

cuantificar las reservas de dotaciones de conformidad con lo establecido en el art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Huelva, 7 de noviembre de 2007.- El Delegado, Gabriel Cruz Santana.

*RESOLUCIÓN de 7 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente CP-082/2006, por la que se subsana, inscribe y publica la Modificación núm. 10 de las Normas Subsidiarias de Chucena.*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva, de 7 de diciembre de 2007, en relación a la Modificación núm. 10 de las Normas Subsidiarias de Chucena.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 7 de diciembre de 2007, y con el número de registro 2.523, se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 7 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva, referente al expediente CP-082/2007, por la que se subsana, inscribe y publica la Modificación núm. 10 de las Normas Subsidiarias de Chucena (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

#### RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CHUCENA (CP-082/2006).

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Titular de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva tiene atribuidas por el Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Chucena, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Con fecha 30 de noviembre de 2006 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolvió aprobar definitivamente la citada Modificación de forma condicionada a la subsanación de los extremos señalados en dicho acuerdo, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Tercero. El Ayuntamiento de Chucena con fechas 30 de julio de 2007 y 26 noviembre de 2007 presentó en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 30 de noviembre de 2006, documentación complementaria, constando la misma de Certificado de Acuerdo Plenario de fecha 23 de mayo de 2007, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Modificación núm. 10 de las NN.SS., por el que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos en la citada Resolución así como dicho documento debidamente diligenciado.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Urbanismo de conformidad con lo establecido en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación, se realiza en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero de 2004.

Tercera. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Chucena, en cumplimiento de Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de noviembre de 2006, se emitió Informe Técnico favorable de fecha 29 de noviembre 2007.

#### R E S U E L V E

Primero. Declarar subsanada, inscribir en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados.

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que puede ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

#### ANEXO II

#### 1. INTRODUCCIÓN

Se redacta este documento con el fin de elaborar un texto refundido con las correcciones que se han realizado a la Modificación Parcial núm. 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Chucena.

Dicho documento se redacta por petición de:

1. Don Vicente Baixauli Borja, mayor de edad, con NIF 34.059.852-A, representante legal de Invercaura, S.L., con CIF B-91.200.659 y domicilio social en C/ Bilbao, 12, bajo A (41001 Sevilla).

2. Don Carmelo Solís Franco, mayor de edad, con NIF 28.885.815-T, representante legal de Promotora Solís Navarro, S.L., con CIF B-21.364.401 y domicilio social en C/ Virgen del Carmen, 24, Chucena (21891 Huelva).

3. Hacienda Alcalá, C.B., con CIF E-41.268.509 y domicilio social en Carretera de Chucena-Hinojos, km 1, Chucena (21891 Huelva).

Comunidad de Bienes constituida por:

- M.ª Luisa Gutiérrez González (en su propio nombre) NIF: 27.891.580-D.

- M.ª Luisa Gutiérrez González en representación (por poderes) de Francisco Benito Gutiérrez González NIF: 28.115.195-H.

- José Luis Gutiérrez González NIF: 27.594.391-A.

- Joaquín Gutiérrez González NIF: 27.765.133-Q.

- M.ª del Carmen Gutiérrez González NIF: 28.016.749-N.

Propietarios de la totalidad de los terrenos comprendidos en la Modificación Parcial núm. 10 de las NN.SS., relativa al Sector de suelo apto para Urbanizar Industrial denominado como SAU-I en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Chucena.

Objeto del Documento.

El propósito del documento que a continuación se redacta es dar respuesta al informe emitido con fecha 30 de noviembre de 2006 por la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En dicho informe, se resuelve aprobar definitivamente la Modificación núm. 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Chucena, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, a la reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando en su caso su registro y publicación al cumplimiento de la misma, en los términos expuestos en el apartado siguiente de este acuerdo.

Previamente, el Ayuntamiento de Chucena deberá subsanar las determinaciones expuestas a continuación:

1. En cuanto a la documentación aportada, la presente innovación se adecuará a las determinaciones previstas en el artículo 36.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiéndose aportar texto completo que integre los documentos refundidos parciales o íntegros sustitutos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la ordenación.

2. Según las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el Sector SAU-I es un sector de suelo Urbanizable Sectorizado, por lo que la ordenación pormenorizada potestativa del mismo así como las justificaciones que se detallan en la memoria y planos no son vinculantes.

3. El documento definitivo debe aclarar las determinaciones de las no regladas (no vinculantes).

4. Debe justificarse la disparidad de alturas de las naves, que oscila de 7,8 a 9 m.

## 2. ANTECEDENTES DEL SECTOR OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PARCIAL NÚMERO 10

Toda la superficie que forma parte del Texto Refundido de la Modificación Parcial núm. 10 (que a continuación redactamos) está incluida dentro del Suelo Apto para Urbanizar Industrial que delimita el PGOU de Chucena (antiguas Normas Subsidiarias de Planeamiento), aprobadas definitivamente el 13 de enero de 1997 y al que nos referiremos en adelante como SAU-I.

Pertenecía a una única bolsa de suelo: SAU-I. Posteriormente, la Modificación Parcial Número 4 de las Normas Subsidiarias de Chucena, aprobada definitivamente por el Excmo. Ayto. de Chucena el día 18 de diciembre de 2003 y con aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de marzo de 2005, en su apartado 2.3, relativo al Suelo Urbanizable Industrial, cita textualmente:

«Se modifica la calificación de las 4,74 hectáreas de suelo industrial denominado SAU-I, situado al borde sur del núcleo urbano, pasando a ser de uso residencial, por lo que se establecen dos sectores urbanizables de esta categoría, que pasan a denominarse SAU-R1 y SAU-R2, siendo el primero el anterior SAU-R y el segundo el SAU-I ahora modificado.

Se delimita un área de 10 hectáreas, para la ubicación de un polígono industrial, al borde este de la carretera A-481, a una distancia de un kilómetro al sur del núcleo urbano. Que pasa a denominarse SAU-I. Esta nueva ubicación del suelo industrial se considera mas apropiada que la anterior, demasiado cercana al núcleo urbano y junto a una dotación cultural destinada a recinto ferial...»

El sector objeto de la Modificación Parcial Número 10 de las Normas Subsidiarias de Chucena resulta de la agregación de las parcelas catastrales con referencias: Polígono 4, Parcela 74; Polígono 4, Parcela 75; Polígono 4, Parcela 76; Polígono 4, Parcela 77; Polígono 4, Parcela 78; Polígono 4, Parcela 79; Polígono 4, Parcela 80; Polígono 4, Parcela 81, Polígono 4, Parcela 82; Polígono 4, Parcela 83; Polígono 4, Parcela 84; Polígono 4, Parcela 85, del sector SAUR-I (99.547,45 m<sup>2</sup>).

## 3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La Modificación Parcial Número 10, según datos catastrales, tiene una superficie de 100.177 m<sup>2</sup>, distribuidos como se detalla:

Polígono 4, Parcela 74:	10.934 m <sup>2</sup>
Polígono 4, Parcela 75:	3.714 m <sup>2</sup>
Polígono 4, Parcela 76:	5.004 m <sup>2</sup>
Polígono 4, Parcela 77:	4.996 m <sup>2</sup>
Polígono 4, Parcela 78:	2.313 m <sup>2</sup>
Polígono 4, Parcela 79:	7.076 m <sup>2</sup>
Polígono 4, Parcela 80:	5.106 m <sup>2</sup>
Polígono 4, Parcela 81:	5.313 m <sup>2</sup>
Polígono 4, Parcela 82:	26.997 m <sup>2</sup>
Polígono 4, Parcela 83:	8.100 m <sup>2</sup>
Polígono 4, Parcela 84:	4.849 m <sup>2</sup>
Polígono 4, Parcela 85:	15.775 m <sup>2</sup>

Un exhaustivo levantamiento topográfico encargado por los promotores pone de manifiesto que la verdadera superficie que constituye el ámbito de estudio del SAU-I es de 99.547,00 m<sup>2</sup>.

La finca linda: al Norte con la parcela 73 del polígono 4; al Sur, a lo largo de las parcelas 82 a 85, con el camino englobado en la parcela 9.005 del polígono 4; al Este de las parcelas 74 a 81 con un camino perteneciente a la parcela 9.006 del polígono 4 y en la parcela 82 con la parcela 52 del polígono 4; al Oeste con la carretera comarcal A-481 Chucena-Hinojos.

## 4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El polígono definido como SAUR-I, objeto del presente documento, se apoya en la carretera A-481 Chucena-Hinojos, garantizando una buena comunicación con la autovía A-49, pues el enlace con ésta se encuentra a un kilómetro escaso. La

comunicación con el municipio queda igualmente solventada pues existe un paso elevado sobre dicha autovía que permite el paso de la carretera A-481 Chucena-Hinojos.

La intervención que propone la Modificación parcial núm. 10 supone dotar a Chucena de un Polígono Industrial con una superficie aproximada de 100.000 m<sup>2</sup>, que sea competitivo con la oferta de este sector que se encuentra en los Polígonos Industriales de los municipios cercanos.

Las diferentes topologías de parcelación que define el vigente artículo 123 (500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup>), hacen inviable el propio cumplimiento del artículo 121, que cita textualmente: «... La previsión de desarrollo de este suelo responde a la necesidad de dotar al municipio de una zona industrial con la posibilidad de ubicar talleres y almacenes. ...», puesto que la demanda superficial de estos pequeños negocios es inferior a la definida en dicho artículo.

La dimensión del SAUR-I (que pasa de 4,74 ha a 10 ha en la Modificación núm. 4 de las NN.SS.), los parámetros de ordenación y las condiciones de edificación hacen que los costes de los proyectos de compensación, parcelación, así como los del posterior Plan Parcial, ocasionen un reparto de cargas y beneficios muy alto, por lo que resulta una actuación inviable desde el punto de vista económico.

En consecuencia, se propone la modificación de los parámetros del SAUR-I (Modificación núm. 10), para que hagan viable la gestión del suelo a corto plazo.

De este modo, la demanda de suelo industrial que se prevé en el municipio hace viable una actuación urbanística que justifique la tramitación por parte del Ayuntamiento de la Modificación Parcial núm. 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Chucena.

## 5. ESTRUCTURA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta que a continuación se aborda contiene las siguientes intenciones:

5.1. Redefinir los artículos 121 a 125 de las NN.SS. de Chucena, relativos al sector de Desarrollo Industrial y que afectan directamente a la Modificación Puntual que a continuación redactamos, adaptándolos a los requerimientos de un Polígono Industrial que se ajuste a las necesidades del municipio, al tiempo que sea competitivo con los ubicados en municipios próximos. Las principales modificaciones que se establecen en dicho articulado (definido exhaustivamente más adelante) consisten en:

5.1.1. Redefinir los parámetros relativos a la edificabilidad bruta del sector estudiado, pasando de un valor de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s a otro modificado de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, índice muy próximo al definido en los polígonos, industriales cercanos.

5.1.2. Redefinir la superficie para sistemas locales, prevista en un 59% del total del sector, de manera que cumpliendo los mínimos estipulados en la legislación vigente, hagan viable una actuación en este suelo industrial:

El elevado valor estipulado respondía a la ubicación anterior del SAU-I, junto al SAU-R (cerca del casco urbano), como final de un anillo de espacios libres que rodea el municipio, buscando una entrada con amplias zonas verdes por el Camino de Alcalá. De este modo, se daba respuesta al futuro bulevar proyectado en dicha vía y se recogía al mismo tiempo el parque situado frente a la ermita.

La nueva ubicación fuera del municipio, al otro lado de la autovía, hace obsoleto este planteamiento, teniendo que redefinirlo, de modo que responda a su nuevo emplazamiento.

5.1.3. Definir un nuevo tipo de parcelación industrial, con parcelas de menor dimensión (250 m<sup>2</sup>) a las previstas que recoja las necesidades del municipio, como se especifica en el artículo 121 de las NN.SS. de Chucena, que cita textualmente:

«... La previsión de desarrollo de este suelo responde a la necesidad de dotar al municipio de una zona industrial con la posibilidad de ubicar talleres y almacenes. ...»

De este modo, la demanda de parcelas para pequeños negocios familiares (talleres y almacenes) será cubierta, permitiendo la ubicación de las mismas en este suelo, a tal efecto previsto.

5.2. Modificar los viales que aparecen definidos en los planos de Ordenación de la Modificación Puntual núm. 4 del PGOU de Chucena (antiguas NN.SS. de Chucena). No tienen carácter vinculante y su disposición no soluciona la distribución del polígono de forma correcta. La solución propuesta diferencia dos tipos de viales: un vial principal central, que tiene un ancho de 20 m el resto de viarios definen las manzanas de parcelas para naves industriales y tienen un ancho de 14 m.

El trazado previsto define un viario central que enlaza ortogonalmente con la carretera A-481 y atraviesa el polígono industrial hasta su lado opuesto, dejando previsto un paso para una posible ampliación del mismo. Paralelamente a este viario se disponen dos calles a cada lado que definen las manzanas del polígono. Las manzanas se cierran con dos viarios: el primero discurre paralelo a la carretera A-481 y separa la zona verde de las manzanas en las que se dispondrán las naves industriales; el segundo, paralelo al anterior, se sitúa al fondo del sector, de modo que regulariza los linderos de la finca y ordena una serie de parcelas que en todos los casos tienen las dimensiones previstas a tal efecto. A lo largo de su longitud, se interrumpe en dos puntos: el primero a la altura del cruce con el viario central y el segundo en el cruce con el viario paralelo al anterior situado más al norte. No consideramos necesario un tercer paso más al sur pues viendo el parcelario catastral todo parece indicar que una posible ampliación del polígono sería hacia la autovía A-49.

Todas las vías resuelven sus encuentros con radios de giro de 10,00 m, permitiendo un paso cómodo de los camiones. La previsión de aparcamientos, cumpliendo con los estándares exigidos por la reglamentación vigente, responde a las necesidades previstas. Además, se prevén unos retranqueos de las naves de 5 m a vial, que permiten disponer una banda de aparcamientos interiores a las propias parcelas.

5.3. Disponer los espacios libres correspondientes al sector, concentrados en una banda que discurra paralela a la carretera A-481. Dicha ubicación responde a una doble finalidad: por un lado cumplir con las exigencias de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en lo relativo a los requerimientos en cuanto a bandas de protección que dictamina el servicio de carreteras. Por otro lado dotar al polígono de un aspecto verde y diáfano en su entrada, que dé una sensación de amplitud desde la carretera y no distorsione el paisaje cercano de los campos circundantes.

5.4. Definir las superficies de reserva para dotaciones en suelo industrial y para aprovechamiento privado, de manera que en cualquier caso se cumplan los mínimos establecidos según el art. 10 del Anexo al Reglamento del Planeamiento.

Sistema de espacios libres de dominio y uso público	13.499,41 m <sup>2</sup>
Equipamiento Estación Bombeo	3.539,11 m <sup>2</sup>
Resto de equipamientos	7.926,01 m <sup>2</sup>
Aparcamiento	4.521,23 m <sup>2</sup>
Viarios	19.873,14 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento privado	50.188,55 m <sup>2</sup>

La propuesta de ordenación que presentamos consigue un máximo aprovechamiento mejorando las tipologías de parcelación industrial que especifican las NN.SS., cumpliendo sobradamente los módulos mínimos de reserva que establece el Anexo al Reglamento de Planeamiento (que justificamos más adelante) y garantizando la viabilidad de la propuesta de ordenación del Polígono Industrial SAU-I de Chucena.

## 6. MODIFICACIÓN DEL ARTICULADO RELATIVO AL SECTOR DE SUELO INDUSTRIAL

### 6.1. Articulado Vigente.

En el artículo 3.2, de la Modificación Puntual núm. 4 de las NN.SS. de Chucena, en lo relativo a las normas específicas, se cita textualmente: «Se aplicarán las normas establecidas para el anterior SAU-I, con observancia de los mínimos establecidos por el Anexo del Reglamento del Planeamiento, en cuanto a reserva de suelo para dotaciones, para este tipo de suelo, correspondiendo aplicar los artículos 121 a 124 y estableciéndose sistema de compensación para la ejecución del polígono».

#### Artículo 121. Definición.

Comprende unos terrenos situados al lado de la carretera A-481, al sur del núcleo urbano y una vez cruzada la autovía A-49. La previsión de desarrollo de este suelo responde a la necesidad de dotar al municipio de una zona industrial con la posibilidad de ubicar talleres y almacenes. El sector se destina, pues, a un uso global industrial.

#### Artículo 122. Condiciones de Ordenación.

1. El Plan Parcial que desarrolle el sector aportará las soluciones de vialidad concretas, sin perjuicio de las que van señaladas en los planos de ordenación de las presentes Normas con carácter no vinculante.

2. Los espacios libres locales y las reservas de terrenos para dotaciones se dispondrán en forma concentrada, próximos a la carretera, según indican los planos de ordenación de las presentes Normas.

3. El índice de edificabilidad bruta máxima es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

4. En el sector, con una superficie de 10 ha de suelo, se tienen que prever como mínimo los siguientes porcentajes para sistemas locales:

a. Espacios libres	10%
b. Parque deportivo	2%
c. Comercial	1%
d. Social	1%
e. Aparcamiento: una plaza por cada 100% m <sup>2</sup> de techo de edificación admitiéndose el 50% en los viales.	
f. Sistema viario	20%

#### Artículo 123. Condiciones de Edificación.

Este sector admite la previsión de dos tipos de parcelación industrial, que se regirán por los parámetros siguientes:

##### 1. Industria entre medianeras.

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Ocupación de parcela: 60%.

Edificabilidad neta: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Separación: 5 metros a vial y límites.

Altura máxima: 8 m.

Profundidad edificable: 25 m.

Fachada mínima: 12 m.

Estas industrias se ordenarán con agrupaciones de longitud máxima de 72 m de fachada (6 industrias).

##### 2. Industria aislada.

Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.

Ocupación de parcela: 60%.

Edificabilidad neta: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Separaciones: 10 m a vial y 5 m límites.

Altura máxima: 8 m, salvo que se justifique una necesidad industrial de mayor altura.

El número de establecimientos industriales por parcela será de uno por parcela.

3. Las edificaciones deberán ajustarse a los siguientes requisitos de carácter estético.

- Deberán utilizarse materiales con acabados tradicionales, permitiéndose el empleo de chapas en las cubiertas y sus correspondientes apretinados, siempre que se rematen en colores blanco o rojizo. En todo caso los parámetros de fachada deberán acabarse en color blanco o muy claro.

- Las medianeras vistas deberán tratarse como fachadas.

- En todo caso los servicios técnicos municipales informarán sobre la correcta aplicación de estos criterios, debiendo rechazarse los proyectos que no se ajusten a los mismos, o que a su criterio supongan una clara inadaptación al entorno.

#### Artículo 124. Condiciones de Uso.

1. El uso global es la industria (categoría 1.<sup>a</sup>, categoría 2.<sup>a</sup> y categoría 3.<sup>a</sup>).

2. Como usos complementarios se permiten los garajes y los servicios a la industria.

#### Artículo 125. Condiciones de Gestión.

Para la ejecución del polígono, se aplicará el sistema de compensación.

### 6.2. Articulado Modificado:

#### Artículo 121. Definición.

Comprende unos terrenos situados al lado de la carretera A-481, al sur del núcleo urbano y una vez cruzada la autovía A-49. La previsión de desarrollo de este suelo responde a la necesidad de dotar al municipio de una zona industrial con la posibilidad de ubicar talleres y almacenes. El sector se destina, pues, a un uso global industrial.

#### Artículo 122. Condiciones de Ordenación.

1. El Plan Parcial que desarrolle el sector aportará las soluciones de vialidad concretas, sin perjuicio de las que van señaladas en los planos de ordenación de las presentes Normas con carácter no vinculante.

2. Los espacios libres locales y las reservas de terrenos para dotaciones se dispondrán en forma concentrada, próximos a la carretera, según indican los planos de ordenación de las presentes Normas.

3. El índice de edificabilidad bruta máxima es de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

4. En el sector, se tienen que prever como mínimo los siguientes porcentajes para sistemas locales y dotaciones:

a. Espacios libres: 12,85%.

b. Equipamientos y otros servicios de interés público y social: 7,70%.

c. Aparcamiento: Entre 0,5 y 1 plaza por cada 100% m<sup>2</sup> de techo edificable, admitiéndose el 50% en los viales.

d. Sistema viario: 20%.

5. Aprovechamiento privado máximo 55 % superficie total del sector.

#### Artículo 123. Condiciones de Edificación.

Este sector admite la previsión de tres tipos de parcelación industrial, no permitiendo que existan más de un tipo por cada manzana del sector, evitándose igualmente la posibilidad

de que queden medianeras vistas y se regirán por los parámetros siguientes:

1. Industria entre medianeras tipo A:

Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad neta: 0,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Separación a linderos: 5 metros del lindero frontal.

Ocupación de parcela: Como máximo la resultante de aplicar los parámetros de edificabilidad y separación a linderos.

Altura máxima: 7 m.

Profundidad edificable: 25 m.

Fachada mínima: 10 m.

2. Industria entre medianeras tipo B:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad neta: 0,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Separación a linderos: 5 metros del lindero frontal.

Ocupación de parcela: Como máximo la resultante de aplicar los parámetros de edificabilidad y separación a linderos.

Altura máxima: 8 m.

Profundidad edificable: 25 m.

Fachada mínima: 20 m.

3. Industria aislada:

Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad neta: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Ocupación de parcela: Como máximo la resultante de aplicar los parámetros de edificabilidad y separación a linderos.

Separaciones: 10 m del lindero frontal y 5 m linderos laterales.

Altura máxima: 9 m salvo que se justifique una necesidad industrial de mayor altura.

El número de establecimientos industriales por parcela será de uno por parcela.

4. Las edificaciones deberán ajustarse a los siguientes requisitos de carácter estético.

- Deberán utilizarse materiales con acabados tradicionales, permitiéndose el empleo de chapas en las cubiertas y sus correspondientes apretinados, siempre que se rematen en colores blanco o rojizo. En todo caso los parámetros de fachada deberán acabarse en color blanco o muy claro.

- Las medianeras vistas deberán tratarse como fachadas.

- En todo caso los servicios técnicos municipales informarán sobre la correcta aplicación de estos criterios, debiendo rechazarse los proyectos que no se ajusten a los mismos, o que a su criterio supongan una clara inadaptación al entorno.

Artículo 124. Condiciones de Uso.

1. El uso global es la industria (categoría 1.ª, categoría 2.ª y categoría 3.ª).

2. Como usos complementarios se permiten los garajes y los servicios a la industria.

Artículo 125. Condiciones de Gestión.

Para la ejecución del polígono, se aplicará cualquiera de las establecidas en la legislación vigente.

8. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL PARA EL SECTOR

Las determinaciones del planeamiento de rango superior para este sector son el marco de referencia obligado para el desarrollo de la propuesta. En el municipio de Chucena la figura de planeamiento general de rango superior son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que en virtud de la disposición transitoria quinta de la LOUA se asimilarán a Planes Generales de Ordenación Urbanística. Los planos de ordenación de las mismas y los artículos 121 a 125, corregidos en este texto refundido, determinan las disposiciones generales,

condiciones de ordenación, edificación, uso y gestión del suelo que contiene el SAU-I.

8.1. Justificación de las reservas para dotaciones establecidas por las Normas Subsidiarias.

El art. 122 de las Normas Subsidiarias, define las previsiones mínimas de suelo destinadas a sistemas locales y viarios (equivalentes a un 45% de la superficie total del sector) y las destinadas al aprovechamiento privado (no superiores al 55% de la superficie total del sector). Las previsiones quedan desglosadas como sigue:

Espacios libres:	12,85% superficie total del sector
Equipamientos:	7,70% superficie total del sector
Aparcamientos:	entre 0,5 y 1 plaza por cada 100% m <sup>2</sup> de techo edificable (con un máximo del 50% en los viarios)
Vialidad:	20% superficie del sector
Aprovechamiento privado:	55% superficie del sector

Comparando las reservas de suelo hechas para cada dotación en la propuesta con las exigidas por las Normas Subsidiarias, quedan justificadas las reservas de suelo hechas en cada caso.

Sector SAU-I (Ámbito de la Modificación Parcial núm. 10)

a. Sistema de espacios libres de dominio y uso público.  
12,85% x 99.547,45 m<sup>2</sup> = 12.791,85 m<sup>2</sup> < 13.499,41 m<sup>2</sup>, cumple.

b. Equipamientos y otros servicios de interés público y social.  
7,70% x 99.547,45 m<sup>2</sup> = 7.665,15 m<sup>2</sup> < 7.926,01 m<sup>2</sup>, cumple.

c. Resto de equipamientos (Estación Bombeo).  
3.539,11 m<sup>2</sup>, no especificado en NN.SS.  
Total equipamientos 11.465,12 m<sup>2</sup>, cumple.

d. Aparcamientos:  
1 plaza/100 m<sup>2</sup>t.e. x 44.796,35 m<sup>2</sup>t.e. = 448 plazas.  
Según el Reglamento de Planeamiento el 2% del total se destina a minusválidos, lo que supone un mínimo de 4 plazas (0,02 x 448 (plazas en vía pública) = 8,96 plazas ≈ 9 plazas), siendo diez el número de plazas que hay reservadas en la propuesta. También se especifica que el máximo de plazas anejas a la red viaria será del 50% del total de plazas de aparcamiento previsto por el Plan Parcial.  
448/2 = 224 plazas al aire libre = 455 plazas, cumple.

e. Viarios.  
20% x 99.547,45 m<sup>2</sup> = 19.909,49 m<sup>2</sup> < 24.394,37 m<sup>2</sup>, cumple.

f. Aprovechamiento privado.  
55% x 99.547,45 m<sup>2</sup> = 54.751,09 m<sup>2</sup> < 50.188,55 m<sup>2</sup>, cumple.

Nota: Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial los determina el Anexo al Reglamento de Planeamiento, en sus artículos 4 y 5 y las NN.SS., en su art. 117.4.

8.2. Justificación de la viabilidad de actuaciones futuras en los terrenos colindantes.

Las NN.SS. del municipio de Chucena, en su art. 120.3, condicionan la redacción de Planes Parciales a la viabilidad de actuación en los terrenos colindantes, para suelos residenciales. La Modificación Parcial que presentamos es un documento previo a la elaboración del Plan Parcial. Al ser un suelo Industrial, no es de obligado cumplimiento este artículo. A pesar de ello, el trazado que proponemos en esta Modificación prevé una posible ampliación del polígono Industrial ga-

rantizando la viabilidad de actuaciones futuras en los terrenos colindantes.

Al respecto podemos decir:

La propuesta de ordenación (No Vinculante) que presentamos mantiene dos pasos de los viales hacia el lindero este del sector y uno hacia el lindero norte, de modo que se pueda acometer una ampliación del Polígono en actuaciones, dicha propuesta tendrá carácter de criterio y directriz para la ordenación detallada del sector SAU-I, por tanto no será vinculante para los instrumentos de planeamiento de desarrollo, según el art. 10.2.A.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Todos los viales (No Vinculantes) se proyectan con dimensiones suficientes, en especial el viario central, de modo que en caso de una posible ampliación esté suficientemente proyectado para dar acceso a la misma.

Las manzanas que se definen adosadas a los linderos al tiempo que dotan de un frente lineal a los viarios de distribución, permiten que en una futura ampliación sus traseras se adosen a las nuevas edificaciones.

De este modo, concluimos diciendo que con la propuesta de ordenación no vinculante, se demuestra la viabilidad de la Modificación núm 10 del PGOU de Chucena.

## 9. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN GENERAL PARA EL SECTOR

9.1. Justificación de la figura empleada para la tramitación de este documento.

El modo de acometer una alteración en el contenido de un plan de ordenación quedaba definido en el art. 154 del Título V del Reglamento de planeamiento. La nueva LOUA, aprobada en fecha 31 de diciembre de 2002, se pronuncia al respecto en el Título I, Capítulo IV, Sección Quinta, con los arts. 36, 37 y 38.

El art. 36 dice que «La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación».

El art. 37 define el término Revisión de los instrumentos de planeamiento, entendiéndolo como tal la alteración Integral de la ordenación establecida por los mismos o bien la ordenación sustancial de la ordenación estructural de los mismos. También define la Revisión 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.

En el art. 38, se define toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplados en los supuestos anteriores como Modificación.

Entendemos que las alteraciones en los parámetros que definen los artículos 121 a 125 de las NN.SS. de Chucena, relativos al Sector de Desarrollo Industrial, no varían el planteamiento general de los mismos. Por el contrario, hacen viable la actuación, formando parte de una Modificación, que en el documento presente hemos denominado como Modificación Parcial núm. 10 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Chucena (Huelva).

9.2. Justificación del reglamento de planeamiento.

La LOUA, en su Título I, Capítulo II, Sección IV, establece las determinaciones complementarias sobre ordenación, programación y gestión.

El art. 17, en su apartado 2.b), para usos característicos industriales reserva un porcentaje comprendido entre el 14% y el 20% de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10% a parques y jardines.

Además deberá existir entre 0,5-1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

En cualquier caso, el Anexo al Reglamento del Planeamiento, establece unos módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo industrial que deberán cumplirse en el ámbito que afecta a esta Modificación. A continuación se justifican estas reservas de suelo:

9.2.1. LOUA (Uso Industrial).

- Reserva mínima total de dotaciones: 14% a 20% de la superficie del sector.

0,14 x 99.547,45 m<sup>2</sup>.t.e. = 13.936,64 m<sup>2</sup>s.

0,20 x 99.547,45 m<sup>2</sup>.t.e. = 19.909,49 m<sup>2</sup>s.

El suelo que se reserva como mínimo a dotaciones debe estar comprendido en ese intervalo.

- Parques y jardines (>10% sup. sector):

0,10 x 99.547,45 m<sup>2</sup>.t.e. = 9.954,74 m<sup>2</sup>s.

La reserva de 13.499,41 m<sup>2</sup> de suelo hecha en la propuesta para espacios libres cumple lo establecido en la LOUA, puesto que se superan los estándares mínimos (10% de la superficie del sector).

- El suelo restante que queda para cumplir con la reserva mínima total de dotaciones, del 20% de la superficie del sector, se empleará para equipamiento deportivo, comercial y social.

La reserva de la propuesta es de 7.926,01 m<sup>2</sup> de suelo (equipamiento deportivo y SIPS), superficie mayor que 6.410,08 m<sup>2</sup> (valor obtenido como diferencia entre los 19.909,49 m<sup>2</sup> (20% sector) y los 13.499,41 m<sup>2</sup> de reserva de espacios libres de la propuesta).

- Aparcamiento público: 0,5-1 plaza/100 m<sup>2</sup> t.e.

0,005 plaza/t.e. x 44.796,35 m<sup>2</sup>.t.e. = 224 plazas.

0,01 plaza/t.e. x 44.796,35 m<sup>2</sup>.t.e. = 447 plazas.

La previsión de aparcamiento hecha en la propuesta es de 447 plazas anejas a la red viaria. El resto están incluidas en las parcelas industriales.

9.2.2. Anexo al reglamento de planeamiento (Uso Industrial).

En el art. 11, se determinan los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo Industrial. En nuestro caso:

Espacios libres:	10% superficie del sector.
Servicios de interés público y social	4% superficie del sector.
Parque deportivo	2% superficie del sector.
Equipamiento comercial	1% superficie del sector.
Equipamiento social	1% superficie del sector.
Aparcamientos	0,5-1 plaza/100 m <sup>2</sup> .t.e.

En el ámbito que nos ocupa:

Espacios libres: 13.499,41 m<sup>2</sup> cumple.

>10% superficie del sector 9.954,74 m<sup>2</sup> cumple.

> 1.000 m<sup>2</sup>, mínimo Anexo Reglamento de Planeamiento.

Equipamiento comercial y social 7.926,01 m<sup>2</sup> cumple.

> 2% superficie del sector = 1.990,94 m<sup>2</sup>

Aparcamiento

1 plaza/100 m<sup>2</sup>.t.e. 44.796,35 m<sup>2</sup>.t.e. = 447 plazas

El máximo de plazas anejas a la red viaria será del 50% del total de plazas de aparcamiento previsto por el Plan Parcial. El resto se incorpora en el interior de las parcelas.

447/2 = 224 plazas al aire libre = 447 plazas cumple.

El Anexo al Reglamento de Planeamiento establece que el 2% del total se destine a minusválidos, lo que supone un mínimo de 2 plazas (0,02 x 447 = 9 plazas), siendo éstas las plazas reservadas en la propuesta.

Esperamos obtener por parte del Excmo. Ayuntamiento de Chucena un pronunciamiento sobre la viabilidad de la presente Modificación Parcial núm. 10, así como su presentación ante la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Huelva, para su tramitación y resolución aprobatoria, necesarias para iniciar la redacción del Plan Parcial de Ordenación y del Proyecto de Urbanización correspondientes.

Huelva, 7 de diciembre de 2007.- El Delegado, Gabriel Cruz Santana.