

ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 31 de enero de 2018, adoptó acuerdo en relación a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de la parcela R2.4 del Plan Parcial nº 5 “Marismas del Polvorín”, cuyo objeto es la modificación de la altura máxima de la referida parcela con la finalidad de hacer viable la edificación de la misma, sin modificar el destino urbanístico del suelo y sin incrementar su aprovechamiento urbanístico. Estudio de Detalle que ha sido promovido por la entidad “Quinto, S.A.” y redactado por los Arquitectos D. J. Cecilio Soria Valle, D. Fernando Silos Iturralde y D. J. Luis Rexach Benavides Soldán, en junio de 2017.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación a lo previsto en el art. 65.2 del citado texto, se publica a continuación el texto íntegro de la información de la referida parcela:

“5. MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se justifica la tramitación del presente documento a petición de la Propiedad, ante la creciente demanda comercial de una tipología edificatoria (Vivienda Plurifamiliar) después de ocho años de crisis inmobiliaria. Como consecuencia de la reducción de los precios de mercado así como el agravante que supone el tipo de cimentación resultante de los condicionantes del terreno así como la presencia del nivel freático, todo ello se traduce en una falta de viabilidad económica para desarrollar esta parcela.

Al incrementar en una altura la edificación, para uso de aparcamiento, ya no sería necesario ejecutar un segundo sótano, lo cual simplificaría la solución constructiva en relación a la cimentación del edificio, ejecución de pantallas, y se salvaría la presencia del nivel freático y por tanto la viabilidad económica de la promoción sería factible.

Como se establece en la LEY 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 15:

- 1.- Los Estudios de Detalles tienen por objeto, completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbano de ámbito reducido, y para ello podrán:
 - a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local de los viarios secundarios y la localización del suelo dotacional público.
- 2.- Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
 - a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
 - b) Incrementar al aprovechamiento urbanístico.
 - c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
 - d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

El Plan Parcial establece en sus Ordenanzas que:

Artículo 4. Modificación del Plan Parcial.

Podrá procederse a la modificación de aspectos normativos del Plan Parcial cuando los intereses urbanísticos públicos o las necesidades sociales lo exigieran. En los supuestos de modificación deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

Las determinaciones normativas de las modificaciones deberán tener al menos el mismo grado de precisión que los aspectos del presente plan que sean afectados por las mismas.

La tramitación de las propuestas de modificación se ajustarán al procedimiento previsto para la formulación y aprobación del Plan Parcial, adecuándose en particular a lo previsto en la legislación urbanística vigente y el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.



El documento redactado no modifica el destino urbanístico del suelo, ni incrementa su aprovechamiento urbanístico, ni suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

7.- ANEXO JUSTIFICATIVO

Como ya expusimos anteriormente la razón de tramitar el presente Estudio de Detalle era acogernos a la modificación puntual N.º 17 del PGOU de Huelva, debido al elevado coste que suponía la necesidad de excavar dos plantas de sótano para cumplir con la dotación mínima de aparcamientos que establece las ordenanzas del PGOU de Huelva y sus modificaciones puntuales posteriores.

7.1- CONDICIONES GEOTÉCNICAS.

Las condiciones del suelo en la zona en cuestión "Marismas del Polvorín" es de sobra conocido por todos. En el Estudio de Detalle se adjunta un extracto del Estudio Geotécnico realizado en la parcela adyacente.

La promotora QUINTO S.A. y/o su grupo de empresas ya han realizado la promoción de las parcelas R2.1, R2.2 y R2.3. En ellas irremediamente se ha tenido que ir a una cimentación mediante muros pantalla, debido a la proximidad del Nivel Freático, 3,10 m., con el consiguiente sobrecoste tanto de construcción como de repasos. (postventa).

El coste del muro pantalla para la parcela R2.3 fue de 683.442,75 €

7.2.- JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA.

Como consecuencia de la reducción de los precios de mercado así como el agravante que supone el tipo de cimentación resultante de los condicionantes del terreno así como la presencia del nivel freático, todo ello se traduce en una falta de viabilidad económica para desarrollar esta parcela, como podemos ver.

Costes de la obra. (precios COA Huelva)

Edificabilidad SR = 13.643,60m²

Edificabilidad BR = 5.800,40m²

VIVIENDA 584,29 €/m²

GARAJE 407,23 €/m²

PEM = 7.971.819,04 + 2.362.096,89 = 10.333.915,93 €

A esto tendríamos que añadir el sobrecoste de los muros pantallas. (Obra R2.3)

PEM = 10.333.915,93 + 683.442,75 = 11.700.801,43 €

Vamos a calcular los gastos relacionados con la ejecución del edificio:

Costes Añadidos

Licencia 620.034,96 €

E Geotécnico 6.000,00 €

Técnico 713.040,20 €

Notaría 600.000,00 €

Registro 50.000,00 €

G Financieros 490.000,00 €

La suma de todos los gastos inherentes a una promoción sería:

GASTOS = 2.479.075,16 €

Por otra parte:

En el precio de venta actual, está incluido una plaza de garaje y trastero.



Precio de venta m2. 1.200,00 €

Edificabilidad SR = 13.643,60m2

IMPORTE VENTAS = 13.643,60 x 1.200,00 = 16.372.320 €

En el caso de la venta del 100% de las viviendas en un periodo de 3 años el beneficio sería:

BENEFICIO = 16.372.320 – 11.700.801,43 - 2.479.075,19 = 2.192.443,37 €

EL BENEFICIO SUPONE UN 15,46 % DE LA INVERSIÓN. (EJECUCIÓN DE MURO PANTALLA)

Como conclusión final, al incrementar en una altura la edificación, para uso de aparcamiento, ya no sería necesario ejecutar un segundo sótano, lo cual simplificaría la solución constructiva en relación a la cimentación del edificio, ejecución de pantallas, y se salvaría la presencia del nivel freático y por tanto la viabilidad económica de la promoción sería factible.

EL BENEFICIO SUPONDRÍA UN 20,28 % DE LA INVERSIÓN. (SIN MURO PANTALLA)

Como podemos ver, esto supondría un aumento significativo de los beneficios para el promotor, que en los tiempos actuales, en los que las promociones de vivienda cuestan venderse, es razón suficiente para hacer o no hacer la promoción de esta parcela.

Otra razón que nos lleva a solicitar la no ejecución del segundo sótano es la multitud de problemas de humedades debido a la falta de estanqueidad del muro pantalla, que no sólo suponen un costo económico postventa, difícil de valorar, añadido sino que además daña la imagen de la empresa en la ciudad.

Este último motivo también es muy importante dada la implantación que tiene, desde hace muchos años, la promotora en la ciudad y en la provincia.

Por todo esto creemos justificada las razones expuestas en el Estudio de Detalle para acogernos a la modificación puntual nº 17.

9.- RESUMEN EJECUTIVO

El objetivo de este Estudio de Detalle es hacer viable la edificación de la parcela RC2.4 del Plan Parcial 5 “Marismas del Polvorín” del PGOU de Huelva, ante la creciente demanda comercial de una tipología edificatoria (Vivienda Plurifamiliar) después de ocho años de crisis inmobiliaria. A consecuencia de la reducción de los precios de la vivienda y del agravante que supone el tipo de cimentación resultante de los estudios geotécnicos de este terreno y la presencia del nivel freático, se traduce en una falta de viabilidad económica para desarrollar esta parcela.

Siendo obligatorio, en cumplimiento de las Ordenanzas del PGOU, la dotación de un número determinado de aparcamientos en el interior de la parcela que conllevaría la construcción de dos sótanos destinados a este uso se propone incrementar en una altura la edificación, aplicando el artículo 25 de la Modificación 17 del PGOU, para su uso de aparcamientos, siendo así innecesario ejecutar un segundo sótano, lo que simplificaría la solución constructiva de la cimentación del edificio, evitando la ejecución de pantallas, salvando la presencia del nivel freático, con lo que se reduce el riesgo técnico y económico de la obra haciendo viable la promoción. Este es el motivo de la redacción de este Estudio de Detalle.

La parcela objeto de el Estudio de Detalle es de forma rectangular con lados de 90,00 m y 28,00 m, y una superficie de 2.520,00 m² de superficie y es prácticamente plana. Actualmente se encuentra urbanizada y libre de edificaciones. El Plan Parcial establece para la parcela R 2.4, en su propuesta de ordenación, la edificación de un máximo de 129 viviendas plurifamiliares (R2.4) con una edificabilidad máxima de 13.643,60 m² de techo en ocho plantas. Estableciendo una edificabilidad máxima sobre la parcela de 5,41 m² techo/m² suelo.

En resumen el documento propone, justificadas las condiciones geotécnicas y económicas en cuanto a composición de subsuelo, profundidad del firme y estimaciones económicas de la promoción, el incremento de una planta de uso garaje situadas sobre rasante cuya superficie no sea computable a efectos de edificabilidad.



Por la sencillez de la documentación gráfica no consideramos necesario adjuntar planos a este Resumen Ejecutivo, dado que el documento está compuesto por 4 planos sencillos de comprender.”

Lo que publica para general conocimiento y efectos, una vez inscrito y depositado el referido Estudio de Detalle en los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, significándose que contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde la publicación del presente anuncio, sin perjuicio de cualquier otro que se estime procedente ejercitar.

Huelva, a 26 de febrero de 2018.- EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE RÉGIMEN INTERIOR Y RECURSOS HUMANOS (Decreto 17-01-17), Fdo.: José Fernández de los Santos

ANUNCIO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 31 de enero de 2018, adoptó acuerdo en relación a la aprobación definitiva de la “Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación, Uso del Suelo y Urbanización del PGOU de Huelva relativa al artículo 12 “Alienaciones Oficiales y Servidumbre de Interés Público,” cuyo objeto es albergar la posibilidad de establecer servidumbres gratuitas para instalación de placas, números, anclajes y soportes que el Ayuntamiento determine a fines de interés público en el ejercicio de sus competencias en los frentes urbanos de dichas alineaciones, que generalmente, conforman el viario público. Dicha Modificación ha sido promovida por el Ayuntamiento de Huelva, y redactada por la Arquitecto Municipal D^a. Miriam Dabrio Soldán en fecha marzo de 2017.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación a lo previsto en el art. 65.2 del citado texto, se publica a continuación el texto íntegro de las ordenanzas:

“ 2.4 CONDICIONES URBANÍSTICAS MODIFICADAS. NUEVA REDACCIÓN DE ARTICULADO.

Se modifica el artículo 12.- Alineaciones Oficiales de las Ordenanzas Urbanísticas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU de Huelva en el sentido de ampliar (azul) un punto en su redacción atendiendo a lo siguiente:

NUEVA REDACCIÓN

Artículo 12.- Alineaciones oficiales

- 1.- Son las definidas en la documentación gráfica del Plan General y las que fijen los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos que, para su desarrollo, se redacten, pudiendo ser exteriores, vinculantes o no vinculantes, e interiores.
- 2.- Alineaciones exteriores
Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios públicos libres exteriores, vías, calles y plazas y las que señalen los Planes Parciales, Planes Especiales y las establecidas en las Unidades de Ejecución, en el caso de pequeños ajustes y adaptaciones, o los correspondientes proyectos que se redacten, para las no vinculantes.
- 3.- Alineaciones exteriores vinculantes
Son aquellas alineaciones exteriores a las que habrán de ajustarse las edificaciones con las excepciones que se indican para las distintas ordenaciones físicas previstas.
- 4.- Alineaciones exteriores no vinculantes
Son aquellas alineaciones exteriores que permiten retranqueos de las edificaciones respecto de las mismas.
- 5.- Alineaciones interiores

