

Se redacta el presente documento al objeto de incorporar a la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Ayamonte a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las correcciones recogidas en el documento "Corrección a la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Ayamonte".

El proceso seguido para la incorporación de dichas correcciones en el presente Texto Refundido de la Adaptación Parcial ha sido el siguiente:

- El documento de Adaptación Parcial a la LOUA es aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria celebrada el 22 de mayo de 2009.
- Con fecha 10/06/2009 la mercantil Isla Canela, S.A: presenta un recurso de reposición al documento de Adaptación, referido a la delimitación de suelo urbano consolidado en el ámbito del P.O.U. de Isla Canela. Este documento es informado positivamente por los técnicos municipales, es decir, reconocen como válida la nueva delimitación de suelo urbano que se propone para Isla Canela dado el grado de ejecución de la urbanización de las áreas consideradas.
- Desde el Ayuntamiento se solicita información a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Huelva sobre el proceso a seguir para incorporar los cambios anteriormente comentados. En la respuesta de dicha Delegación, con fecha de entrada 24/07/2009, se indica que el documento de Corrección debe seguir la misma tramitación que la Adaptación.
- Con este fin, con fecha 03/08/2009 Isla Canela, S.A, presenta el documento en el Ayuntamiento de Ayamonte para su tramitación, siguiéndose el preceptivo proceso de exposición pública y solicitud de informes sectoriales.
- Con posterioridad, tras reuniones mantenidas entre el Ayuntamiento, el equipo redactor de la Adaptación y la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, se determina que el cambio en la delimitación del suelo urbano obedece únicamente a la aplicación del artículo 45.2 de la LOUA, sin que se produzca clasificación ex-novo de suelo alguno. De nuevo, y a la vista del criterio adoptado, se solicita de nuevo a la Delegación Provincial información sobre el trámite a seguir. La respuesta, con fecha de entrada 18/02/2010, indica que el procedimiento que debe adoptarse es el de una corrección material de errores, con competencia municipal.
- El documento resultante es llevado a Pleno, aprobándose con fecha de 5 de agosto de 2010.

A continuación se recogen los cambios que se han efectuado en el presente documento con respecto al aprobado con fecha de 22 de mayo de 2009.

1 CAMBIOS EN LA MEMORIA GENERAL

1.1 APARTADO 3.1 “CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO”

En el mencionado apartado se hacen los siguientes cambios:

1. Dentro del sub-apartado 3.1.a.1 “Suelo Urbano Consolidado”, se ha sustituido el párrafo:

“-PUE-6, 7, 8, 9, 31, 40, 41, 43, 47, 48, 49, 50, 54 y 55 de la Unidad de Ejecución UE-1A del Área de Planeamiento Diferenciado de Isla Canela, con una superficie total de 1.119.650,13 m², y que constituye junto a la UA-14 de las Normas Subsidiarias el área que hemos denominado “Isla Canela”.”

Por este otro:

*“-Suelos pertenecientes a la Unidad de Ejecución UE-1A del Área de Planeamiento Diferenciado de Isla Canela, con una superficie total de **1.522.807 m²**, y que constituye junto a la UA-14 de las Normas Subsidiarias el área que hemos denominado “Isla Canela”.”*

2. Dentro del sub-apartado 3.1.a.1, dónde el documento de Adaptación aprobado decía “*el suelo urbano consolidado en el municipio de Ayamonte pasa a tener una extensión de 934,44 Ha*”, el texto refundido dice “*el suelo urbano consolidado en el municipio de Ayamonte pasa a tener una extensión de **972,73 Ha***”.

3. Dentro del sub-apartado 3.1.b.1 “Suelo Urbanizable Ordenado”, se sustituye el párrafo:

“-PUE- 1, a 5, 10 a 30, 34 a 39, 42, 44 a 46; 51 a 53 del Sector APD “Área de Planeamiento Diferenciado de Isla Canela”, de uso característico residencial, que cuenta con una superficie total de suelo de 4.523.456,87 m², y que pasa a denominarse Suelo Urbanizable Ordenado SUO-APD “Área de Planeamiento Diferenciado de Isla Canela”.”

Por este otro:

*“-Resto del Sector APD “Área de Planeamiento Diferenciado de Isla Canela”, de uso característico residencial, que cuenta con una superficie total de suelo de **4.120.300***

m², y que pasa a denominarse Suelo Urbanizable Ordenado SUO-APD “Área de Planeamiento Diferenciado de Isla Canela”.

1.2 APARTADO 3.3 “LOS SISTEMAS GENERALES”

Dentro del sub-apartado 3.3.c “Estándar del Sistema General de Espacios Libres”, la determinación pormenorizada del número de viviendas de Ayamonte, con las modificaciones efectuadas en la delimitación del suelo urbano consolidado en el área de Isla Canela, ha sufrido cambios. El cómputo detallado que aparecía en la página 95:

- *Total de viviendas en suelo urbano consolidado:..... 19.802 viv.*
- *Total de viviendas en suelo urbano no consolidado: 542 viv.*
- *Total de viviendas en suelo urbanizable ordenado (excepto APD): 556 viv.*
- *Total de viviendas en SUO del APD de Isla Canela: 6.318 viv.*

Se sustituye por el siguiente:

- *Total de viviendas en suelo urbano consolidado:.....**21.297 viv.***
- *Total de viviendas en suelo urbano no consolidado: 542 viv.*
- *Total de viviendas en suelo urbanizable ordenado (excepto APD): 556 viv.*
- *Total de viviendas en SUO del APD de Isla Canela:**4.823 viv.***

Debe reseñarse que el número total de viviendas no varía, sólo su distribución entre las diferentes categorías de suelo consideradas. También se clarifica en el documento los criterios para contabilizar el número de viviendas seguido en el P.O.U. de Isla Canela.

1.3 APARTADO 3.4 “USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES”

Dentro del sub-apartado 3.4.a se sustituye el epígrafe i), correspondiente al área homogénea Zona 9, por el siguiente:

“j) Zona 9. Isla Canela. Se corresponde con la UE-1b del APD de Isla Canela, que en las Normas Subsidiarias aparecía como UE-14, y con el resto del suelo de la UE-1a que se ha ejecutado hasta el momento. Sus parámetros globales son los siguientes:

- *Superficie de suelo: 186,44 Ha*
- *Uso Global: Residencial*
- *Techo máximo estimado: 654.315,00 m²*

- *Número máximo de viviendas estimado:* 4.596 viv.
- *Edificabilidad global estimada:* 0,35 m² t/m² s
- *Densidad global estimada:* 24,65 viv./Ha
- *Ordenanzas de aplicación:* Las del P.O.U. de Isla Canela”

1.4 APARTADO 3.5 “ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO”

Dentro del sub-apartado 3.5.a, en el cuadro de áreas de reparto, el aprovechamiento medio atribuible al Área de Reparto AR-SUO-APD, que aparecía con un valor de 0,237 m²t utc se sustituye por **0,22 m²t utc**.

2 CAMBIOS EN EL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

2.1 ARTÍCULO 11. USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO, UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO (OE)

En el artículo 11.3 de las Normas Urbanísticas, concretamente en la página 21 de las mismas, aparecen unas tablas que hacen referencia a la asignación de edificabilidades y densidades globales para el suelo urbano y los sectores en suelo urbanizable. Se modifica la tabla “Sectores en suelo urbanizable ordenado”.

Se han marcado las casillas sujetas a modificación en la tabla.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO	USO global	EDIFICABILIDAD global	DENSIDAD global
		m ² t/m ² s	viv./Ha
SUO-3-R (Anterior SAU 3C)	RESIDENCIAL	0,405	26
SUO-11-R “La Rodadera”	RESIDENCIAL	0,40	28
SUO-13-R “Huerta Castilla”	RESIDENCIAL	0,40	25
SUO-APD “Isla Canela” (*)	RESIDENCIAL	0,22	11,71

2.2 ARTÍCULO 12. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (OE)

En el artículo 12.3 de las Normas Urbanísticas, concretamente en la página 23 de las mismas, en el cuadro de Áreas de Reparto, el valor del aprovechamiento medio atribuido al área AR-SUO-APD cambia, pasando de “0,237 m²t utc” a “**0,22 m²t utc**”.

2.3 ARTÍCULO 14. NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN Y MEDIDAS QUE EVITEN LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS (OE)

En el artículo 14.1.b) de las Normas Urbanísticas, concretamente en las páginas 27 y 28 de las mismas, el párrafo:

“El régimen de uso en estas zonas es el regulado en las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva, y, particularmente, en la Norma 44, para las “Marismas del Guadiana”, y la Norma 40, para la “Ribera del Guadiana”, tal y como se recoge en el Capítulo 6 “Régimen aplicable a las Zonas Protegidas por el Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva”, del Título III “Régimen Urbanístico del Suelo”.”

se sustituye por el siguiente:

“El régimen de uso en estas zonas es el regulado en el artículo 58 de la Normativa del POTLOH para los “Espacios de Valor Natural”, en el artículo 59 de la Normativa del POTLOH para las “Vertientes del Guadiana”, en el artículo 60 de la Normativa del POTLOH para los “Hitos Forestales”, en el artículo 61 para los “Cabezos y Puntos Geomorfológicos de Interés” y en el artículo 62 para los “Paisajes de Pinares”.”

2.4 ANEXO 1. CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

En el Anexo 1 del Anexo a las Normas Urbanísticas se incluyen unas tablas resumen en las que se enumeran todos los ámbitos de planeamiento que las Normas Subsidiarias o sus modificaciones delimitaban, con la clasificación y categoría de suelo con las que se contemplan en la Adaptación Parcial. También se añaden los datos de superficie y uso global para cada uno de los ámbitos considerados. La tabla que aparecía en la página 36, en la que aparecen los sectores en suelo urbanizable del municipio de Ayamonte, se ha sustituido íntegramente por la que se adjunta a continuación, en la que se han marcado las casillas modificadas:

Sectores en suelo urbanizable	Ámbito NN.SS.	Uso global	Superficie	Ámbito Plano OE.02	Clase de suelo	Categoría de suelo
AYAMONTE						
Puente Esuri	SAU 1	Residencial	4.606.876	--	URBANO	CONSOLIDADO
Sector 2	SAU 2	Residencial	96.300	--	URBANO	CONSOLIDADO
Sector 3a	SAU 3a	Terciario	23.800	--	URBANO	CONSOLIDADO
Sector 3b	SAU 3b	Residencial	102.382	--	URBANO	CONSOLIDADO
Sector 3c	SAU 3c	Residencial	36.690	SUO-3-R	URBANIZABLE	ORDENADO
Sector 4a	SAU 4a	Residencial	15.540	--	URBANO	CONSOLIDADO
Sector 4b I	SAU 4b I	Residencial	24.760	--	URBANO	CONSOLIDADO
Sector 4b II	SAU 4b II	Residencial	15.000	--	URBANO	CONSOLIDADO
Sector 5	SAU 5	Residencial	60.000	--	URBANO	CONSOLIDADO
P. Industrial SEPES	SAU 6	Industrial	332.000	--	URBANO	CONSOLIDADO
Sector 7	SAU 7	Residencial	44.600	--	URBANO	CONSOLIDADO
Sector 8	SAU 8	Residencial	155.000	--	URBANO	CONSOLIDADO
Sector 9a	SAU 9a	Residencial	20.136,98	--	URBANO	CONSOLIDADO
Sector 9b	SAU 9b	Residencial	14.214,37	--	URBANO	CONSOLIDADO
Sector 10	SAU 10	Terciario	16.300	SUS-10-T	URBANIZABLE	SECTORIZADO
CITN Isla Canela	Parte de UA-1A	Residencial	1.522.807	--	URBANO	CONSOLIDADO
	Resto UA-1A y UA-2	Residencial	4.120.300	SUO-APD	URBANIZABLE	ORDENADO
La Rodadera	SUS-11	Residencial	131.000	SUO-11-R	URBANIZABLE	ORDENADO
Nuevo Parque	SAU-12	Residencial	125.000	--	URBANO	CONSOLIDADO
Huerta Castilla	SUS-13	Residencial	40.000	SUS-13-R	URBANIZABLE	ORDENADO

3 PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

3.1 PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL

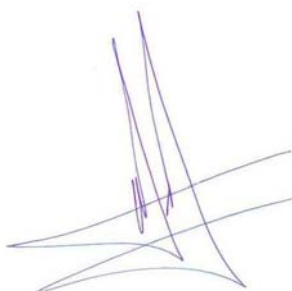
Se modifican los planos OE-1.8 y OE-1.9 de de Ordenación Estructural del término municipal, en los que se recoge la nueva delimitación de suelo urbano consolidado y urbanizable ordenado en el Área de Planeamiento Diferenciado del C.I.T.N. de Isla Canela.

También se ha modificado la posición de las estaciones de bombeo existentes, ajustándolas a su localización real.

3.2 PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO DE ISLA CANELA

Debido al cambio en las delimitaciones de suelo urbano consolidado y urbanizable ordenado del Área de Planeamiento Diferenciado del C.I.T.N. de Isla Canela, la serie de planos OE-2.3 “Ordenación Estructural del núcleo urbano. Isla Canela” se ha modificado. Se modifican dos planos, OE-2.3c y OE-2.3d, y se añade un nuevo plano OE-2.3g, en el que aparece la nueva zona clasificada como suelo urbano.

Ayamonte, septiembre de 2010

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, abstract shape.

Fdo.: Juan Manuel Ríos Collantes de Terán