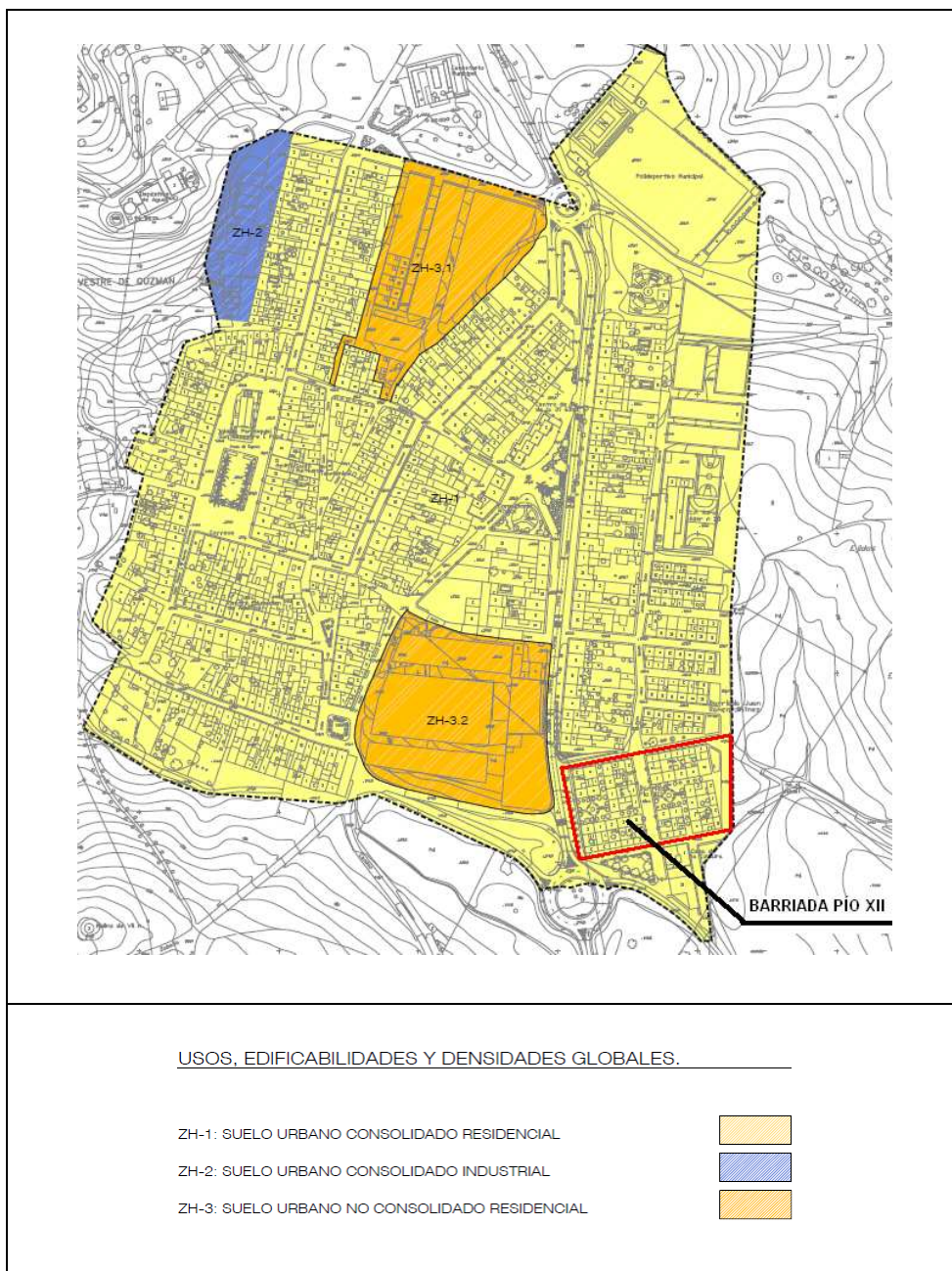
La determinación con mayor incidencia que se introduce con esta innovación es la **imposibilidad de edificar dos alturas en el ámbito de la barriada**, es decir, se mantiene la altura de una planta actual de todo el conjunto. Para no causar grave perjuicio a los propietarios, **se amplía la posible ocupación en la parcela de la edificación, pasando en este ámbito del 70% que se especifica para todo el conjunto urbano a un 90%**. Como vamos a comprobar, estas nuevas determinaciones tienen una incidencia insignificante en la ordenación estructural vigente.

En el periodo de redacción de la innovación mostrada, se barajó la posibilidad de introducir algunas otras medidas de conservación de aspectos formales sobre la barriada, si bien esta idea se desechó por dos motivos esenciales: por un lado, muchas de las viviendas (como ya se comentó anteriormente) han sufrido cambios volumétricos y de composición de fachadas y materiales, algunos de estos cambios que mejoran sin duda la habitabilidad de las viviendas, como es el caso de la introducción de cubiertas inclinadas con cámara de aislamiento a la edificación. Por ello, intentar introducir determinaciones que fijen una determinada conservación de los originarios aspectos formales no dotaría de mayor homogeneidad la conjunto y dejaría, por otro lado, fuera de ordenación a muchas de las viviendas existentes. El otro motivo es que creemos firmemente que la característica básica que hace a esta barriada distinta dentro del conjunto edificado municipal es la altura de la edificación, que se ha mantenido en una planta hasta ahora. Este hecho hace que la luminosidad de la barriada sea muy agradable y es lo que potencia la belleza de sus plazas.

Por todo lo comentado, finalmente se decidió que la innovación introdujese únicamente las determinaciones señaladas.

DILIGENCIA
 El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
 Aprueba.....
 este Documento
 Fdo.: La Secretaria

El Plano 08 del documento de Adaptación Parcial a la LOUA refleja las zonas del suelo urbano, con su asignación de usos, densidades y edificabilidades globales.



El suelo urbano de San Silvestre de Guzmán ocupa una extensión de 208.073,52 m². Por su parte, la Barriada Pío XII tiene una extensión de 7.875,03 m², es decir, se trata de un ámbito de suelo urbano del 3,78%, insuficiente según nuestros criterios para conformar una "zona" por sí sola si no tiene unos factores de edificabilidad o densidad propios muy alejados de los señalados para otros ámbitos del núcleo urbano.

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento
Fdo.: La Secretaria

Como podemos apreciar en la imagen mostrada, la Barriada Pío XII se incluye en la zona denominada "ZH-1 SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL", que ocupa 175.519,17 m²; por tanto, la Barriada ocupa sobre la zona un 4,48%.

El cuadro de densidades y edificabilidades globales de las zonas que se inserta en el plano 08 comentado, muestra los siguientes guarismos:

	ZONAS	Uso Global	Edificabilidad	Densidad
			Global (m ² t/m ² s)	Global (viv/Ha)
ZH-1	Suelo Urbano Consolidado	Residencial	0,65	22
ZH-2	Suelo Urbano Consolidado	Industrial	0,70	----
ZH-3	ZH-3.1: Zona Suelo Urbano No Consolidado. (SUNC-R.01)	Residencial	0,65	30
	ZH-3.2: Zona Suelo Urbano No Consolidado. (SUNC-R.02)	Residencial	0,48	30

Es decir, nuestra zona presenta una edificabilidad global de 0,65 y una densidad global de 22 viviendas por hectárea.

Veamos cómo va a afectar a estos parámetros las nuevas determinaciones a introducir. En primer lugar, vamos a comprobar la incidencia de la nueva edificabilidad resultante para la barriada con el cambio de sólo permitir una altura y una ocupación de un 90% en vez de un 70%

Para ello, mostramos el plano catastral y damos los datos de superficie de parcela, agregados por manzanas.

DILIGENCIA
 El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
 Aprueba.....
 este Documento
 Fdo.: La Secretaria



MANZANA	PARCELAS	SUPERFICIE PARCELAS (m²)
64924	2	387,39
64925	4	756,15
64926	5	910,61
65924	5	933,87
65929	4	738,91
65922	2	378,46
TOTALES	22	4.105,39

Edificabilidad barrada antes de la innovación:

$$4.105,39 \text{ m}^2 \times 0,70 \times 2 \text{ plantas} = 5.747,55 \text{ m}^2$$

Edificabilidad barrada después de la innovación:

$$4.105,39 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 1 \text{ planta} = 3.694,81 \text{ m}^2$$

Con la innovación planteada se produce una disminución de la edificabilidad de 2.052,7 m², por tanto, **el parámetro de edificabilidad global máxima de la zona**, que es 0,65, **no sufre variación**.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria

Con respecto a la **densidad global de la zona**, que es de 22 viv/Ha, la presente innovación no introduce cambios en las condiciones de segregación de parcelas, con lo cual, **este parámetro permanece inalterado**.

Por todo lo expuesto **queda demostrado que la innovación propuesta no afecta los parámetros estructurales de la zona donde se inserta la Barriada Pío XII y por tanto, la modificación puntual tiene el carácter de pormenorizada**.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria

7.- MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

7.1.- Determinaciones a modificar

Deben modificarse los artículos 57 y 79 de las Normas Urbanísticas vigentes, así como el plano 3 del documento de Normas Subsidiarias. A continuación transcribimos los artículos citados:

Artículo 57: Ocupación

Se define como ocupación de la edificación, el porcentaje de la parcela que la misma ocuparía. En cualquier caso la ocupación máxima será del 70% de la superficie edificable de la parcela, siempre que no existan ordenanzas particulares. Cuando la planta baja esté totalmente destinada a uso distinto de vivienda, la ocupación podrá ser del 80%. En edificios en esquina la ocupación será del 80%.

(...)

Artículo 79: Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros siendo de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de un 5% la altura máxima permitida.

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento
Fdo.: La Secretaria

7.2.- determinaciones modificadas

Las determinaciones introducidas se muestran en negrita.

Artículo 57: Ocupación

Se define como ocupación de la edificación, el porcentaje de la parcela que la misma ocuparía. En cualquier caso la ocupación máxima será del 70% de la superficie edificable de la parcela, siempre que no existan ordenanzas particulares. Cuando la planta baja esté totalmente destinada a uso distinto de vivienda, la ocupación podrá ser del 80%. En edificios en esquina la ocupación será del 80%.

Se exceptúa de las determinaciones genéricas de ocupación del párrafo anterior a la Barriada Pío XII, cuyo ámbito se grafía en el plano 3 adjunto. En este ámbito la ocupación máxima se fija, para todos los usos y disposición de parcela, en un noventa por ciento (90%).

(...)

Artículo 79: Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros siendo de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de un 5% la altura máxima permitida.

Se exceptúa de las determinaciones recogidas en el primer párrafo de este artículo a la Barriada Pío XII, cuyo ámbito se grafía en el plano 3 adjunto. En este ámbito la altura máxima de la edificación se fija en una planta, con cuatro metros como máximo hasta el alero de arranque de la cubierta.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha.....
Aprueba.....
este Documento

Fdo.: La Secretaria

PLANOSPlanos a modificar

Plano 3 (documento de Normas Subsidiarias)

Planos modificados

Plano 3 (documento de Normas Subsidiarias)

En Huelva, febrero de 2016

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive letters, likely 'CR' for Claudio Rodríguez Centeno.

Fdo.: Claudio Rodríguez Centeno, Arqto.