

OTROS DATOS

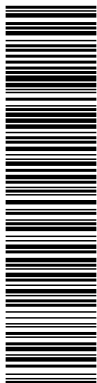
Código para validación: **6ZHC3-J5OEX-614PF**
Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:54:05**
Página 1 de 14

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 12:23
2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 29/12/2016 14:07
3.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 14:28

ESTADO

FIRMADO



APROBACION DEFINITIVA-NOVIEMBRE 2.016
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS URBANAS PARA AMPLIACION DE LA CLINICA LOS NARANJOS
EN PASEO LOS NARANJOS Nº 1 Y 3 DE HUELVA

PROMOTOR: INMO ASISA S.L.
REDACTOR: ARQUIGENIA S.L.P.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 380033 6ZHC3-J5OEX-614PF 97E65E28B721737B7C0C9C9C7669E1683F89AB279) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

OTROS DATOS

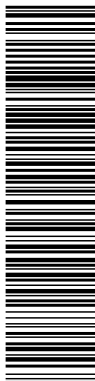
Código para validación: **6ZHC3-J5OEX-614PF**
Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:54:05**
Página 2 de 14

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 12:23
2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 29/12/2016 14:07
3.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 14:28

ESTADO

FIRMADO



Índice:

- 1.-Peticionario.
- 2.-Equipo redactor.
- 3.- Situación.
- 4.-Objeto y justificación de la formulación del ED.
- 5- Determinaciones del Planeamiento vigente.
- 6- Contenido del ED y Ordenación propuesta.
Planos.

OTROS DATOS

Código para validación: **6ZHC3-J5OEX-614PF**
Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:54:05**
Página 3 de 14

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 12:23
2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 29/12/2016 14:07
3.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 14:28

ESTADO

FIRMADO



1- Peticionario.

Se realiza este Estudio de Detalle a petición de Inmo Asisa s.l., con C.I.F. B-87.281.119 y domicilio en C/ Juan Ignacio Luca de Tena nº 12 de Madrid, 28027.

2- Equipo redactor.

El presente documento ha sido redactado por los arquitectos D. José Luis González González-Meneses y D. Carlos Rodríguez Suárez, arquitectos colegiados 124 y 144 respectivamente del COAH, en nombre y representación de ARQUIGENIA S.L.P, CIF: B-21.329.313, Sociedad colegiada HSP-14 del COAH, con domicilio en C/ La Fuente nº4, entreplanta derecha, de Huelva.

3- Situación.

El ámbito de este Estudio de Detalle es el concerniente a los números 1 y 3 del Paseo Los Naranjos de Huelva.

4- Objeto y justificación de la formulación del Estudio de Detalle.

Este documento de planeamiento, tiene como objeto redefinir las alineaciones y volúmenes de edificación de las parcelas números 1 y 3 del Paseo los Naranjos.

En el número 1 del Paseo los Naranjos se encuentra la Clínica los Naranjos, propiedad de Inmo Asisa s.l. Recientemente, Inmo Asisa s.l. ha adquirido la parcela contigua a la clínica, el número 3 de la misma calle, con la intención de llevar a cabo una ampliación de las instalaciones existentes.

Al pertenecer ambas parcelas al mismo propietario y consistir la ampliación de las instalaciones en construir una nueva edificación "anexa" a la existente, es preciso la formulación del presente Estudio de Detalle para modificar las alineaciones y los volúmenes vigentes según el planeamiento que le es de aplicación.

Justificación de la conveniencia

Se estima oportuna la redacción del Estudio de Detalle en base a que:

- a) Las líneas de edificación se establecen de modo genérico para parcelas con edificaciones exentas de diferentes propietarios.
- b) El hecho de que ambas parcelas pertenezcan al mismo propietario permite la modificación de las alineaciones que afectan únicamente a dichas parcelas, permaneciendo el resto de alineaciones existentes inalteradas.
- c) La formulación del Estudio de Detalles es viable legalmente.

Justificación de la procedencia:

El PGOU de Huelva establece las condiciones que deben cumplir las edificaciones, entre otras, en lo relativo a alineaciones y altura de edificación.

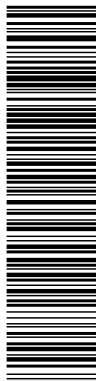
Según el art. 15 de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía,

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos 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 del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
 - b) *Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*
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 el aprovechamiento urbanístico.*

ARQUIGENIA, SLP.

La Fuente 4, entreplanta derecha, 21004 Huelva Tel/fax: 95 928 52 37 arquigenia@arquigenia.com

3



OTROS DATOS

Código para validación: **6ZHC3-J5OEX-614PF**
Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:54:05**
Página 4 de 14

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 12:23
2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 29/12/2016 14:07
3.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 14:28

ESTADO

FIRMADO



- 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.*

Con el presente Estudio de Detalles se cumplen las condiciones anteriormente expuestas, ya que la única construcción colindante cuyas condiciones de ordenación se ven alteradas es la propia Clínica Los Naranjos, cuya ampliación es el objeto de este documento.

5- Determinaciones del Plan Parcial vigente.

Son de aplicación para las parcelas las condiciones de ordenación expresadas en el Plan General para las mismas, cuya trascipción, en lo relativo a alineaciones y volúmenes, es la siguiente (marcado en negritas):

Sección Veintidosava.- **Subzona 1.21. Paseo de Los Naranjos**

Artículo 237.- Aprovechamiento urbanístico apropiado

1.- *Se considera dentro del aprovechamiento urbanístico apropiado el existente más 45 m2 construidos.*

2.- *En ningún caso la realización de esta construcción podrá:*

- a) *Ocupar el espacio libre existente entre las actuales edificaciones y la alineación exterior de la parcela.*
- b) *Elevar el número de las plantas existentes, que con carácter general se fijan en dos.*
- c) *Reducir los patios a dimensiones que incumplan las condiciones mínimas establecidas por las Artículos.*
- d) **Adicionarse a las medianeras no ocupadas por alguno de los colindantes, aunque tuviesen autorización para ello.**

Artículo 18.- **Altura de la edificación**

1.- *La altura de la edificación estará determinada por el número de plantas y por la altura en metros, que se define como la distancia vertical desde la rasante oficial o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.*

En las edificaciones de carácter industrial, la altura se medirá desde la rasante oficial o del terreno hasta el arranque de las cerchas que forman la cubierta del edificio.

2.- *La altura máxima en metros de una edificación se obtendrá considerando una altura máxima para la **planta baja de 5,10 m. en el caso de poseer semisótano** y de 4,40 m. en el caso de no contar con él. En el resto de las plantas la altura máxima sera de 3,50 m.*

3.- *En las calles con rasantes en declive, la altura de la edificación se **medirá en el punto medio** de la fachada si su longitud **no excede de 20 metros**. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros. En el caso de longitudes superiores a los 20 metros, se repetirá el proceso definido en el párrafo anterior.*

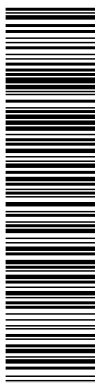
4.- *En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a **120 cm** a efectos de medición de altura.*

5.- *En Ordenación Alineada a Vial con frentes y fondos que den a calles a distinto nivel, la altura máxima de la edificación podrá extenderse la mitad de la profundidad de la parcela, siempre que no exista un fondo edificable que limite la altura.*

ARQUIGENIA, SLP.

La Fuente 4, entreplanta derecha, 21004 Huelva Tel/fax: 95 928 52 37 arquigenia@arquigenia.com

4



OTROS DATOS
Código para validación: **6ZHC3-J5OEX-614PF**
Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:54:05**
Página 5 de 14

FIRMAS
El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 12:23
2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 29/12/2016 14:07
3.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 14:28

ESTADO
FIRMADO



A partir de las líneas de coronación sobre ambos fondos, los cuerpos inferiores de edificación podrán escalonarse a condición de que en ningún punto se sobrepase el plano inclinado imaginario que ambas definen.

6.- Los **semisótanos** que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura superior a **1,00** metros, en cualquier punto, medida a la cara inferior del forjado correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso al que estén destinados.

7.- Asimismo se incluirán a efectos de cómputo de altura o número máximo de plantas, las bajas diáfanas o con soportales, así como los áticos.

Artículo 66.- Condiciones particulares

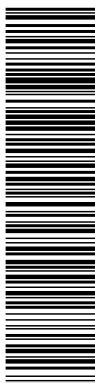
1.- Se admiten las tipologías de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y pareadas, con las condiciones de parcelación y alineaciones de la edificación a definir en el planeamiento de desarrollo correspondiente. En zonas consolidadas, en renovación, y en zonas de nuevo crecimiento las edificaciones unifamiliares deberán adaptarse a:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES. CONDICIONES DE PARCELA.			
	AISLADAS EN PARCELA	BIFAMILIARES (PAREADAS)	ADOSADAS O EN HILERA
parcela mínima (m2)	550	600	120
frente mínimo de parcela (m)	16	17	6,00
separación mínima de edificación a lindero frontal (m)	6,00	5,00	3,00 ó posibilidad de alineación a fachada según planeamiento de desarrollo
separación mínima de edificación a linderos de parcela (m)	3,00 en edificaciones existentes; 4,00 en ampliaciones o nueva construcción	3,00	---

- a) Otras combinaciones de agrupación de unifamiliares en parcela tendrían que ser justificadas y admitidas por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, únicamente en zonas de nuevo desarrollo y baja densidad.
- b) Las viviendas pareadas y combinaciones deberán desarrollarse y edificarse mediante la presentación y ejecución de un proyecto conjunto para todas las viviendas, estén o no en la misma parcela.
- c) En caso de Unidades de Ejecución o Planeamiento Transitorio en los que esté definido el aprovechamiento medio, sin alterar el mismo se podrán conjugar las soluciones de uni o bifamiliaridad.

2.- Las viviendas unifamiliares cumplirán las condiciones establecidas en la sección anterior. Se considera obligatorio definir la totalidad de los parámetros aplicables (ocupación, área de movimiento, retranqueos, volúmenes, edificabilidad, nº de plantas...) en planeamiento de nuevos desarrollos.

3.- En el caso de edificaciones ya existentes, zonas consolidadas y zonas en renovación, las condiciones de edificabilidad y número de plantas se ajustarán al siguiente cuadro:



OTROS DATOS

Código para validación: **6ZHC3-J5OEX-614PF**
Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:54:05**
Página 6 de 14

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 12:23
2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 29/12/2016 14:07
3.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 14:28

ESTADO

FIRMADO



VIVIENDAS UNIFAMILIARES. CONDICIONES EDIFICATORIAS		
	AISLADAS EN PARCELA	BIFAMILIARES (PAREADAS)
EDIFICABILIDAD Según parcela existente:	*Hasta 150 m ² c. Si la parcela existente es 400 m ² < S < 500 m ² * 0.3 m ² /m ² si S ≥ 500m ²	* 0.45 m ² /m ²
NÚMERO MÁX. DE PLANTAS	II (y condiciones generales para construcciones por encima de la altura reguladora máxima)	II (y condiciones generales para construcciones por encima de la altura reguladora máxima)

4.- En todos los casos en los que haya posibilidad de cambio de uso a dotacional, la edificabilidad aplicable será de 0.45 m²/m², y condiciones de separación mínima linderos descritas en el apartado 1 del presente artículo.

3.- Toda vivienda unifamiliar cumplirá la condición de un aparcamiento por vivienda dentro de la parcela en zonas urbanas en renovación sea cual sea su superficie de parcela, y 2 aparcamientos por vivienda en suelo urbano sin urbanización consolidada y en el resto de los casos, pudiéndose realizar la reserva en superficie siempre que se cumplan las condiciones señaladas para los aparcamientos en los arts. 64, 65 y 126 de estas ordenanzas urbanísticas. Se reservará además 1 aparcamiento por vivienda anexo a la red viaria.

6- Contenido del ED y ordenación propuesta.

El contenido del Estudio de Detalle se adapta plenamente a lo establecido en el art.15 de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como a los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a que plantea una modificación en las líneas de edificación (distancias a linderos), sin que afecte a terceros y sin aumentar las condiciones de máxima edificabilidad ni de ocupación máxima de parcela otorgadas por el Plan.

En cumplimiento del art. 66 del R.P.U. LS78, los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas. (Punto 4 de esta memoria)
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

Aplicación de las determinaciones del PGOU vigente, en cuanto a alineaciones y volúmenes:

- 1.- Número de plantas sobre rasante: 2
- 2.- Alturas: - 5,10 m en planta baja con existencia de semisótano, medido en el punto medio de la parcela.
- 3,50 m en planta primera.
- 3.- Retranqueo de la edificación con respecto a la calle: 5 metros
- 4.- Distancia mínima a linderos de las edificaciones: 4 metros a linderos laterales y trasero.



OTROS DATOS

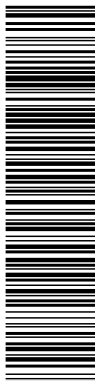
Código para validación: **6ZHC3-J5OEX-614PF**
Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:54:05**
Página 7 de 14

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 12:23
2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 29/12/2016 14:07
3.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 14:28

ESTADO

FIRMADO



Aplicación de las determinaciones del PGOU en el E.D. en cuanto a alineaciones y volúmenes:

- 1.- Número de plantas sobre rasante: 2
- 2.- Alturas: - . 5,10 m en planta baja con existencia de semisótano, medido en el punto medio de la parcela.
- . 3,50 m en planta primera.
- 3.- Retranqueo de la edificación con respecto a la calle: 5 metros
- 4- Distancia mínima a linderos de las edificaciones: 4 metros a linderos laterales **DERECHO** y **TRASERO**.
El lindero lateral **IZQUIERDO desaparece** al adicionarse la futura edificación de Paseo de los Naranjos nº 3 a la actual Clínica Los Naranjos en Paso de los Naranjos nº 1

En la documentación gráfica adjunta se representa el volumen máximo capaz resultante de la aplicación de estas determinaciones, siempre dentro de la **edificabilidad máxima sobre rasante** que la parcela en **Paseo los Naranjos nº 3** tiene asignada y que, según informe técnico del Ayuntamiento de fecha 8 de Abril de 2.016 es de **405,43 m2**.

Huelva, Noviembre de 2.016
ARQUIGENIA S.L.P.

José Luis González González-Meneses/ Carlos Rodríguez Suárez

OTROS DATOS

Código para validación: **6ZHC3-J5OEX-614PF**
Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:54:05**
Página 8 de 14

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 12:23
2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 29/12/2016 14:07
3.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 14:28

ESTADO

FIRMADO



APROBACION DEFINITIVA-NOVIEMBRE 2.016
RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS URBANAS PARA AMPLIACION DE LA CLINICA LOS NARANJOS EN PASEO LOS NARANJOS Nº 1 Y 3 DE HUELVA

PROMOTOR: INMO ASISA S.L.
REDACTOR: ARQUIGENIA S.L.P.

1- Contenido y Alcance.

Este documento de planeamiento, tiene como principal objeto redefinir las alineaciones y volúmenes de edificación de las parcela situadas en los números 1 y 3 del Paseo los Naranjos de Huelva.

La edificación existente en el nº 1 del Paseo los Naranjos de Huelva, actual Clínica los Naranjos, precisa de su ampliación, siendo posible dicha ampliación, en términos urbanísticos, en el número 3 de dicha calle, mediante la modificación de documentación que es objeto de este trabajo.

2- Ámbito de la Modificación.

El ámbito de esta modificación es el concerniente a los números 1 y 3 del Paseo los Naranjos de Huelva.

3- Objeto y justificación de la formulación de la modificación del ED.

Este documento de planeamiento, tiene como objeto redefinir las alineaciones y volúmenes de edificación de las parcelas números 1 y 3 del Paseo los Naranjos.

Dicha redefinición se justifica por la agregación a la propiedad existente de la Clínica los Naranjos por parte de Inmo Asisa s.l. del solar colindante que, para anular la separación a linderos existente en la normativa actual entre ambas propiedades, precisa previamente de la tramitación de este instrumento de planeamiento.

4- Parámetros urbanísticos globales de aplicación.
Determinaciones del Plan General vigente.

Son de aplicación para las parcelas las condiciones de ordenación expresadas en el Plan General en sus artículos 18, 66 y 218.

5- Contenido del ED y ordenación propuesta.

Aplicación de las determinaciones del PGOU en el E.D. en cuanto a alineaciones y volúmenes:

- 1.- Número de plantas sobre rasante: 2
- 2.- Alturas: - 5,10 m en planta baja con existencia de semisótano, medido en el punto medio de la parcela.
- 3,50 m en planta primera.
- 3.- Retranqueo de la edificación con respecto a la calle: 5 metros
- 4- Distancia mínima a linderos de las edificaciones: 4 metros a linderos laterales **DERECHO** y **TRASERO**.
El lindero lateral **IZQUIERDO desaparece** al adicionarse la futura edificación de Paseo de los Naranjos nº 3 a la actual Clínica Los Naranjos en Paso de los Naranjos nº 1

ARQUIGENIA, SLP.

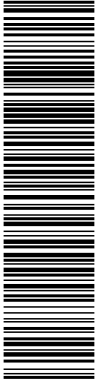
La Fuente 4, entreplanta derecha, 21004 Huelva Tel/fax: 95 928 52 37 arquigenia@arquigenia.com



OTROS DATOS
Código para validación: **6ZHC3-J5OEX-614PF**
Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:54:05**
Página 9 de 14

FIRMAS
El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 12:23
2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 29/12/2016 14:07
3.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 14:28

ESTADO
FIRMADO



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 380033 6ZHC3-J5OEX-614PF 07E65E28B721737B7C0C93C7660E1683F89AB279) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

ALINEACIONES VIGENTES

ALINEACIONES MODIFICADAS

Zona en la que es posible la ocupación por edificación.

Alturas de la edificación

Separación a linderos

Huelva, Noviembre de 2.016
ARQUIGENIA S.L.P.

ARQUIGENIA, SLP.
La Fuente 4, entreplanta derecha, 21004 Huelva Tel/fax: 95 928 52 37 arquigenia@arquigenia.com

2

OTROS DATOS

Código para validación: **6ZHC3-J5OEX-614PF**
Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:54:05**
Página 10 de 14

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 12:23
2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 29/12/2016 14:07
3.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 14:28

ESTADO

FIRMADO



APROBACION DEFINITIVA-NOVIEMBRE 2.016

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS URBANAS PARA AMPLIACION DE LA CLINICA LOS NARANJOS EN PASEO LOS NARANJOS Nº 1 Y 3 DE HUELVA

PROMOTOR: INMO ASISA S.L.
REDACTOR: ARQUIGENIA S.L.P.

1- Objeto del documento.

Se redacta el presente documento de Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica del Estudio de Detalle de parcelas urbanas para ampliación de la Clínica los Naranjos en Paseo los Naranjos nº 1 y 3 de Huelva), por parte de ARQUIGENIA S.L.P., al objeto de dar cumplimiento al artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

2- Normativa de Aplicación.

Se redacta el presente Estudio Socioeconómico en aplicación de la siguiente normativa urbanística:

- Artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015
- Artículo 19.1.3ª, de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por apartado nueve del Artículo Único de la Ley 2/2.012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2.002.

3- Ordenación Vigente.

Los terrenos y edificaciones objeto de actuación se ubican dentro del casco urbano de la ciudad de Huelva, cuyo POGU regula las condiciones urbanísticas de los mismos.
Son de aplicación para las parcelas las condiciones de ordenación expresadas en el Plan General en sus artículos 18, 66 y 218.

4- Contenido del ED y ordenación propuesta.

El Estudio de Detalle tiene como objeto redefinir las alineaciones y volúmenes de edificación de las parcelas números 1 y 3 del Paseo los Naranjos.

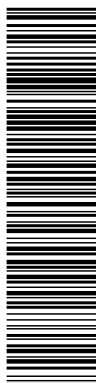
Dicha redefinición se justifica por la agregación a la propiedad existente de la Clínica los Naranjos por parte de Inmo Asisa s.l. del solar colindante que, para anular la separación a linderos existente en la normativa actual entre ambas propiedades, precisa previamente de la tramitación de este instrumento de planeamiento.

Aplicación de las determinaciones del PGOU en el E.D. en cuanto a alineaciones y volúmenes:

- 1.- Número de plantas sobre rasante: 2
- 2.- Alturas: - 5,10 m en planta baja con existencia de semisótano, medido en el punto medio de la parcela.
- 3,50 m en planta primera.
- 3.- Retranqueo de la edificación con respecto a la calle: 5 metros
- 4- Distancia mínima a linderos de las edificaciones: 4 metros a linderos laterales **DERECHO** y **TRASERO**.
El lindero lateral **IZQUIERDO desaparece** al adicionarse la futura edificación de Paseo de los Naranjos nº 3 a la actual Clínica Los Naranjos en Paso de los Naranjos nº 1

ARQUIGENIA, SLP.

La Fuente 4, entreplanta derecha, 21004 Huelva Tel/fax: 95 928 52 37 arquigenia@arquigenia.com



OTROS DATOS

Código para validación: **6ZHC3-J5OEX-614PF**
Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:54:05**
Página 11 de 14

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 12:23
2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 29/12/2016 14:07
3.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 14:28

ESTADO

FIRMADO




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 380033 6ZHC3-J5OEX-614PF 97E65E28B721737B7CC9C7669E1683F89AB279) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.




ALINEACIONES VIGENTES



ALINEACIONES MODIFICADAS

 Zona en la que es posible la ocupación por edificación.

 Alturas de la edificación

 Separación a linderos

5- Justificación de la Sostenibilidad Económica de la Propuesta

Como se ha venido indicando en el presente documento, el Estudio de detalle tiene por objeto redefinir las alineaciones y volúmenes de edificación de las parcelas números 1 y 3 del Paseo los Naranjos.

Dada la escasa entidad urbanística de esta figura urbanística que, además, solo interviene en parcelas privadas, no se afecta a las arcas municipales, al únicamente afectar al propietario de las fincas, Inmo Asisa S.L., que es quien presenta este documento.

ARQUIGENIA, SLP.

La Fuente 4, entreplanta derecha, 21004 Huelva Tel/fax: 95 928 52 37 arquigenia@arquigenia.com

OTROS DATOS

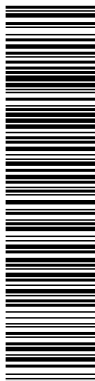
Código para validación: **6ZHC3-J5OEX-614PF**
Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:54:05**
Página 12 de 14

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 12:23
2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 29/12/2016 14:07
3.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 14:28

ESTADO

FIRMADO



6- Justificación de la Sostenibilidad Social de la Propuesta

La ampliación de un equipamiento médico existente, como es la Clínica de los Naranjos, no viene sino a mejorar una dotación existente, lo cual repercute favorablemente y queda plenamente justificado desde el punto de vista social y ciudadano la nueva ordenación que se proponen este Estudio de Detalle.

Huelva, Noviembre de 2.016
ARQUIGENIA S.L.P.

OTROS DATOS

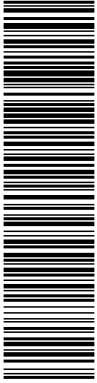
Código para validación: **6ZHC3-J5OEX-614PF**
 Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:54:05**
 Página 13 de 14

FIRMAS

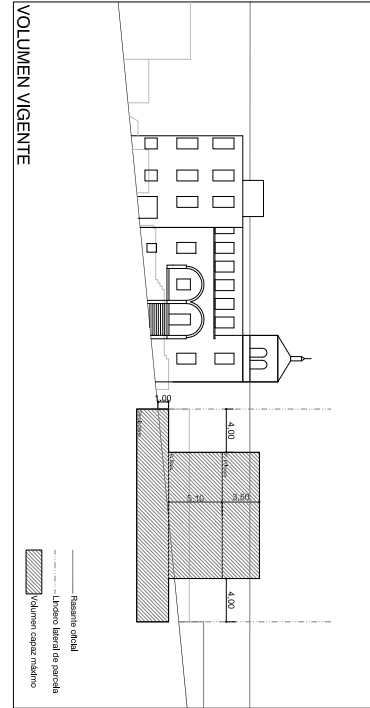
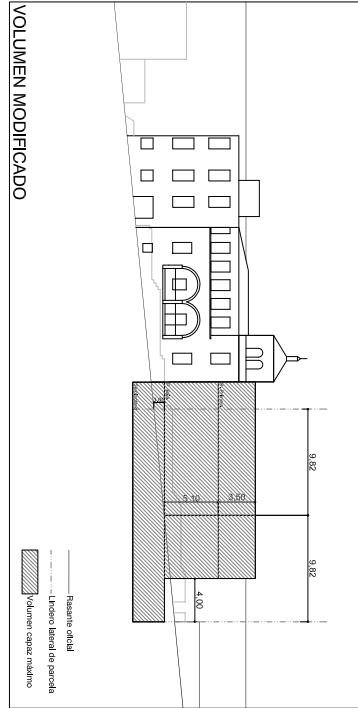
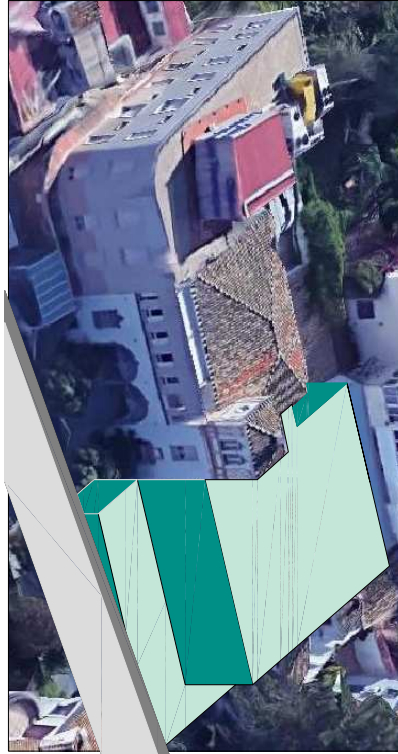
El documento ha sido firmado o aprobado por :
 1.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 12:23
 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 29/12/2016 14:07
 3.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 14:28

ESTADO

FIRMADO



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3800033 6ZHC3-J5OEX-614PF 97E65E28B721737B7C0C9C7669E1683F89AB279) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



ARQUIGENIA, S.L.
 ARQUITECTOS ASOCIADOS
 José Luis González González
 José Luis González González
 arquigenia@arquigenia.com

APROBACION DEFINITIVA
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA URBANA
PARA AMPLIACION DE LA CLINICA LOS NARANJOS
SITUACION Y VOLUMEN



E: 1/400/2000

Plano nº 1

1

Expte. nº 02-62

NOVIEMBRE 2016

OTROS DATOS

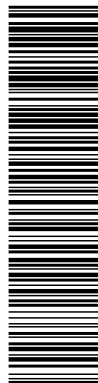
Código para validación: **6ZHC3-J5OEX-614PF**
Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:54:05**
Página 14 de 14

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 12:23
2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 29/12/2016 14:07
3.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 29/12/2016 14:28

ESTADO

FIRMADO



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3800033 6ZHC3-J5OEX-614PF 07E695E28B721737B7C0C9C8C7669B1683F89AB279) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

ALINEACIONES VIGENTES

ALINEACIONES MODIFICADAS

APROBACION DEFINITIVA
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA URBANA
PARA AMPLIACION DE LA CLINICA LOS NARANJOS

ALINEACIONES VIGENTES Y MODIFICADAS

SITUACION:	PARCELO DE LOS NARANJOS Nº 3. HUELVA
PROPIETARIO:	INMO ASISA S.L.
 ARQUIGENIA, S.L.	La Fuente, 4 - Entroa Dava 21004 Huelva Teléfono: 959 28 52 37 arquigenia@arquigenia.com
Plano nº	2
Expte. nº	02-62
NOVIEMBRE	2016