

**Ayuntamiento
de Huelva**Secretaría General
Pleno

MRP

**FELIPE ALBEA CARLINI, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE HUELVA.-**

C E R T I F I C A.- Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día veintiocho de diciembre de dos mil dieciséis adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO 21º. DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA SOBRE RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES Y APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE PARCELAS URBANAS PARA AMPLIACIÓN DE LA CLÍNICA LOS NARANJOS SITA EN PASEO DE LOS NARANJOS 1 Y 3 DE HUELVA.

Se da cuenta del Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Desarrollo Urbanístico, Movilidad, Vivienda y Medio Ambiente en sesión de 21 de diciembre de 2016, en relación con la siguiente Propuesta del Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Infraestructura y Servicios Públicos, D. Manuel Francisco Gómez Márquez:

"RESULTANDO documento de Proyecto de Estudio de Detalle promovido por la entidad mercantil "INMO ASISA, S.L.U." y redactado por los Arquitectos D. Carlos Rodríguez Suárez y D. José Luis González González- Meneses, en noviembre de 2016 para la ampliación de la Clínica Los Naranjos en Paseo de los Naranjos 1 y 3 de Huelva, que ha sido aportado por el promotor tras el trámite de información pública.

CONSIDERANDO el informe Jurídico- Técnico emitido con fecha 15 de diciembre de 2016 por la Arquitecto Municipal Dª. Miriam Dabrio Soldán, y la Técnico Lda. En Derecho de Planeamiento y Gestión, doña Matilde Vázquez Lorenzo, que consta en el expediente y cuyo texto íntegro es el siguiente:

<<Se redacta el presente informe para el análisis de las alegaciones emitidas tras el período de información pública del Documento de Estudio de detalle de parcelas Urbanas para ampliación



de la Clínica Los Naranjos, en Paseo de Los Naranjos nº 1 y 3 de Huelva, aprobado inicialmente mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno de 25 de julio de 2016 y publicado en BOP nº 193 de 10 de octubre de 2016.

Han sido formuladas las siguientes alegaciones:

- *ALEGACIÓN 36396, formulada por D. Alfonso Artero Ostos.*
- *ALEGACIÓN 36397/2016, formulada por Dña. María del Carmen Soaje.*
- *ALEGACIÓN 36765/2016 formulada por D. José Manuel Pascual Sánchez-Gijón, en representación de de la compañía mercantil José Manuel Pascual Pascual S.A.*

También consta la aportación ante el Ayuntamiento de:

- *DOCUMENTO APORTADO POR D. José Luis Mendoza Castells, en representación de la mercantil INMO ASISA S.L.U., en calidad de apoderado de la misma, en el que analiza las alegaciones anteriores, como promotor de la iniciativa. (Reg. Entrada 40460/2016). Se aporta en el mismo instante Estudio de Detalle para Aprobación Definitiva con cambios incorporados.*
- *Traslado de las alegaciones anteriores, para toma de conocimiento, al Área de Vivienda, Medio Ambiente y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Huelva.*

CONTENIDO DE LAS ALEGACIONES E INFORME A LAS MISMAS:

- *ALEGACIÓN 36396, formulada por D. Alfonso Artero Ostos.*

1.- En calidad de vecino afectado por las futuras obras. Muestra su disconformidad a que el Estudio de Detalle permita la eliminación de la separación a linderos de la futura edificación con la edificación clínica actual (Paseo de los Naranjos 1), así

Código para validación: **WQ34J-Z4ZF4-D71WL**Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:56:23**

Página 3 de 11

- 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 13:42
- 3.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Visto Bueno 29/12/2016 16:21
- 4.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 30/12/2016 08:48

FIRMADO

como muy especialmente con el lindero trasero, que colinda con finca de su titularidad donde posee vivienda habitual. Muestra su temor de que los nuevos quirófanos se adosen a los linderos traseros -precisamente a su medianera-, tal y como ocurrió con la edificación existente. Emite consideraciones sobre los residuos, olores y ruidos que una actividad de esta naturaleza – que equipara a un "uso industrial"- provocan sobre el territorio que le rodea, zona residencial.

Apunta las posibilidades para que la solución arquitectónica no pase por adosarse a las parcelas de viviendas, que serían perjudicadas por ello, "haciendo más llevadera una convivencia que será para siempre". Aboga a la reflexión de no permitir nuevamente errores pasados, y solicita que de ahora en adelante se haga todo mejor y obligar, dentro de las posibilidades técnicas, a reparar lo mal efectuado.

2.-En respuesta a lo anterior por parte de los promotores de la iniciativa, se analizan las alegaciones anteriores (Reg. Entrada 40460/2016). Se aporta en el mismo instante Estudio de Detalle para Aprobación Definitiva con cambios incorporados con las admisiones parciales introducidas. Expresa D. José Luis Mendoza Castells:

"2.- Alegaciones suscritas por Dña María del Carmen Soaje y por D. Alfonso Artero Ostos.

En este escrito se entremezclan una serie de consideraciones históricas negativas respecto a la existencia y funcionamiento de la Clínica Los Naranjos, sin relación con el Estudio de Detalle, con argumentos de oposición propiamente dichos al Estudio de Detalle.

Comenzando por las primeras, se quiere dejar patente el compromiso de esta empresa en la mejora constante de sus instalaciones, su ajuste a la normativa aplicable y de evitar molestias a los vecinos.

La existencia de cualquier edificio destinado a un uso distinto al residencial, en una zona donde este uso es predominante, produce disfunciones inevitables, propias de la coexistencia de usos diferentes, pero también representa una

Código para validación: **WQ34J-Z4ZF4-D71WL**Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:56:23**

Página 4 de 11

- 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 13:42
- 3.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Visto Bueno 29/12/2016 16:21
- 4.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 30/12/2016 08:48

FIRMADO

mezcla necesaria y positiva de los usos que confieren actividad a la zona, máxime si estos usos son dotacionales, como ocurre con la Clínica Los Naranjos. Esta mezcla de usos es admitida por el Plan General Vigente (...).

(...) se condensan los motivos de rechazo en la colindancia del nuevo edificio previsto a las parcelas lindantes por él en la parte posterior.

Se acepta esta propuesta, en el sentido de separar 4m la fachada trasera del nuevo edificio de las parcelas lindantes con el mismo por su parte posterior, tal como se plasma en el nuevo documento de Estudio de Detalle que se adjunta para su aprobación definitiva”

3.- Por lo tanto, admitida parcialmente la alegación por los promotores de la iniciativa, se propone la separación a linderos de forma voluntaria y consecuente, a pesar de que el planeamiento general del municipio en su artículo 237 de la Subzona 1.21 Paseo de los Naranjos, dispone la posibilidad de adosarse los volúmenes a medianeras ya ocupadas, como es el caso. Lo anterior, desde el punto de vista de los servicios técnicos municipales parece lo más acertado, habida cuenta de lo demostrado de las fricciones entre usos que, aunque admitidos por el planeamiento –recordemos que la Modificación Puntual nº 3 del PGOU permite el cambio de residencial unifamiliar a dotacional-, pueden llegar a colisionar en cuanto a su funcionalidad.

No obstante lo anterior, y atendiendo al marcado carácter medioambiental de la alegación formulada por D. Alfonso Artero Ostos, se ha dado traslado del contenido de su alegación, así como de la de Dña. María del Carmen Soaje, al Área de Vivienda, Medio Ambiente y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Huelva. Lo anterior entendiéndose que, el proyecto futuro que opte tanto a licencia municipal de obras como a licencia de actividad –o ampliación de la existente- en este Ayuntamiento, tendrá inevitablemente que adaptarse a cuantas disposiciones resulten de aplicación –Ordenanzas Municipales de Olores, Ruidos, Residuos, normativa en materia sanitaria; disposiciones



de la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía-. De lo anterior, podría muy probablemente derivar un análisis global del cumplimiento de las instalaciones existentes en la actual clínica y/o sus quirófanos, lo cual sería efectuado igualmente en el Área de Vivienda, Medio Ambiente y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Huelva. En cualquier caso, las apreciaciones que resulten para la formulación de la nueva edificación y sus instalaciones deberán ser coordinadas con el Departamento de Disciplina Urbanística, para la obtención de la licencia municipal de obras previa.

Por lo tanto, la temática medioambiental deberá ser objeto de estudio en el momento procedimental oportuno, vía revisión –en su caso- de las incidencias que resulten observadas, con la aplicación de los procedimientos legales previstos para ello, y entendiendo que el análisis que ahora nos corresponde es el estrictamente urbanístico. La compatibilidad de usos es posible; la disposición de las piezas edificatorias ha sido mejorada en el Estudio de Detalle aportado para aprobación definitiva (con la separación de 4 m a linderos traseros), y la edificabilidad que se contempla en el Estudio afecta a la parcela en Paseo de los Naranjos nº 3, entendiendo que la única afección que este Estudio de Detalle aporta al nº1 es la colindancia entre las dos edificaciones que resulten finalmente, o condición de medianería.

- ALEGACIÓN 36397/2016, formulada por Dña. María del Carmen Soaje.

La alegación de Dña. María del Carmen se centra principalmente en denunciar las preexistencias de la actual instalación de Clínica los Naranjos. Se ha dado traslado del contenido de su alegación, así como de la de D. Alfonso Artero Ostos, al Área de Vivienda, Medio Ambiente y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Huelva para su análisis y actuaciones procedentes. Por ello nos remitimos a lo especificado en la contestación de la alegación anterior, ya que las peticiones que efectúa en su alegación, salvo el punto 3), ostentan



Código para validación: **WQ34J-Z4ZF4-D71WL**Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:56:23**

Página 6 de 11

- 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 13:42
- 3.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Visto Bueno 29/12/2016 16:21
- 4.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 30/12/2016 08:48

FIRMADO

contenido propio de la cualificación ambiental de las licencias de apertura, y no urbanístico (resumidas):

- 1) Negativa a permitir que se coloquen quirófanos colindantes a las traseras de viviendas en calle Dtor. Sanz de Frutos.*
- 2) Negativa a la colación de maquinaria en la azotea de la nueva edificación.*
- 3) No ocupación total de la parcela.*
- 4) Desmontaje y reubicación de los actuales equipos.*
- 5) Obligación de situar la salida al exterior de las instalaciones a cota superior de los vecinos.*
- 6) Prohibición de ruidos, etc*

- ALEGACION 36765/2016 formulada por D. José Manuel Pascual Sánchez-Gijón, en representación de la compañía mercantil José Manuel Pascual Pascual S.A.

Primera. Afirma que se vulnera el artículo 15 de la Ley 7/2002 pues se están modificando alineaciones y volúmenes vigentes según el planeamiento que le es de aplicación. Discrepamos de esta interpretación aún dispuesta en su literalidad en el texto del documento, ya que los volúmenes sí pueden ser ordenados por un Estudio de Detalle (art 15 LOUA), que es lo que se efectúa en el documento que nos ocupa, generando un nuevo área de movimiento interior a la parcela que no contradice las disposiciones del planeamiento superior en su artículo 237, lo que lleva a ser entendido igualmente como una fijación o reajuste de alineaciones interiores (art 15 LOUA).

Segunda. Considera sorprendente que el Estudio de Detalle no haga referencias a la edificación existente en la realidad en Paseo de los Naranjos nº 1 "siendo un dato imperativo de conocer para determinar la edificabilidad que restaría por materializar, y por tanto el volumen a ordenar". Considera que lo anterior se justifica porque lo procedente y preceptivo es agregar las dos parcelas físicas en una sola, y del resultado de la unión, procedería la determinación de condiciones conjuntas.



En ningún momento la agrupación de las parcelas se indica como preceptiva en el Estudio de Detalle que se tramita, ni puede serlo en modo alguno. Será potestativo de la propiedad proceder o no con esa operación jurídica una vez obtenga licencia municipal de obras y proceda con la declaración de obra nueva del nuevo edificio resultante. Reiteramos que la edificabilidad que se contempla en el Estudio afecta únicamente a la parcela en Paseo de los Naranjos nº 3, entendiendo que la única afección que este Estudio de Detalle aporta al nº1 es la colindancia entre las dos edificaciones que resulten finalmente, como condición de medianería y de funcionalidad futura.

Tercera. Nos remitimos a lo expresado en el párrafo anterior. La agregación de parcelas no se ha producido ni se consigue con este Estudio de Detalle.

Cuarta. Considera que se incumple el art. 116 del PGOU por no ser expresados en el documento los parámetros de edificabilidad total, espacios libres y previsión de aparcamientos. El art. 116 del PGOU .-dispone:

"Artículo 116 .- Condiciones generales de los Usos Dotacionales.

(...)

6.- En caso de:

• ampliaciones de edificaciones dotacionales preexistentes, y cambios de uso de edificaciones dotacionales en parcelas de uso exclusivo a otro uso dotacional compatible con posibilidad de ampliación, deberá efectuarse un Estudio de Detalle que establezca como mínimo los parámetros de edificabilidad total, espacios libres, separación a linderos, alturas y previsiones de aparcamiento."

En esta consideración, admitimos únicamente la ausencia, en el Estudio de Detalle aportado, de la referencia a las plazas mínimas de aparcamiento exigibles por normativa. Entendemos esta cuestión subsanable atendiendo a que el propio artículo 116 dispone en su apartado 8 lo siguiente:



"8.- Las previsiones de aparcamiento en los usos dotacionales será las que se establecen para cada uso concreto; con carácter general se fija en uno por cada 100 m2 construidos."

Por lo tanto, esta previsión de 1 plaza de aparcamientos por cada 100 metros construidos, se reconoce como de obligado cumplimiento en la licencia municipal de obras oportuna. No obstante lo anterior, podría ser recogido en el acuerdo de aprobación definitiva, en su texto dispositivo, como constancia, y parte integrante del documento y del acuerdo, de tal cuestión, en cumplimiento del art. 116.6 del PGOU

Quinta. El alegante, de forma errónea o mal asesorada, confunde la edificabilidad global de una determinada zona con la edificabilidad pormenorizada o específica de cada parcela. Estos conceptos urbanísticos, radicalmente distintos, pueden llevar a confusiones importantes. La edificabilidad global asignada para la Zona 3 (Los Cabezos) por el Documento de Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva –aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 30 de marzo de 2011 y publicado en el BOP de Huelva nº 99 de fecha 26 de mayo de 2011.-, se constituye como un elemento – edificabilidad global- definido dentro de las determinaciones estructurales que un planeamiento general ha de incorporar en la ordenación global del municipio; el concepto de edificabilidad particular en cada parcela responde a la ordenación pormenorizada en cada caso, la cual, en el que nos ocupa, deriva de la aplicación del art. 237 Aprovechamiento Urbanístico Apropriado de la Subzona 1.21 Paseo de los Naranjos, que el propio PGOU establece con detalle:

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

Y lo anterior en aplicación de las condiciones genéricas que el PGOU de Huelva establece para las zonas de Suelo Urbano Consolidado (Libro Segundo, Ordenanzas Zonales, Cap. I), en su

artículo 207 común para este tipo de suelos, incorporados en subzonas:

"Art. 207.- Definición y delimitación.

Se considera suelo urbano consolidado a aquel que el Plan Define como tal por encontrarse ya edificado con un uso e intensidad acorde con las determinaciones del mismo, sin que existan ni dicten nuevas condiciones de ordenación y/o urbanización que alteren su actual situación"

Lo cual fue suficientemente aclarado en informe técnico de fecha 8 de abril de 2016, así como cédulas urbanísticas emitidas con posterioridad a petición de los propios alegantes.

Por todo lo anterior, se estiman parcialmente las alegaciones 36396 y 36397/2016, -formuladas por D. Alfonso Artero Ostos y por Dña. María del Carmen Soaje- ya incorporadas en el nuevo documento Estudio de Detalle aportado para aprobación definitiva, así como en las consideraciones subrayadas en el apartado 3 de contestación a dichas alegaciones, las cuales deberán ser tenidas en cuenta en autorizaciones municipales posteriores.

En cuanto a la alegación 36765/2016 formulada por D. José Manuel Pascual Sánchez-Gijón, en representación de la compañía mercantil José Manuel Pascual Pascual S.A., se desestima en su integridad, si bien se considera que podría ser recogido en el acuerdo de aprobación definitiva, en su texto dispositivo, como constancia, y parte integrante del documento y del acuerdo, del cumplimiento del art. 116.6 del PGOU: La previsión obligatoria de 1 plaza de aparcamientos por cada 100 metros construidos en la parcela en calle Los Naranjos nº 3.

El órgano competente para resolver el presente expediente de aprobación definitiva de Estudio de Detalle, es el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Huelva, a tenor de lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de



Código para validación: **WQ34J-Z4ZF4-D71WL**
 Fecha de emisión: **30 de diciembre de 2016 a las 8:56:23**
 Página 10 de 11

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 13:42
 3.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Visto Bueno 29/12/2016 16:21
 4.- Auxiliar Secretaría Pleno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 30/12/2016 08:48

FIRMADO

Andalucía, y artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Habiéndose dado cumplimiento a los trámites procedimentales legalmente establecidos en orden a la tramitación del Documento de referencia, no existe inconveniente desde el punto de vista técnico y jurídico en orden a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle sobre ordenación de parcelas urbanas para ampliación de la Clínica Los Naranjos sita en Paseo de los Naranjos núms. 1-3, con las consideraciones referidas en relación a las alegaciones presentadas.>>

CONSIDERANDO lo establecido en los art. 15, 19, 31, 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; así como los arts. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por el presente, propongo al Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Estimar parcialmente en los términos indicados en el informe jurídico- Técnico antes transcrito, las alegaciones 36396 y 36397/2016, -formuladas por D. Alfonso Artero Ostos y por Dña. María del Carmen Soaje, respectivamente- ya incorporadas en el nuevo documento Estudio de Detalle aportado por el promotor para aprobación definitiva. Desestimar con base en las consideraciones incluidas igualmente en el informe Jurídico- Técnico antes transcrito, la alegación 36765/2016 formulada por D. José Manuel Pascual Sánchez-Gijón, en representación de la compañía mercantil José Manuel Pascual Pascual S.A., salvo la obligación de cumplimentar la dotación de plazas de aparcamientos establecidas en el PGOU.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por la entidad mercantil "INMO ASISA, S.L.U.", para la ampliación de la Clínica Los Naranjos en Paseo de los Naranjos 1 y 3 de Huelva, conforme al documento técnico redactado por los Arquitectos D. Carlos Rodríguez Suárez y D. José Luis González González- Meneses, en noviembre de 2016, aportado por el promotor tras el trámite de información pública, el cual se aprueba con la obligación de cumplimentar la dotación de plazas de aparcamiento establecidas en el PGOU, y con las consideraciones

subrayadas en el informe Jurídico- Técnico antes transcrito, concretamente en el apartado 3 de la contestación a la alegación 36396, las cuales deberán ser tenidas en cuenta en autorizaciones municipales posteriores.

TERCERO.- Proceder al depósito de un ejemplar completo del documento técnico en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

CUARTO.- Cumplimentado el punto resolutivo anterior, proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y, en su caso, Ordenanzas y normativa específica, en el B.O.P. de Huelva.

*QUINTO.- Dar traslado del presente acuerdo a:
Interesados personados en el expediente.
Departamento de planeamiento y gestión.
Departamento de Disciplina.”*

A continuación se producen las intervenciones que constan en el Acta.

Sometido el asunto a votación ordinaria arroja ésta el siguiente resultado: votan a favor el Alcalde, los diez Concejales presentes del Grupo Municipal del PSOE y los tres Concejales presentes del Grupo Municipal de C's, votan en contra los seis Concejales presentes del Grupo Municipal del PP y se abstienen los tres Concejales presentes del Grupo Municipal de IULV-CA, el Concejal de MRH y el Concejal de PARTICIPA, ambos integrantes del Grupo Mixto, por lo que el Ayuntamiento Pleno, por mayoría de catorce votos a favor, seis en contra y cinco abstenciones, **ACUERDA** aprobar la Propuesta del Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Infraestructura y Servicios Públicos, anteriormente transcrita, en sus justos términos.

Y para que así conste y surta sus efectos, y a reserva de lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, expido la presente, en Huelva, con el visto bueno del Concejal D. José Fernández de los Santos, por delegación del Alcalde según Decreto de 19 de junio de 2015 (documento firmado y fechado electrónicamente al margen).

