

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local
en sesión de 13 de octubre de 2020

¶

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno
en sesión de 27 de enero de 2021

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS CONDICIONES DE
ORDENACIÓN DE LA PARCELA DE LA
ESTACIÓN CENTRAL DE AUTOBUSES URBANOS
EN AVDA DE ALEMANIA nº 3 DEL PGOUA DE HUELVA**

T.M. DE HUELVA

PROMOTOR: EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTES URBANOS S.A.

Aurelio Cazenave Sánchez

Arquitecto 212 del C.O.A.H.

HUELVA, SEPTIEMBRE 2.020

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

A.- MEMORIA

B.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

A.- MEMORIA

I.- ANTECEDENTES

Promueve el presente Documento de ESTUDIO DE DETALLE DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA DE LA ESTACIÓN CENTRAL DE AUTOBUSES URBANOS EN AVDA DE ALEMANIA nº 3 DEL PGOUA DE HUELVA, la EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTES URBANOS S.A. de Huelva, empresa municipal y dependiente del Ayuntamiento de Huelva, cuyo CIF es A-21003744 y domicilio social en Avenida de Alemania nº 3, 21001 de Huelva.

Redacta el citado documento el arquitecto D. Aurelio Cazenave Sánchez, arquitecto colegiado 212 del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva.

Para la redacción de este documento y sobre la información contenida en el PGOUA de Huelva, se ha llevado a cabo un trabajo de Consulta con aquellos Organismos y Entidades que de una u otra forma tienen competencias y/o cometidos en el desarrollo del presente estudio de detalle.

Se ha consultado con:

- Ayuntamiento de Huelva
- Compañía Suministradora ENDESA
- Compañía Suministradora AGUAS DE HUELVA

Según el Art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, 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.*

Igualmente los Estudios de Detalle, en ningún caso podrán:

- c) *Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- d) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- e) *Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- f) *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

Por ello, antes de justificar la oportunidad y conveniencia de la redacción del presente documento, se reseña que el presente documento se encuadra dentro del marco legal que se describe en los Artículos 36, 37 y 38 de la LOUA. Con posterioridad se justificará clara y razonadamente cada una de las delimitaciones que se encuentran descritas en los artículos de la LOUA referidos.

El presente documento tiene por objeto ordenar y establecer las condiciones urbanísticas para ello, de la parcela donde actualmente la Empresa Municipal de Transportes Urbanos de Huelva, en adelante EMTUSA, tiene ubicadas sus oficinas centrales, ya que la propia parcela es la denominada Estación Central de la referida empresa EMTUSA.

Este documento nace de la necesidad de ampliar y adecuar a los tiempos actuales y necesidades propias de la empresa las actuales oficinas existentes, así como desplazar parte de ellas sitas en el Polígono La Paz en la periferia del núcleo urbano, centralizando las mismas en la Estación Central, principal nudo de conexión e intercambiador de líneas urbanas de autobuses de EMTUSA en el núcleo urbano de Huelva.

Teniendo pues la parcela de la Estación Central actualmente una edificación de muy pequeño tamaño, obsoleta para los tiempos actuales, ya que fueron ejecutadas hace más de 25 años, y con el objetivo de ampliarlas y centralizarlas convirtiendo las mismas en únicas y referencia del entorno para una empresa de tan insigne e histórica importancia en Huelva, se justifica la oportunidad y conveniencia de la redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

El presente documento tiene por razón dos objetivos fundamentales, totalmente vinculados y complementarios uno del otro:

1. Realizar una ordenación interior de Usos a desarrollar, delimitando las condiciones de ordenación, actualmente casi inexistentes en la normativa vigente.
2. Realizar el establecimiento de volúmenes, rasantes, alineaciones y condiciones de la futura edificación ya proyectada conforme programa de necesidades de la EMTUSA.

A continuación se describirán de forma clara y razonada los dos objetivos finales del presente documento.

En la fecha presente, se ubica una edificación de una única planta, con unas dimensiones de 12,25 metros de largo y 5,25 metros de ancho, para un total de 65,62 m² de superficie construida según reciente medición. En ella se distribuyen aseos, así como despachos y oficina de venta, sala de descanso de los trabajadores y sala multiusos.

El consejo de administración de la empresa, decidió el traslado y centralización de las oficinas de EMTUSA a la Parcela de la Estación Central, de forma que se consensó un Programa de Necesidades tras el cual se redactó un anteproyecto producto de la Licitación por procedimiento Abierto para el Proyecto Básico y de ejecución de Nuevas Oficinas para EMTUSA en la localización objeto del presente documento.

Por lo tanto, la ampliación de las edificaciones existentes, sus alineaciones, usos, rasantes y volúmenes, se deberán regular por el instrumento adecuado para ello según LOUA y PGOUA de Huelva, esto es, un Estudio de Detalle el cual va a delimitar las condiciones de ordenación y desarrollo de la Parcela de la Estación Central.

Igualmente, y por el hecho de que la Parcela de la Estación Central no cuenta con unos parámetros urbanísticos definidos en su totalidad en el PGOUA de Huelva, por medio del presente instrumento de planeamiento, se determinarán todos ellos, siempre cumpliendo las premisas delimitadas en el Art. 15 de la LOUA sobre los Estudios de Detalle y el cumplimiento de las determinaciones incluidas en él.

Según se indica en el Plano de Ordenación nº 12 del PGOUA de Huelva, la Parcela de la Estación Central cuenta con un uso definido como SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTES, y además se encuentra en el Área de Planeamiento Transitorio nº I Zafra.

Todo ello resulta de la inclusión de la parcela dentro del desarrollo del vigente Plan Especial de Reforma Interior del Polígono de Zafra, así como de sus modificaciones. La Parcela de la cual es objeto el presente documento figura como Bulevar B-I siendo las siguientes sus condiciones conforme PERI del Polígono de Zafra:

“...Bulevares B-1, B-2 y B-3.- Tendrán carácter de Parque Ajardinado y Público. Sólo se permitirán en el eje central un edificio de carácter público con una ocupación máxima de un 15% para el B-2 y de un 5% en el B-3.

El Bulevard B-I se dividirá en tres zonas. En una primera, cercana a la Plaza XII de Octubre, se permitirá la ampliación del edificio actual de oficinas del antiguo ferrocarril, en la forma prevista en los planos, y con una altura similar a la existente. A continuación se dejará un gran paso peatonal, a modo de conexión con la Avda. de Portugal y la última zona a partir de la anterior, será ajardinada no permitiéndose edificación alguna.”

Por lo tanto, estas condiciones y sus posteriores modificaciones, que permitieron la creación de los edificios públicos en este eje, como son la Sede de Aguas de Huelva y las oficinas de la antigua Empresa Pública del Suelo de Andalucía (actual AVRA), así como la pequeña edificación existente y descrita con anterioridad al servicio de EMTUSA, coincidente con el segundo tramo conformado como gran paso peatonal.

Por último y para ampliar las determinaciones de la Parcela B-I del PERI Zafra, incluida en el PGOUA dentro del APT-I Zafra, y acudiendo a los artículos de las Ordenanzas Urbanísticas del PGOUA de Huelva, contamos con el Capítulo VIII de Servicios Infraestructurales y de Transportes en Sección Única Artículos desde 127 hasta 134 ambos incluidos.

En estos artículos, amén del uso propio se determina la normativa de aplicación, donde en el Art. 127.2 se describe:

“Artículo 127. Definición

1.....

2.- Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como las instalaciones de servicio del puerto y aeropuerto o los

centros de transformación o producción de energía, control de tráfico de automóviles así como los de almacenamiento y distribución de combustibles.”

Por lo tanto, consideramos claro la inclusión de la Parcela de la Estación Central en este apartado. No existen más especificaciones al respecto de los parámetros de aplicación a la Parcela de la Estación Central en este Capítulo VIII de las Ordenanzas Urbanísticas, ya que el resto de artículos hasta el 134 describen las líneas de infraestructuras, los sistemas de viales públicos y las instalaciones ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.

El siguiente apartado de las referidas Ordenanzas Urbanísticas que pudiera ser de aplicación para la Parcela de la Estación Central sería lo referente a la APT-01 Zafra contenidas en el Capítulo 6, Zona 6, Suelo Urbano Sometido a Planeamiento Transitorio, Sección Primera, Áreas de Planeamiento Transitorio, Art. 432 hasta 435 ambos incluidos. En el Art 435 se determinan las condiciones de la APT-01 Zafra donde se incluye la Parcela de la Estación Central, derivándose al Plan Especial de Reforma Interior del Polígono de Zafra sin apuntar ninguna información relevante sobre la parcela objeto del presente documento.

Es pues por ello que se redacta el presente Estudio de Detalle para dar forma y determinar las condiciones de ordenación de la Parcela de la Estación Central, las cuales serán descritas con posterioridad y todas ellas acordes al entorno donde se ubica y al uso con el que cuenta la parcela.

El presente documento se realiza acorde a las determinaciones de la L.O.U.A., y del Plan General de Ordenación Urbana Adaptado de Huelva, así como de sus modificaciones o planeamiento de desarrollo que le afecten a la parcela.

Descrita razonadamente la justificación de oportunidad y conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle que nos ocupa, se justifica pues el cumplimiento del Art. 15.2 de la LOUA, donde se delimita que los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a) *Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*

El Estudio de Detalle no modifica el uso urbanístico del suelo que se le asigna por el PGOUA de Huelva, siendo el mismo Transporte y Comunicaciones.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

La ordenación de volúmenes y alineaciones y rasantes del presente Estudio de Detalle no incrementa el aprovechamiento urbanístico que le corresponde a la Parcela de la Estación Central, al equipararse con parcelas de similar uso.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

El Estudio de Detalle no suprime o reduce el suelo dotacional, sino todo lo contrario ya que se dota de una nueva edificación al servicio del ciudadano en cuanto a la empresa de transportes urbanos de Huelva.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

La ordenación y desarrollo del presente Estudio de Detalle no altera las condiciones de los terrenos y/o construcciones colindantes puesto que no afecta la propuesta ni a los viales colindantes de Avenida Doctor Rubio ni a la Avenida Alemania, tampoco a las edificaciones públicas colindantes ni a las viviendas igualmente colindantes.

Se adjunta plano de fotografía aérea donde se aprecian las rasantes actuales, pendientes y elementos reseñables existentes. Las condiciones actuales de edificación son además de las instalaciones de oficinas y demás al servicio del ciudadano y de los trabajadores, unas estructuras de pilares y vigas, que cubiertas.

Registralmente, se conforma de manera muy diferente, ya que forma parte de la Finca Registral nº 85.099, parcela Viario de Zafra producto del Proyecto de Compensación del PERI Zafra. Dentro del Inventario del PMS del Ayuntamiento de Huelva, se identifica con la nº 1413 como Plaza Central de Paradas de EMTUSA en Avda. de Alemania y cuya información detallada en el Inventario del Ayuntamiento de Huelva, se adjunta a continuación.

FINCA REGISTRAL 85.099 VIARIO DE ZAFRA

NÚM. EN EL INVENTARIO GENERAL: I.292

NATURALEZA: Urbana. , con forma irregular, y que linda con las fincas resultantes de la compensación, y enlaza con los viarios existentes.

SITUACIÓN: PERI DE ZAFRA

LINDEROS: PERI DE ZAFRA

SUPERFICIE: 70.118,40 m², tras segregación quedan 63.289,83 m²

CARACTERÍSTICAS SOBRE CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN: Viario

NATURALEZA DEL DOMINIO: Bien de dominio público

TÍTULO: Acta de Protocolización del Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación "A" PERI de Zafra

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Tomo 2112, Libro 690, Folio, 108, Finca núm. 85.099, inscripción 1ª

DESTINO Y ACUERDO: Viario. Documento Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 de Febrero 1992

DERECHOS REALES: No constan

DERECHOS PERSONALES: No constan

COSTE DE ADQUISICIÓN: No consta

OBSERVACIONES: Consta igualmente inscrita con los datos siguientes: Tomo 1626, Libro 204, Folio, 90 Finca 57.579, Inscripción 2º.

Con fecha 24 de julio es aprobado definitivamente el estudio de Detalle elevado a escritura publica de fecha 12 de diciembre de 2008 ante el Notario Don Emilio González Espinal en la que se reordena el uso de la Plaza de los Mozárabes del barrio de Zafra, afectando a una superficie de espacio de uso público sobre rasante y se define una superficie bajo rasante patrimonial, destinada a aparcamiento que podrán ser posteriormente enajenados. De la nueva ordenación resulta una finca, nombrada PA, sin límite de plazas. En total tiene una superficie de tres mil siete metros y treinta decímetros cuadrados, con forma de polígono de cuatro lados, ligeramente arqueados los mayores. Linda, Noroeste, subsuelo de parcela de la C.A. de Andalucía, edificio sede de varias Delegaciones Provinciales, con el que se mantendrá una separación mínima de 4,5 metros; Suroeste, subsuelo de perímetro rodado de plaza; Suroeste, subsuelo de superficie arbolada a crear por actuación que legítima este Estudio Detalle, Noroeste subsuelo de perímetro rodado de plaza.. En la actuación se genera un nuevo entorno peatonal, ajardinado y de juegos de 5.657,18 m² parcela EL-I y se transforma una superficie de 1171,40 m² de viario – parcela VI mediante redefinición de los recorridos rodados en torno a la plaza anterior, y a la vez se mantiene en superficie 34 plaza aparcamiento de las actuales.

PARCELA B-I INCLUIDA DENTRA DE FNCA REGISTRAL 85.099

PLAZA CENTRAL DE PARADAS DE EMTUSA, EN AVDA. DE ALEMANIA

NÚM. EN EL INVENTARIO: 1413

NATURALEZA: Urbana.

SITUACION: En Avda. de Alemania.

LINDEROS: Es de forma rectangular y linda: Frente, Avda. de Alemania; derecha con C/ Gravina; Izquierda, espacio libre y Fondo, con Prolongación de C/Doctor Rubio. En su interior existe una construcción de 61,95 m², distribuida en sala, 3 despachos, aseos y pasillos. Su capacidad se limita a Diez líneas.

SUPERFICIE: 2.993 m², (a razón de 82 m x 36,50 m).

NATURALEZA DEL DOMINIO: por razón de su destino, Dominio Público.

TITULO: El de cesión gratuita, en escritura de modificación del Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación "A" del PERI de Zafra, aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 29 de Mayo de 1997 y que fue protocolizado el 22 de Abril de 1998 ante el Notario Don Luis Gutiérrez Díez, bajo el num.116 de su protocolo corriente.

SIGNATURA DE INSCRIPCION REGISTRAL: No figura como finca independiente. Se encuentra incluida y es parte de la Registral num.85.099.

REFERENCIA CATASTRAL:

CARGAS: libre de cargas y gravámenes.

CONDICIONES URBANÍSTICAS: Parada de Autobuses urbanos.

VALOR: El de construcción: 443.981,41 Euros.

OBSERVACIONES: OBRA NUEVA: Fue ejecutada por la Entidad "Fermín Martín Domínguez y Salvador Gómez Brias SA", bajo la dirección técnica del Arquitecto Municipal Don Francisco Vallejo Osorno. La obra fue recepcionada por Acta de fecha 6 Julio de 1998.

Se adjuntan a continuación las Fichas del Inventario Municipal, facilitadas por el Ayuntamiento de Huelva.



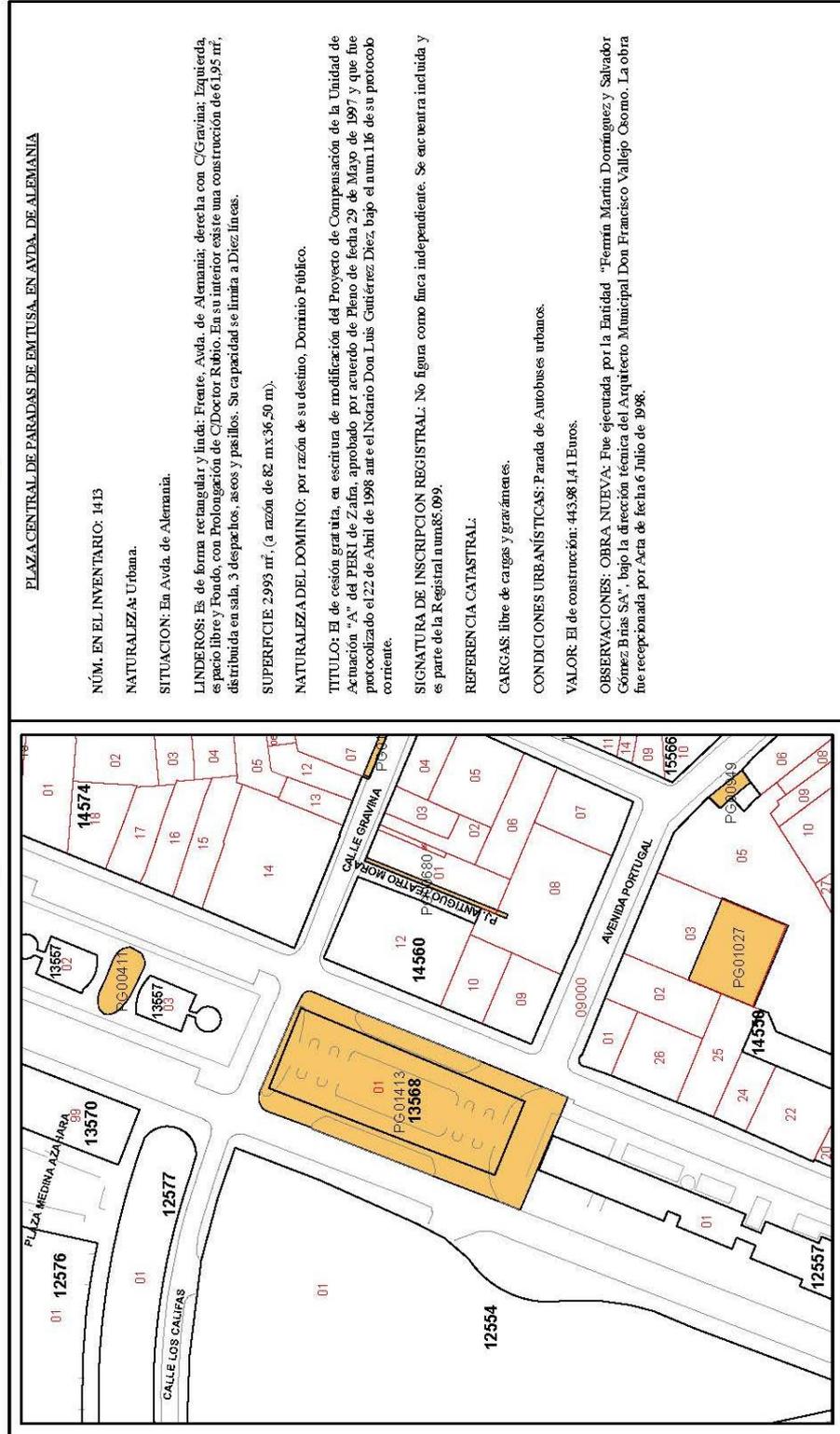
G.M.U.

PATRIMONIO MUNICIPAL

Sistema de Información Geográfica



Ayuntamiento de Huelva



3.2.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Como se ha descrito con anterioridad, existe una pequeña edificación de la Estación Central, destinada a Atención al Público, Taquilla de Venta y de Servicio a los trabajadores, así como todo el entramado de estructuras porticadas para dar sombra y canalizar los carriles de entrada, espera y salida de la Estación Central.

3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La propiedad de la parcela, al contar con las actuales oficinas y futuras de la Empresa Municipal de Transportes Urbanos de Huelva, dependiente del Ayuntamiento de Huelva, es de propiedad municipal, tal y como se ha referido con anterioridad.

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

4.1.- DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PGOUA DE HUELVA

El presente documento cumple y está en concordancia con el articulado en cuanto a los Estudios de Detalle del Plan General Adaptado de Huelva y sus Modificaciones.

Con anterioridad se ha descrito los artículos de las Ordenanzas Urbanísticas que le son de aplicación a la Parcela de la Estación Central, y debido a ello, se redacta el presente Estudio de Detalle, y en apartados posteriores se delimitarán los parámetros urbanísticos establecidos y propuestos acordes al uso y la ubicación de la Parcela de la Estación central.

El presente Estudio de Detalle, establece y delimita las alineaciones, rasantes y volumetrías resultantes de la ordenación, tanto en planimetría como en la memoria.

Con esto, se considera justificado el cumplimiento de la ordenación propuesta, a justificar en apartado posterior respecto de la normativa urbanística municipal, al amparo del PGOUA de Huelva.

4.2.- DETERMINACIONES DERIVADAS DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE

Respecto a lo contenido en la LOUA para las modificaciones de instrumentos de planeamiento, se recaba lo delimitado en su Art. 38 y sus apartados. Reseñar que el presente documento, en ningún caso supone una alteración integral de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento superior, no modificándose los usos o las edificaciones permitidas en la parcela objeto.

Analizando el documento presentado y la planimetría adjunta, se llega a la conclusión que la propuesta de las condiciones de ordenación de la Parcela de la Estación Central no implica una nueva o diferente zonificación o uso urbanístico de la misma, y que la solución propuesta sobre nuevas alineaciones y rasantes es viable desde el punto de vista técnico y funcional.

4.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA PRESENTADA

Como se ha referido anteriormente, la propuesta surge de la necesidad de establecer una ordenación adecuada que resuelva el traslado, ampliación y ejecución de las nuevas oficinas de EMTUSA en la Estación Central, todo ello en aras a adecuarse al nuevo tiempo y a dotar del mejor servicio al ciudadano de Huelva y visitantes.

Se parte de no alterar los volúmenes ya creados en las obras del año 1.995, y el marcado carácter lineal de las estructuras porticadas, de forma que toda la posible edificación futura se mueva en ese rectángulo creado por el acerado que delimita la zona central acotado en ambos lados por los tres carriles de salida, parada y entrada de autobuses, dejando en todos los casos libres los tres carriles de salida y entrada de autobuses.

Igualmente, y para dar solución continuista y de largo plazo a la Estación Central, se determina la posibilidad de ejecutar plantas bajo rasante, además de, en concordancia con los edificios de la franja central entre ambas avenidas, dos plantas sobre rasantes con la posibilidad en la planta primera de crear en el sentido transversal a la mediana una ocupación sólo en planta primera que al igual que en los laterales, produzca una sombra y zona flanqueada superiormente. De forma que se plantea una ocupación máxima para edificaciones del 30% de la parcela.

La edificabilidad total propuesta se delimita en 0,5 m²t/m²s, coeficiente adecuado para la ubicación, el uso y número máximo de plantas sobre rasante y ocupación de la parcela.

Las rasantes de la parcela están más que consolidadas actualmente, por lo que no se alteran en ningún momento, siendo las existentes de planta baja las de los de viales públicos, la de planta primera la rasante de la altura actual de las estructuras porticadas de pilares y vigas, y la de la planta bajo rasante la delimitada en planimetría.

En toda la extensión de la Parcela de la Estación Central se cumplen en todos los casos la normativa vigente de accesibilidad y seguridad de utilización de los espacios públicos, por lo que no será necesario justificar el cumplimiento de la misma al no alterar las condiciones de rasantes establecidas y existentes.

5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN

El presente documento se ajusta, como se ha descrito anteriormente, al articulado en cuanto a los Estudios de Detalle del Plan General Adaptado de Huelva y sus Modificaciones. Así como de la normativa supramunicipal siguiente:

1. Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Así como sus posteriores modificaciones.

2. Reglamento de Planeamiento

3. Reglamento de Gestión Urbanística

4. Reglamento de Disciplina Urbanística

5. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

6. Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía.

En cualquier caso el cumplimiento de las determinaciones del Estudio de Detalle, no eximen del cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana Adaptado de Huelva y del resto de Normas Generales de Edificación del planeamiento vigente, que deberán en cualquier caso justificarse en el desarrollo de futuros proyectos de edificación.

5.1.- CESIONES OBLIGATORIAS POR DESARROLLO DE PLANEAMIENTO

Al ser una parcela de propiedad municipal, todo el aprovechamiento que derivara de la tramitación y aprobación del presente Estudio de Detalle será en todo caso para la propia administración actuante, por lo que no procede la cesión.

5.2.- FICHA URBANÍSTICA PROCEDENTE DEL ESTUDIO DE DETALLE

A continuación, y producto de las condiciones de ordenación propuesta de alineaciones, rasantes y volúmenes resulta la siguiente Ficha Urbanística de la Parcela de la Estación Central de la Empresa Municipal de Transportes Urbanos de Huelva

	PGOU HUELVA	ESTUDIO DETALLE
Uso Global	Transportes y Comunicaciones (TC)	Transportes y Comunicaciones (TC)
Número de Plantas	Sin especificar	2 Plantas + Posibilidad de Sótano
Ocupación Máxima	Sin especificar	30% sobre superficie total
Alineaciones	Sin especificar	Conforme Planimetría de Alineaciones
Coefficiente Edificabilidad	Sin especificar	0,5 m²/m²s
Resto de Condiciones	Conforme Ordenanzas Urbanísticas del PGOUA de Huelva y PERI de Zafra	Conforme Ordenanzas Urbanísticas del PGOUA de Huelva y PERI de Zafra

5.3.- RASANTES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

En la planimetría adjunta se establecen las rasantes y alineaciones, la parcela cuenta con todos los servicios de urbanización, está pavimentada y urbanizada y cumple todas las normativas vigentes de accesibilidad y seguridad de utilización.

El resultado de los informes se describe en el Apartado de ANEXOS del presente documento.

5.4.- DOCUMENTOS DE QUE CONSTA EL PRESENTE DOCUMENTO

Se contiene en el presente documento los siguientes puntos:

A.- MEMORIA

B.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

6.- GESTIÓN Y PLAN DE ETAPAS

El desarrollo de la gestión del presente Estudio de Detalle de las condiciones de Ordenación de la Parcela de la Estación Central de Autobuses Urbanos de la Avda. Alemania nº 3 de Huelva, se ajustará a las determinaciones incluidas en el PGOUA de Huelva.

7.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

El Propietario único de los terrenos incluidos en el presente documento, Estudio de Detalle, es el Ayuntamiento de Huelva.

8.- NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS

La Normativa Urbanística de aplicación será, como se ha descrito con anterioridad las condiciones de ordenación delimitadas en el presente Estudio de Detalle y en lo no contemplado en el documento, las Ordenanzas Urbanísticas del PGOUA de Huelva y lo referente contenido en el PERI del Polígono de Zafra.

No obstante, y ante la ausencia de unos parámetros urbanísticos reglados, objeto del presente documento y que se resuelven por ello, así como de ausencia de condiciones estético arquitectónicas, debido a no sólo la singularidad de la parcela, sino también al entorno donde se ubica, con edificios de interés arquitectónico como el Edificio actualmente destinado a la Delegación de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, la Estación de Autobuses y el edificio de Aguas de Huelva, además de colindar con el Casco Histórico, la propuesta de edificación, deberá someterse al previo informe de los técnicos competentes para ello en la administración actuante, que evaluarán la procedencia o no de las condiciones arquitectónicas y estéticas del edificio propuesto. Consecuencia de ello, se deberá resaltar en el posterior proyecto, la singularidad del lugar, el respeto por el entorno y su relación con el mismo, debiendo ser conformado como un volumen reconocido y reconocible en el espacio abierto donde se implanta.

A continuación se adjuntan imágenes de la propuesta resultante de adjudicación de la licitación por procedimiento abierto convocada por EMTUSA, cuya imagen se considera muy adecuada para conformar una nueva imagen, más vanguardista y reconocible en la singular y privilegiada ubicación de la parcela.



Vista desde Acerado Avda Alemania hacia Edificio de AVRA



Vista desde Acerado Avda Alemania hacia Edificio de Cultura



Vista desde Acerado Doctor Rubio hacia Edificio de Cultura

9.- FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se ha formulado, y se deberá tramitar conforme el Art. 31, 32 y 33 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Huelva, Septiembre del año 2.020

El Arquitecto:

Aurelio Cazenave Sánchez

B.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, PLANOS

El presente Estudio de Detalle adjunta en la documentación gráfica los siguientes Planos:

PLANOS DE INFORMACIÓN

- INF_00.- Plano de Situación
- INF_01.- Emplazamiento
- INF_02.- Planeamiento Vigente
- INF_03.- Estado Actual – Ortofotografía
- INF_04.- Estado Actual – Edificaciones Existentes

PLANOS DE ORDENACIÓN

- ORD_01.- Plano de Ámbito del Estudio de Detalle – Usos
- ORD_02.- Plano de Condiciones de Ordenación - Alineaciones y Rasantes

En Huelva, Septiembre de 2.020

El Arquitecto:

Aurelio Cazenave Sánchez

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS CONDICIONES DE
ORDENACIÓN DE LA PARCELA DE LA
ESTACIÓN CENTRAL DE AUTOBUSES URBANOS EN AVDA DE
ALEMANIA nº 3 DEL PGOUA DE HUELVA**

T.M. DE HUELVA

**ANEXO
ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA
Y RESUMEN EJECUTIVO**

PROMOTOR: EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTES URBANOS S.A.

Aurelio Cazenave Sánchez
Arquitecto 212 del C.O.A.H.

HUELVA, SEPTIEMBRE 2.020

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

A.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA

B.- RESUMEN EJECUTIVO

A.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA

Promueve el presente Documento de ANEXO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA DE LA ESTACIÓN CENTRAL DE AUTOBUSES URBANOS EN AVDA DE ALEMANIA nº 3 DEL PGOUA DE HUELVA, la EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTES URBANOS S.A. de Huelva, empresa municipal y dependiente del Ayuntamiento de Huelva, cuyo CIF es A-21003744 y domicilio social en Avenida de Alemania nº 3, 21001 de Huelva.

Redacta el citado documento el arquitecto D. Aurelio Cazenave Sánchez, arquitecto colegiado 212 del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva.

El Estudio de Detalle que se presenta, regula urbanísticamente las condiciones de la Parcela de la Estación Central de la Avenida de Alemania nº 3 del núcleo urbano de Huelva, clasificada como Suelo Urbano consolidado, dentro del APT nº 1 y con Calificación según el PGOUA de Huelva como Uso de SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTES (TC). Igualmente, la Parcela procede del desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono Zafra del año 1.990 y sus modificaciones, incluida en Bulevares, concretamente la Parcela B-1, cuyos parámetros se detallan en la memoria del Estudio de Detalle.

Las condiciones a las que se refiera el presente Estudio de Detalle no afectan a las obras de urbanización ya completadas, las cuales cumple con la normativa vigente de accesibilidad, por lo que no tendrán ningún tipo de inversión de obras y/o impacto de gastos en la Hacienda Pública Municipal.

En cuanto a la sostenibilidad social de la propuesta, el presente Estudio de Detalle, que afecta a parcela municipal de la Estación Central de la Avda. Alemania nº 3, de la Empresa Municipal de Transportes Urbanos de Huelva, no tiene otra finalidad que la de regular urbanísticamente las futuras edificaciones destinadas a las oficinas de la propia empresa, que mejorarán los servicios destinados a los trabajadores y sobre todo, la calidad de la atención al público y al ciudadano usuario de la ciudad, por lo que no se verán afectados los intereses de las personas, sino todo lo contrario, ya que mejorarán el servicio a los usuarios de una empresa municipal.

Por ello, se concluye que no se producen alteraciones negativas socioeconómicas derivados del presente Estudio de Detalle, no suponiendo impactos negativos sobre la Hacienda Pública, por lo que no se proponen medidas correctoras.

B.- RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento tiene por objeto ordenar y establecer las condiciones urbanísticas para ello, de la parcela donde EMTUSA, tiene ubicadas sus oficinas centrales, ya que la propia parcela es la denominada Estación Central de la referida empresa EMTUSA.

Este documento nace de la necesidad de ampliar y adecuar a los tiempos actuales y necesidades propias de la empresa las actuales oficinas existentes, así como desplazar parte de ellas sitas en el Polígono La Paz en la periferia del núcleo urbano, centralizando las mismas en la Estación Central, principal nudo de conexión e intercambiador de líneas urbanas de autobuses de EMTUSA en el núcleo urbano de Huelva.

Teniendo pues la parcela de la Estación Central actualmente una edificación de muy pequeño tamaño, obsoleta para los tiempos actuales, ya que fueron ejecutadas hace más de 25 años, y con el objetivo de ampliarlas y centralizarlas convirtiendo las mismas en únicas y referencia del entorno para una empresa de tan insigne e histórica importancia en Huelva, se justifica la oportunidad y conveniencia de la redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle tiene por razón dos objetivos fundamentales, totalmente vinculados y complementarios uno del otro:

1. Realizar una ordenación interior de Usos a desarrollar, delimitando las condiciones de ordenación, actualmente casi inexistentes en la normativa vigente.
2. Realizar el establecimiento de volúmenes, rasantes, alineaciones y condiciones de la futura edificación ya proyectada conforme programa de necesidades de la EMTUSA.

La Parcela de la Estación Central no cuenta con unos parámetros urbanísticos definidos en su totalidad en el PGOUA de Huelva, por medio del presente instrumento de planeamiento, se determinarán todos ellos, siempre cumpliendo las premisas delimitadas en el Art. 15 de la LOUA sobre los Estudios de Detalle y el cumplimiento de las determinaciones incluidas en él. Según se indica en el Plano de Ordenación nº 12 del PGOUA de Huelva, la Parcela de la Estación Central cuenta con un uso definido como SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTES, y además se encuentra en el Área de Planeamiento Transitorio nº 1 Zafra.

También le es de aplicación el vigente Plan Especial de Reforma Interior del Polígono de Zafra, así como de sus modificaciones. La Parcela de la cual es objeto el presente documento figura como Bulevar B-1 siendo las siguientes sus condiciones conforme PERI del Polígono de Zafra:

“...Bulevares B-1, B-2 y B-3.- Tendrán carácter de Parque Ajardinado y Público. Sólo se permitirán en el eje central un edificio de carácter público con una ocupación máxima de un 15% para el B-2 y de un 5% en el B-3.

El Bulevard B-1 se dividirá en tres zonas. En una primera, cercana a la Plaza XII de Octubre, se permitirá la ampliación del edificio actual de oficinas del antiguo ferrocarril, en la forma prevista en los planos, y con una altura similar a la existente. A continuación se dejará un gran paso peatonal, a modo de conexión con la Avda. de Portugal y la última zona a partir de la anterior, será ajardinada no permitiéndose edificación alguna.”

El área objeto de actuación se localiza en el núcleo urbano de Huelva, en el límite con el Casco Histórico, en una especie de mediana central entre dos arterias de gran circulación y principales de Huelva, la Avenida de Alemania y la Avenida Doctor Rubio. En esta mediana se encuentran unas edificaciones de distinta índole, pero siempre con Usos Dotacional o de Infraestructuras, como son sede de Delegaciones Territoriales y Agencia de la Junta de Andalucía, Sedes de la Compañía Suministradora de Aguas de Huelva y Sede de la Estación Central de EMTUSA. Cuenta con un inmejorable acceso desde ambas arterias de comunicación, y por eso la razón de su ubicación en esta parcela, ya que además es el núcleo central de paradas y estaciones de toda Huelva de las líneas de Transportes Urbanos, creando un nudo intercambiador entre todas las líneas urbanas.

La Parcela de la Estación Central es totalmente rectangular con dimensiones conforme planimetría que se adjunta. Cuenta, catastralmente, con una superficie de 1.661,00 m², si bien tras medición in situ concretando los límites conforme planimetría facilitada por los Servicios Técnicos Municipales arroja una superficie real de 1.657,10 m², con dimensiones de 66,55 metros de largo y 24,90 metros de ancho. Tiene como linderos:

NORTE	Vial Público de Conexión entre Avda. Alemania y Avda. Doctor Rubio
SUR	Parcela propiedad de la Junta de Andalucía (Delegación de Cultura)
ESTE	Vial Público Avenida de Alemania
OESTE	Vial Público Avenida Doctor Rubio

La parcela cuentan con los siguientes datos catastrales:

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 1356801PB8215N0001YZ				
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE				
SITUACIÓN: AV ALEMANIA 3 21001 HUELVA (HUELVA)				
USO PRINCIPAL: Oficinas	AÑO CONSTRUCCIÓN: 1995			
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): 425			
PARCELA CATASTRAL				
SITUACIÓN: AV ALEMANIA 3 HUELVA (HUELVA)				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): 425	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²): 1.661			
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal				
CONSTRUCCIÓN				
Detalle	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
OFICINA	1	00	01	65
SOPORT. 50%	1	00	02	360

Como se ha descrito con anterioridad, existe una pequeña edificación de la Estación Central, destinada a Atención al Público, Taquilla de Venta y de Servicio a los trabajadores, así como todo el entramado de estructuras porticadas para dar sombra y canalizar los carriles de entrada, espera y salida de la Estación Central.

Registralmente forma parte de la finca Registral n° 85.099, Viario de Zafrá, si bien cuenta con número de Inventario del PMS del Ayuntamiento de Huelva como Parcela 1413.

FICHA URBANÍSTICA PROCEDENTE DEL ESTUDIO DE DETALLE

Resulta la siguiente Ficha Urbanística de la Parcela de la Estación Central de la Empresa Municipal de Transportes Urbanos de Huelva

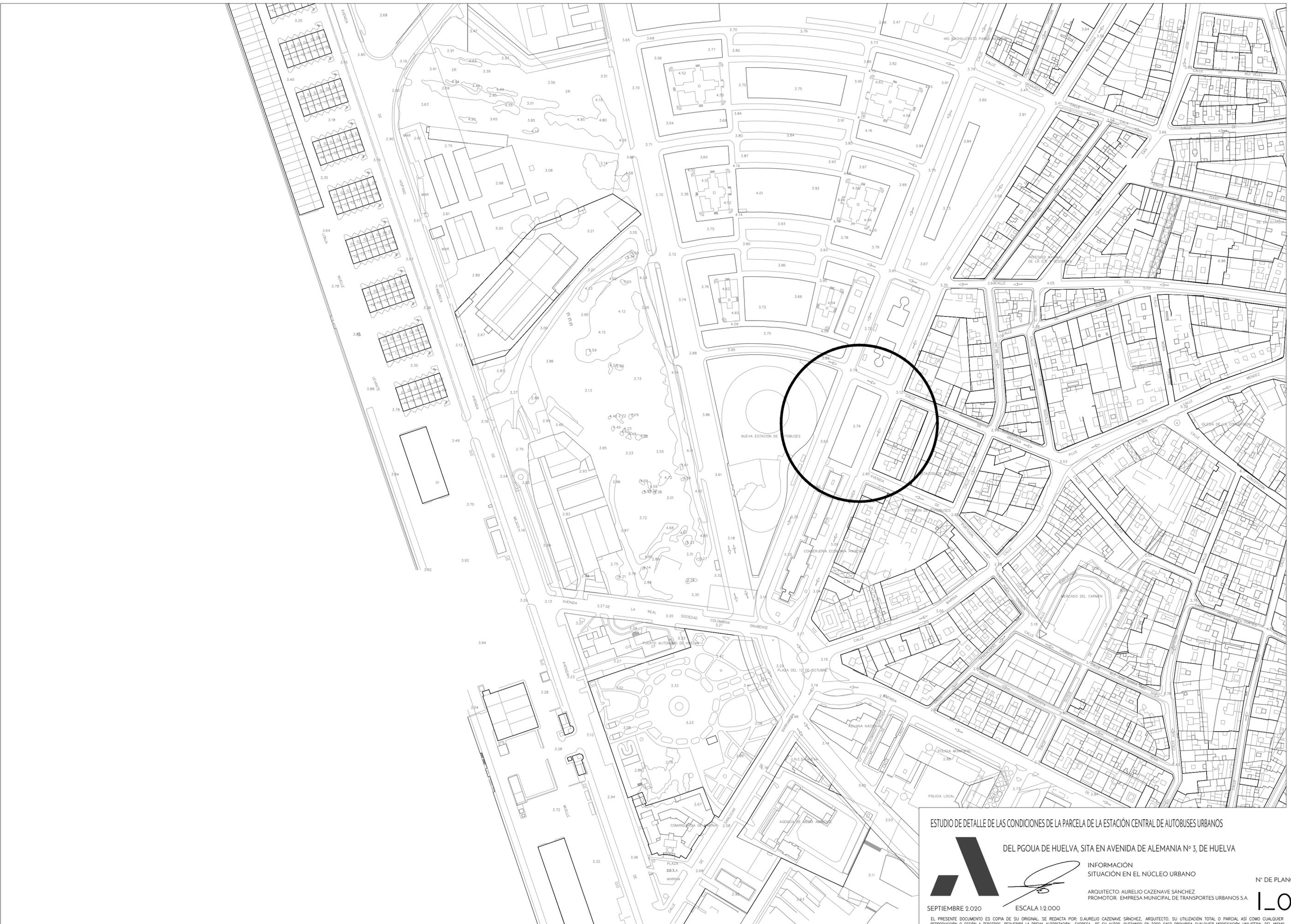
	PGOU HUELVA	ESTUDIO DETALLE
Uso Global	Transportes y Comunicaciones (TC)	Transportes y Comunicaciones (TC)
Número de Plantas	Sin especificar	2 Plantas + Posibilidad de Sótano
Ocupación Máxima	Sin especificar	30% sobre superficie total
Alineaciones	Sin especificar	Conforme Planimetría de Alineaciones
Coeficiente Edificabilidad	Sin especificar	0,5 m ² /m ² s
Resto de Condiciones	Conforme Ordenanzas Urbanísticas del PGOUA de Huelva y PERI Zafrá	Conforme Ordenanzas Urbanísticas del PGOUA de Huelva y PERI Zafrá

El Propietario único de los terrenos incluidos en el presente documento, Estudio de Detalle, es el Ayuntamiento de Huelva.

En Huelva, Septiembre del año 2.020

El Arquitecto:

Aurelio Cazenave Sánchez



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA DE LA ESTACION CENTRAL DE AUTOBUSES URBANOS

DEL PGOU DE HUELVA, SITA EN AVENIDA DE ALEMANIA Nº 3, DE HUELVA



INFORMACION
SITUACION EN EL NUCLEO URBANO

ARQUITECTO: AURELIO CAZENAVE SANCHEZ
PROMOTOR: EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTES URBANOS S.A.

Nº DE PLANO

1_00

SEPTIEMBRE 2.020

ESCALA 1:2.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL SE REDACTA POR: D.AURELIO CAZENAVE SANCHEZ, ARQUITECTO. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION. EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO

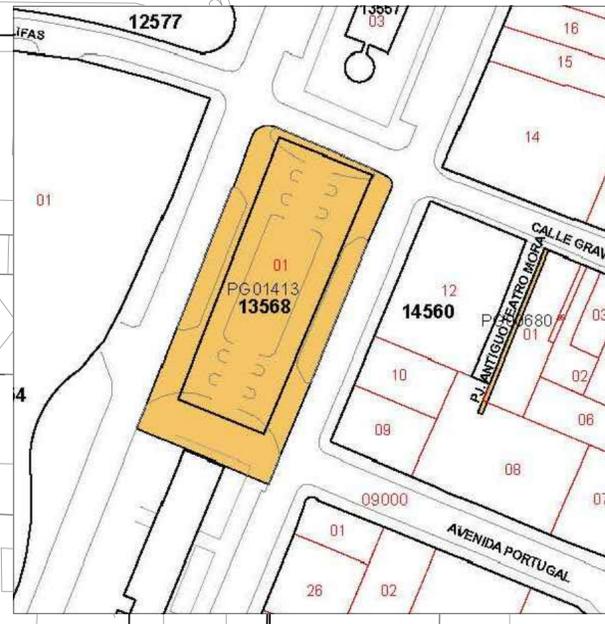
SUPERFICIE DE PARCELA PROPIEDAD MUNICIPAL 2.993,00 m²

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE 1.657,10 m²

NUEVA ESTACION DE AUTOBUSES

PARCELA CATASTRAL

FINCA REGISTRAL E INVENTARIADA



PARCELA CATASTRAL	
SITUACIÓN	
AV ALEMANIA 3	
HUELVA [HUELVA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA
425	1.661 Parcela construida sin división horizontal

FINCA REGISTRAL E INVENTARIADA	
NATURALEZA: Urbana.	
SITUACIÓN: En Avda. de Alemania.	
LINDEROS: Es de forma rectangular y linda: Frente, Avda. de Alemania; derecha con C/Gravina; Izquierda, es pacio libre y Fondo, con Prolongación de C/Doctor Rubio. En su interior existe una construcción de 61,95 m ² , distribuida en sala, 3 despachos, aseos y pasillos. Su capacidad se limita a Diez líneas.	
SUPERFICIE: 2993 m ² , (a razón de 82 m x 36,50 m).	

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA DE LA ESTACIÓN CENTRAL DE AUTOBUSES URBANOS

DEL PGOUA DE HUELVA, SITA EN AVENIDA DE ALEMANIA Nº 3, DE HUELVA



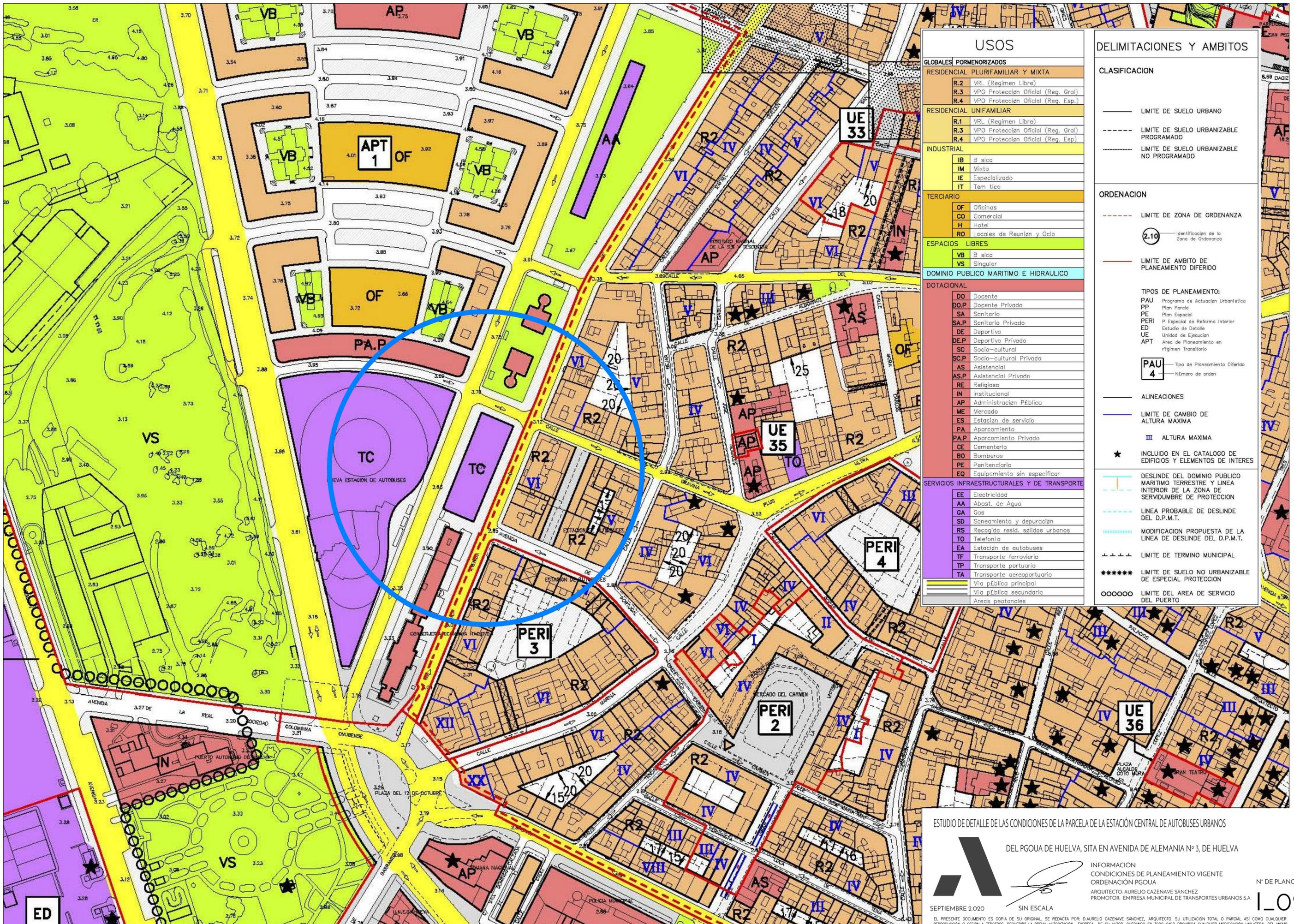
INFORMACIÓN
EMPLAZAMIENTO EN EL ENTORNO
PARCELA CATASTRAL
ARQUITECTO: AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ
PROMOTOR: EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTES URBANOS S.A.

SEPTIEMBRE 2.020

ESCALA 1:500

Nº DE PLANO
L_01

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SE REDACTA POR: D.AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO



USOS

GLOBALES	PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y MIXTA	
R.2	VRL (Regimen Libre)
R.3	VPO Proteccion Oficial (Reg. Gra)
R.4	VPO Proteccion Oficial (Reg. Esp.)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
R.1	VRL (Regimen Libre)
R.3	VPO Proteccion Oficial (Reg. Gra)
R.4	VPO Proteccion Oficial (Reg. Esp.)
INDUSTRIAL	
IB	B sico
IM	Mixto
IE	Especializado
IT	Tem tico
TERCIARIO	
OF	Oficinas
CO	Comercial
H	Hotel
RO	Locales de Reunizn y Ocio
ESPACIOS LIBRES	
VB	B sico
VS	Singular
DOMINIO PUBLICO MARITIMO E HIDRAULICO	
DOTACIONAL	
DO	Docente
DO.P	Docente Privado
SA	Sanitario
SA.P	Sanitario Privado
DE	Deportivo
DE.P	Deportivo Privado
SC	Socio-cultural
SC.P	Socio-cultural Privado
AS	Asistencial
AS.P	Asistencial Privado
RE	Religioso
IN	Institucional
AP	Administracion Pblica
ME	Mercado
ES	Estacion de servicio
PA	Aparcamiento
PA.P	Aparcamiento Privado
CE	Cementerio
BO	Bomberos
PE	Penitenciario
EQ	Equipamiento sin especificar
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE	
EE	Electricidad
AA	Abast. de Agua
GA	Gas
SD	Saneamiento y depuracin
RS	Recogida resid. slidos urbanos
TO	Telefonia
EA	Estacion de autobuses
TF	Transporte ferroviario
TP	Transporte portuario
TA	Transporte aeroportuario
Vía pblica principal	
Vía pblica secundaria	
Areas peatonales	

DELIMITACIONES Y AMBITOS

CLASIFICACION

- LIMITE DE SUELO URBANO
- - - - LIMITE DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- - - - LIMITE DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

ORDENACION

- - - - LIMITE DE ZONA DE ORDENANZA
- 2.10 Identificacin de la Zona de Ordenanza
- - - - LIMITE DE AMBITO DE PLANEAMIENTO DIFERIDO

TIPOS DE PLANEAMIENTO:

- PAU Programa de Actuacion Urbanistica
- PP Plan Parcial
- PE Plan Especial
- PERI P Especial de Reforma Interior
- ED Estudio de Detalle
- UE Unidad de Ejeucion
- APT Area de Planeamiento en rgimen Transitorio

PAU 4 Tipo de Planeamiento Diferido
4 Nmero de orden

ALINEACIONES

- LIMITE DE CAMBIO DE ALTURA MAXIMA
- III ALTURA MAXIMA
- ★ INCLUIDO EN EL CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES

DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE Y LINEA INTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION

- - - - LINEA PROBABLE DE DESLINDE DEL D.P.M.T.
- MODIFICACION PROPUESTA DE LA LINEA DE DESLINDE DEL D.P.M.T.

LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL

- ++++

LIMITE DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

- *****

LIMITE DEL AREA DE SERVICIO DEL PUERTO

- OOOOO

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA DE LA ESTACION CENTRAL DE AUTOBUSES URBANOS
DEL PGOUA DE HUELVA, SITA EN AVENIDA DE ALEMANIA N° 3, DE HUELVA

SEPTIEMBRE 2.020

SIN ESCALA

INFORMACION
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTE
ORDENACION PGOUA
ARQUITECTO: AURELIO CAZENAVE SANCHEZ
PROMOTOR: EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTES URBANOS S.A.

N° DE PLANO
L-02

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SE REDACTA POR: D.AURELIO CAZENAVE SANCHEZ, ARQUITECTO. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION. EXPRESA. DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA DE LA ESTACIÓN CENTRAL DE AUTOBUSES URBANOS

DEL PGOUA DE HUELVA, SITA EN AVENIDA DE ALEMANIA Nº 3, DE HUELVA



Aurelio Cazenave Sánchez

INFORMACIÓN
ESTADO ACTUAL
ORTOFOTOGRAFÍA
ARQUITECTO: AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ
PROMOTOR: EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTES URBANOS S.A.

SEPTIEMBRE 2.020

SIN ESCALA

Nº DE PLANO

L_03

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SE REDACTA POR: D. AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

ESTACIÓN DE AUTOBUSES

PROLONGACION CALLE DOCTOR RUBIO

EDIFICIO JUNTA DE ANDALUCÍA

EDIFICIO JUNTA DE ANDALUCÍA

CALLE GRAVINA

AVENIDA DE ALEMANIA

AVENIDA DE PORTUGAL

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA DE LA ESTACIÓN CENTRAL DE AUTOBUSES URBANOS

DEL PGOUA DE HUELVA, SITA EN AVENIDA DE ALEMANIA Nº 3, DE HUELVA



[Handwritten signature]

INFORMACIÓN
ESTADO ACTUAL
EDIFICACIÓN EXISTENTE
ARQUITECTO: AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ
PROMOTOR: EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTES URBANOS S.A.

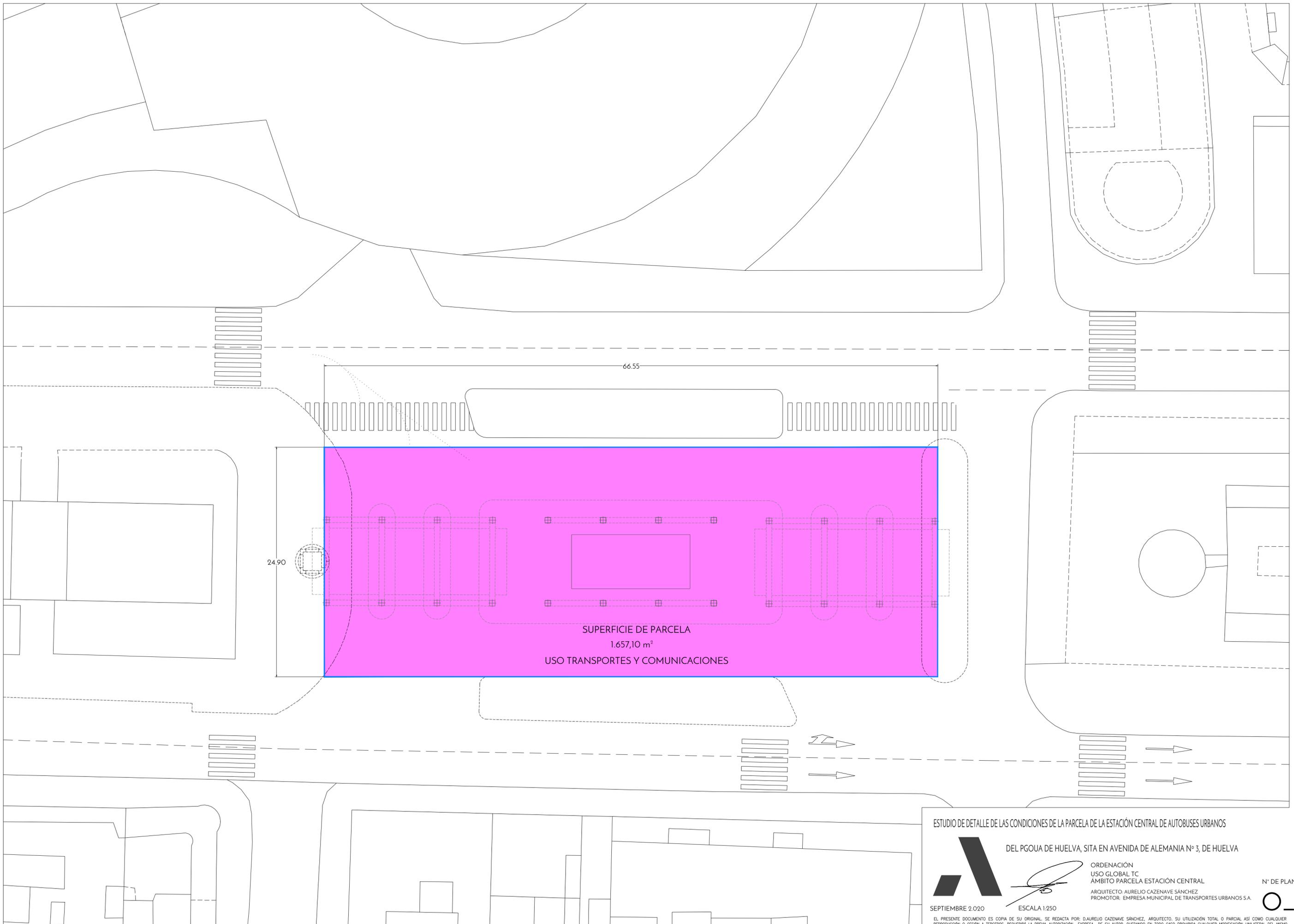
SEPTIEMBRE 2.020

ESCALA 1:250

Nº DE PLANO

I_04

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SE REDACTA POR: D.AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA DE LA ESTACIÓN CENTRAL DE AUTOBUSES URBANOS

DEL PGOUA DE HUELVA, SITA EN AVENIDA DE ALEMANIA Nº 3, DE HUELVA



(Handwritten signature)

ORDENACIÓN
 USO GLOBAL TC
 ÁMBITO PARCELA ESTACIÓN CENTRAL
 ARQUITECTO: AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ
 PROMOTOR: EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTES URBANOS S.A.

SEPTIEMBRE 2.020

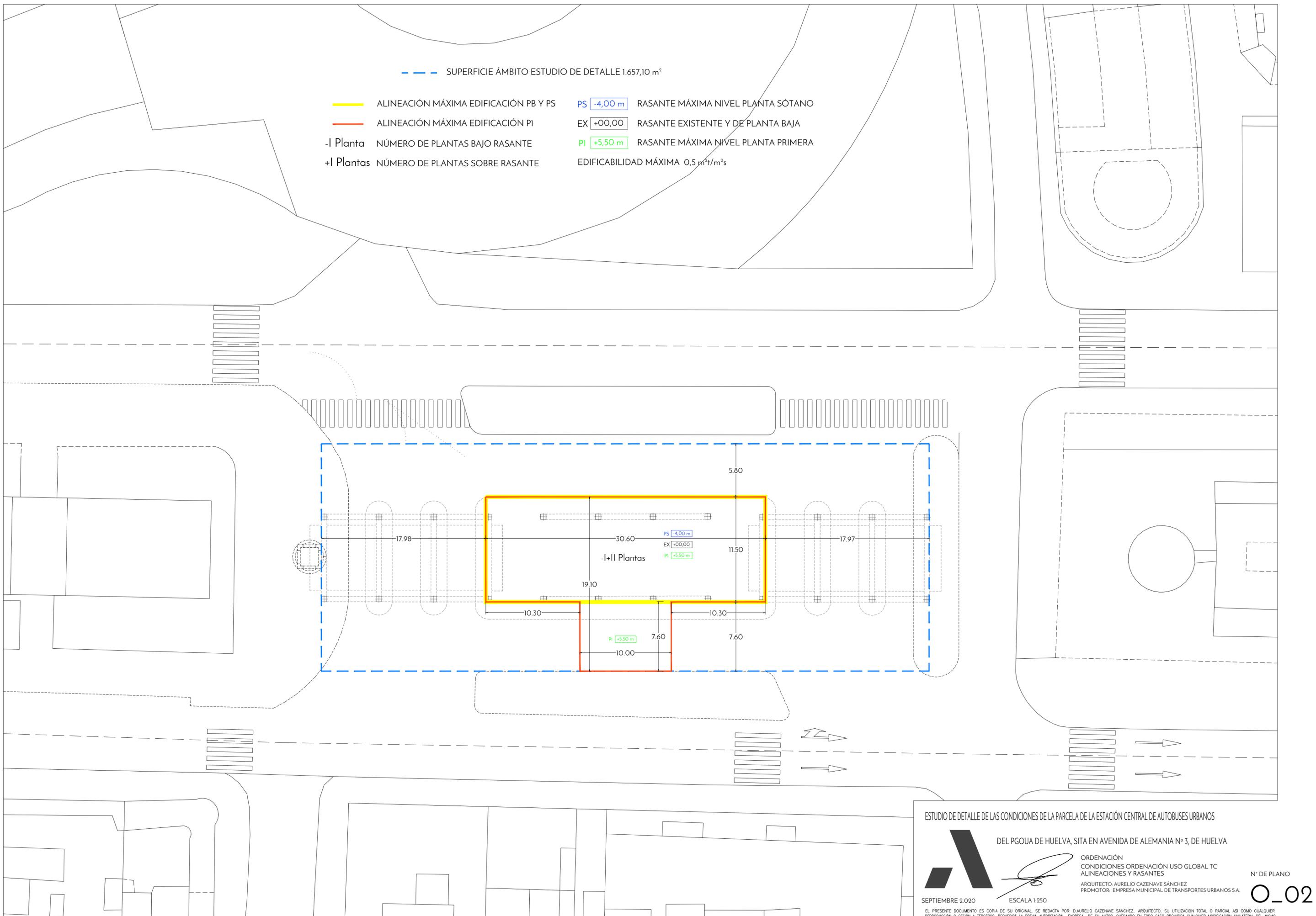
ESCALA 1:250

Nº DE PLANO
O_01

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SE REDACTA POR: D.AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO

--- SUPERFICIE ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE 1.657,10 m²

- ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN PB Y PS
- ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN PI
- I Planta NÚMERO DE PLANTAS BAJO RASANTE
- +I Plantas NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE
- PS [-4,00 m] RASANTE MÁXIMA NIVEL PLANTA SÓTANO
- EX [+00,00] RASANTE EXISTENTE Y DE PLANTA BAJA
- PI [+5,50 m] RASANTE MÁXIMA NIVEL PLANTA PRIMERA
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA 0,5 m²/m²s



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA DE LA ESTACIÓN CENTRAL DE AUTOBUSES URBANOS

DEL PGOUA DE HUELVA, SITA EN AVENIDA DE ALEMANIA Nº 3, DE HUELVA



[Signature]

ORDENACIÓN
CONDICIONES ORDENACIÓN USO GLOBAL TC
ALINEACIONES Y RASANTES
ARQUITECTO: AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ
PROMOTOR: EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTES URBANOS S.A.

SEPTIEMBRE 2.020

ESCALA 1:250

Nº DE PLANO

O_02

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. SE REDACTA POR: D.AURELIO CAZENAVE SÁNCHEZ, ARQUITECTO. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.