

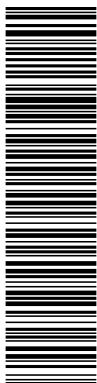
DOCUMENTO  
DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. PTO. 13. APROBACION  
INICIAL ESTUDIO DETALLE SUB-MANZANAS I.1.1.A. Y I.1.1.B. PUERTA  
DEL ODIEL.

IDENTIFICADORES  
-: **APROBADO INICIALMENTE JUNTA GOBIERNO LOCAL DE 9-4-2018.**

OTROS DATOS  
Código para validación: **3XDK5-X4I3W-0ML71**  
Fecha de emisión: **18 de abril de 2018 a las 9:25:54**  
Página 1 de 23

FIRMAS  
El documento ha sido firmado o aprobado por :  
1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/04/2018 14:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 586099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CAA54800F0) 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.



Estudio de Detalle P.C. Puerta del Odiel  
Avenida Molino de la Vega, 21002 Huelva  
PUERTA DEL ODIEL, S.L.

Calle Miguel Redondo Nº 52, EP C  
21003, Huelva.  
TLF/ 605 837864 959 048 394  
arquitectos@estudioag-ac.com

Enero de 2.018

Alberto González-Azcona Calviño  
ARQUITECTO



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 584099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CA454800F0) 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.



Estudio de Arquitectura AG-AC, S.L.  
C/ Miguel Redondo nº 52, EP C  
21003-Huelva, B21 558 283  
Tlf: 605 8378 64 / 959 048 394  
arquitectos@estudioag-ac.com  
Alberto González-Azcona Calviño, Arquitecto

INDICE:

I.	MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	3
2.	DATOS DEL ENCARGO Y REDACTORES.....	3
3.	ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA .....	3
a)	Emplazamiento .....	3
b)	Datos de las Parcelas .....	3
c)	Antecedentes de proyecto .....	4
4.	PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN Y DETERMINACIONES URBANISTICAS.....	4
5.	ESTRUCTURA DEL SUELO.....	5
II.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	6
1.	CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	6
2.	OBJETO DE LA ACTUACIÓN .....	6
a)	Sub-Manzana I.1.1.A .....	6
b)	Sub-Manzana I.1.1.B .....	6
III.	ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA Y SOCIO-ECONÓMICA .....	8
1.	OBJETO DEL DOCUMENTO.....	8
2.	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	8
3.	ORDENACIÓN VIGENTE .....	9
4.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA .....	10
5.	JUSTIFICACION DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA PROPUESTA .....	10
6.	JUSTIFICACION DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL DE LA PROPUESTA.....	11



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 584099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CA454800F0) 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.

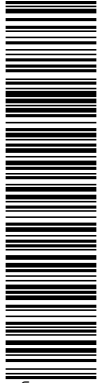


Estudio de Arquitectura AG-AC, S.L.  
C/ Miguel Redondo nº 52, EP C  
21003-Huelva, B21 558 283  
Tlf: 605 8378 64 / 959 048 394  
arquitectos@estudioag-ac.com  
Alberto González-Azcona Calviño, Arquitecto

IV. RESUMEN EJECUTIVO .....	12
a) Sub-Manzana I.1.1.A .....	12
b) Sub-Manzana I.1.1.B .....	12
A. PLANOS .....	14
a) Situación E: 1/2000 .....	14
b) Área de Intervención E: 1/500 .....	14
c) Estado Actual E: 1/500 .....	14
d) Alineaciones Actuales E: 1/500 .....	14
e) Propuesta de intervención E: 1/500 .....	14
f) Propuesta de Intervención, Acabados E: 1/750 .....	14
g) Propuesta de Intervención, Alineaciones E: 1/500 .....	14

<b>DOCUMENTO</b> DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. PTO. 13. APROBACION INICIAL ESTUDIO DETALLE SUB-MANZANAS I.1.1.A. Y I.1.1.B. PUERTA DEL ODIEL.	<b>IDENTIFICADORES</b> -: APROBADO INICIALMENTE JUNTA GOBIERNO LOCAL DE 9-4-2018.
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>3XDK5-X4I3W-0ML71</b> Fecha de emisión: <b>18 de abril de 2018 a las 9:25:54</b> Página 4 de 23	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

**ESTADO**  
**FIRMADO**  
 11/04/2018 14:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 586098 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA2744B6D00A69E36A3D48CA454800F0) 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.



Estudio de Arquitectura AG-AC, S.L.  
 C/ Miguel Redondo nº 52, EP C  
 21003-Huelva, B21 558 283  
 Tlf: 605 8378 64 / 959 048 394  
 arquitectos@estudioag-ac.com  
 Alberto González-Azcona Calviño, Arquitecto

**I. MEMORIA INFORMATIVA**

**1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El objeto del presente es la de ordenar y definir parte de las parcelas denominada Sub-manzanas I.1.1.A y I.1.1.B, dentro de la Unidad I.1.1. en el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Huelva.

**2. DATOS DEL ENCARGO Y REDACTORES**

Se realiza el presente informe según encargo realizado por PUERTA DEL ODIEL, S.L., y dirección: Pabellón Monorraíl en Isla de la Cartuja, Sevilla.

Redacta la misma el Arquitecto Alberto González-Azcona Calviño colegiado 320 en el Colegio de Arquitectos de Huelva, y con domicilio profesional en Calle Miguel Redondo Nº 52 EP C de Huelva.

**3. ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA**

**a) Emplazamiento**

**i) Sub-Manzana I.1.1.A**

La edificación se encuentra comprendida dentro del Polígono Pesquero Norte, en la Calle Alonso de Ojeda Nº 8.

Según los datos catastrales, la parcela se sitúa en la Calle Alonso de Ojeda Nº 8, con referencia catastral Nº 1164001PB8216S0001GM, de uso comercial ocupa una parcela de 14.966,00 m2 y tiene una superficie construida de 7.855,00 m2. El año de construcción es de 2.003.

**ii) Sub-Manzana I.1.1.B**

La Parcela se encuentra comprendida dentro del Polígono Pesquero Norte, en la Calle Alonso de Ojeda, 21002 de Huelva.

Según los datos catastrales, Las parcela se sitúan en la Glorieta Norte Nº 4, con referencia catastral Nº 1162805PB8216S0001RM, de uso comercial, la parcela es de 7.368,00 m2 y tiene una superficie construida en ella de 6.114,00 m2. El año de construcción es de 2.008.

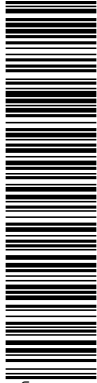
**b) Datos de las Parcelas**

**i) Sub-Manzana I.1.1.A**

El edificio se encuentra en la sub manzana I.1.1.A perteneciente a la unidad I.1.1. Se trata de un edificio contenedor comercial, con locales operativos y abiertos al público, con acceso a estos por la fachada que da a la Avenida del Molino de la Vega. Anexa al edificio se encuentra zona de aparcamiento privado que da servicio al Área Comercial, denominada "Parque Comercial y Empresarial Puerta del Odriel".

<b>DOCUMENTO</b> DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. PTO. 13. APROBACION INICIAL ESTUDIO DETALLE SUB-MANZANAS I.1.1.A. Y I.1.1.B. PUERTA DEL ODIEL.	<b>IDENTIFICADORES</b> <b>-: APROBADO INICIALMENTE JUNTA GOBIERNO LOCAL DE 9-4-2018.</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>3XDK5-X4I3W-0ML71</b> Fecha de emisión: <b>18 de abril de 2018 a las 9:25:54</b> Página 5 de 23	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

**ESTADO**  
**FIRMADO**  
 11/04/2018 14:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 586099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CA454600F0) 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.



Estudio de Arquitectura AG-AC, S.L.  
 C/ Miguel Redondo nº 52, EP C  
 21003-Huelva, B21 558 283  
 Tlf: 605 8378 64 / 959 048 394  
 arquitectos@estudioag-ac.com  
 Alberto González-Azcona Calviño, Arquitecto

La Edificación es un edificio contenedor convenientemente dividido en locales comerciales, la estructura del mismo es de pórticos metálicos y cerramiento de placas de hormigón, con una altura aproximada de 11,70 m, de manera ornamental, existe visera que protege el frente de los locales que da a la Avenida y Pantalanes que modulan y dinamizan la fachada delantera y trasera. El edificio esta provisto de lamas decorativas en esta misma fachada así como la que da a la calle Santiago Apóstol. Tiene una planta de altura, y entreplanta en alguna de ellas.

ii) Sub-Manzana I.1.1.B

La parcela se encuentra ubicada en en la Calle Alonso de Ojeda, dentro de la unidad I.1.1. y en la sub-manzana I.1.1.B.

El edificio proyectado se encuentra en la sub-manzana I.1.1.B perteneciente a la unidad I.1.1. En la sub-manzana Anexa al solar se encuentra el edificio comercial de dos plantas ocupado por la superficie comercial "Mercadona".

En la futura ubicación de la nueva edificación se encuentra un área de aparcamiento en superficie, elevado sobre la rasante de la calle Alonso de Ojeda.

c) Antecedentes de proyecto

El presente Estudio de Detalle modifica las alineaciones del Proyecto Básico realizado en marzo de 2.008 por los Arquitectos Juan Manuel Real Molina y Susana López Rodríguez, con Nº de visado 2.008/04071. No modifica las superficies ni resto de parámetros urbanísticos definidos y aprobados en este proyecto. Se definen nuevas alineaciones.

Al comprender el ámbito del Estudio ambas manzanas (I.1.1.A y I.1.1.B), por expresa indicación de los servicios técnicos municipales se recoge de manera informativa las actuaciones desarrolladas en el "Proyecto Básico de Mejoras en Edificio Terciario y Urbanización Anexa", ya redactado.

**4. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN Y DETERMINACIONES URBANISTICAS**

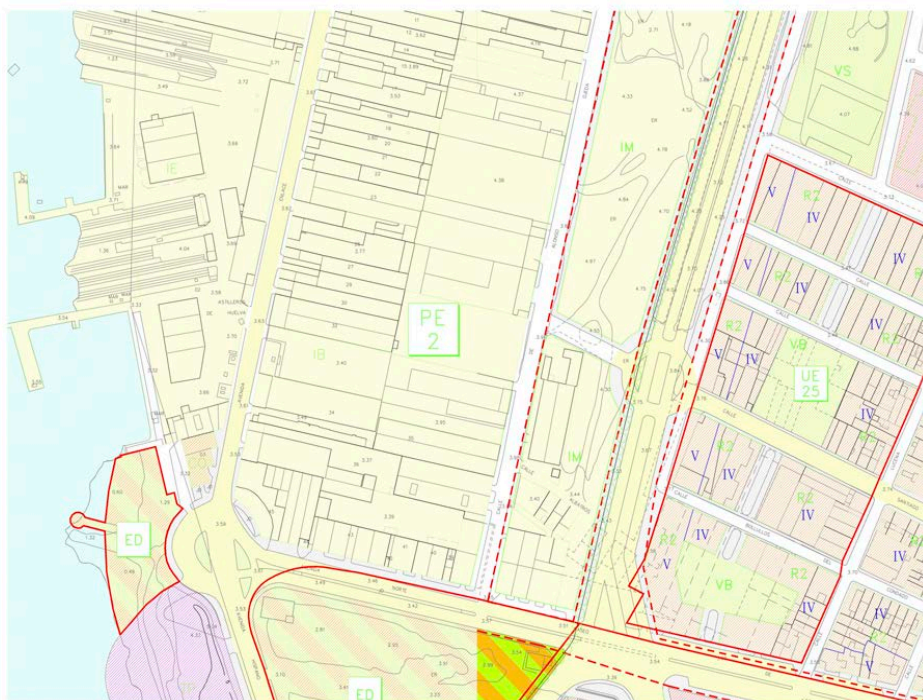
La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, aprobada definitivamente el 13 de octubre de 1.999 y publicado el 20 de diciembre de 1.999, en su Plan Especial de Ordenación del Puerto de Huelva (PE-2) calificó con el uso característico de Terciario Comercial y asociados a este, dentro del Complementario Dotacional de grado I: Equipamiento Terciario Portuario, con capacidad de acoger comercio, oficinas y terciario hotelero, siendo permitido los garajes y aparcamientos. Este Estudio de Detalle NO modifica en modo alguno el uso de la edificaciones existentes.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 586099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA2744B6D00A69E36A3D48CA454800F0) 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.



Estudio de Arquitectura AG-AC, S.L.  
C/ Miguel Redondo nº 52, EP C  
21003-Huelva, B21 558 283  
Tlf: 605 8378 64 / 959 048 394  
arquitectos@estudioag-ac.com  
Alberto González-Azcona Calviño, Arquitecto



## 5. ESTRUCTURA DEL SUELO

El área objeto del presente Estudio de Detalle tiene una superficie de que engloba las dos Sub-Manzanas (I.1.1.A y I.1.1.B) con una superficie según Catastro de 14.966,00 m<sup>2</sup> (I.1.1.A) y 7.368,00 m<sup>2</sup> (I.1.1.B). Se verá afectado el viario vinculado a estas y no contabilizado en las superficies anteriores.

El presente Este Estudio de Detalle modifica las alineaciones del Proyecto Básico realizado en marzo de 2.008. Se definen nuevas alineaciones y recoge de manera informativa las actuaciones desarrolladas en el "Proyecto Básico de Mejoras en Edificio Terciario y Urbanización Anexa", ya redactado.

Por todo ello es necesario este Estudio de Detalle, para la correcta definición de lo anteriormente descrito.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 586099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CA454600F0) 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.



Estudio de Arquitectura AG-AC, S.L.  
C/ Miguel Redondo nº 52, EP C  
21003-Huelva, B21 558 283  
Tlf: 605 8378 64 / 959 048 394  
arquitectos@estudioag-ac.com  
Alberto González-Azcona Calviño, Arquitecto

## II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Plan Especial de Ordenación del Puerto de Huelva (PE-2), carece en su definición de Alineaciones y Rasantes en esta Unidad I.1.1 y en las Sub-Manzanas que nos ocupan, las I.1.1.A y I.1.1.B. Estas se definieron mediante Acta de Alineaciones y Rasantes (Exp:3494/2008) con fecha 10 de junio de 2.008.

Se edifican las construcciones en ambas parcelas y se plantean una serie de mejoras en la sub-manzana I.1.1.A (ya edificada) y una adaptación de la edificación a edificar en la sub-manzana I.1.1.B para una mejor adaptación al uso y rendimiento de la misma, además de una revisión y mejora de los espacios libres adjuntos y la incorporación del carril bici de la ciudad

En base a los antecedentes señalados y de acuerdo a la cédula urbanística (Ref:PL-MD-1-20 07 06) se estima oportuno por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Huelva, redactar este Estudio de Detalle, donde se recogiesen las características de las actuaciones y modificación de alineaciones a realizar.

### 2. OBJETO DE LA ACTUACIÓN

#### a) Sub-Manzana I.1.1.A

El "Proyecto Básico de Mejoras en Edificio Terciario y Urbanización Anexa" a nivel informativo define las siguientes actuaciones de mejora en sus instalaciones, tanto en la edificación como en la urbanización anexa. Enumeramos a continuación las actuaciones a realizar:

- i) Conexión peatonal de ambas zonas. (I.1.1.A y I.1.1.B)
- ii) Nueva Señalética.
- iii) Remodelar y potenciar accesos.
- iv) Aparcamientos y recorridos peatonales. Implementar mejoras en recorridos peatonales y vehiculares.
- v) Nueva Iluminación ecológica y eficiente.
- vi) Fachadas. Nuevo concepto comercial conforme a las nuevas tendencias potenciando la imagen de conjunto (I.1.1.A y I.1.1.B).
- vii) Mejoras en los accesos a tiendas.
- viii) Cubiertas. Integración de la ecología en los elementos constructivos.

#### b) Sub-Manzana I.1.1.B

El programa de necesidades recibido por la propiedad define nuevas alineaciones para un edificio de 2.200,00 m2, mejorando los espacios exteriores, modificando los acerados exteriores y zona ajardinada interior para alojar el nuevo carril bici de la ciudad propuesto por el Ayuntamiento.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 586099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CA454800F0) 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.



Estudio de Arquitectura AG-AC, S.L.  
C/ Miguel Redondo nº 52, EP C  
21003-Huelva, B21 558 283  
Tlf: 605 8378 64 / 959 048 394  
arquitectos@estudioag-ac.com  
Alberto González-Azcona Calviño, Arquitecto

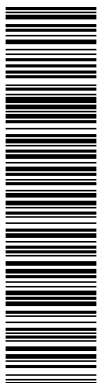
El Arquitecto

Huelva, enero de 2018

Fdo. Alberto González-Azcona Calviño



DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. PTO. 13. APROBACION INICIAL ESTUDIO DETALLE SUB-MANZANAS I.1.1.A. Y I.1.1.B. PUERTA DEL ODIEL.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE JUNTA GOBIERNO LOCAL DE 9-4-2018.
OTROS DATOS Código para validación: <b>3XDK5-X4I3W-0ML71</b> Fecha de emisión: <b>18 de abril de 2018 a las 9:25:54</b> Página 9 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 11/04/2018 14:08



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 586099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA2744B6D00A6963643D489CA454600F0) 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.



Estudio de Arquitectura AG-AC, S.L.  
C/ Miguel Redondo nº 52, EP C  
21003-Huelva, B21 558 283  
Tlf: 605 8378 64 / 959 048 394  
arquitectos@estudioag-ac.com  
Alberto González-Azcona Calviño, Arquitecto

### III. ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA Y SOCIO-ECONÓMICA

#### 1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado el 30 de octubre de 2015, que establece que "los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", en el que se ponderará el impacto de la actuación de las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

#### 2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, es publicado en el BOE no 261 el 31/10/2015, establece la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, un INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

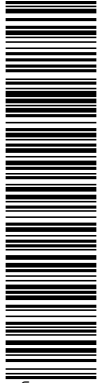
Teniendo en cuenta este precepto, el presente instrumento de ordenación, puesto que afecta a suelos de carácter publico destinado a infraestructura o equipamientos, debe incluir dicho informe de sostenibilidad.

#### Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.
2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.
3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:
  - a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio publico hidráulico.
  - b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio publico marítimo-terrestre, en su caso.
  - c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afectación y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.
4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Publicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes publicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. PTO. 13. APROBACION INICIAL ESTUDIO DETALLE SUB-MANZANAS I.1.1.A. Y I.1.1.B. PUERTA DEL ODIEL.	IDENTIFICADORES <b>-: APROBADO INICIALMENTE JUNTA GOBIERNO LOCAL DE 9-4-2018.</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>3XDK5-X4I3W-0ML71</b> Fecha de emisión: <b>18 de abril de 2018 a las 9:25:54</b> Página 10 de 23	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
ESTADO <b>FIRMADO</b> 11/04/2018 14:08	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 586099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA2744B6D00A69E36A3D48CA454600F0) 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.



Estudio de Arquitectura AG-AC, S.L.  
C/ Miguel Redondo nº 52, EP C  
21003-Huelva, B21 558 283  
Tlf: 605 8378 64 / 959 048 394  
arquitectos@estudioag-ac.com  
Alberto González-Azcona Calviño, Arquitecto

rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo. Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local. El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

### 3. ORDENACIÓN VIGENTE

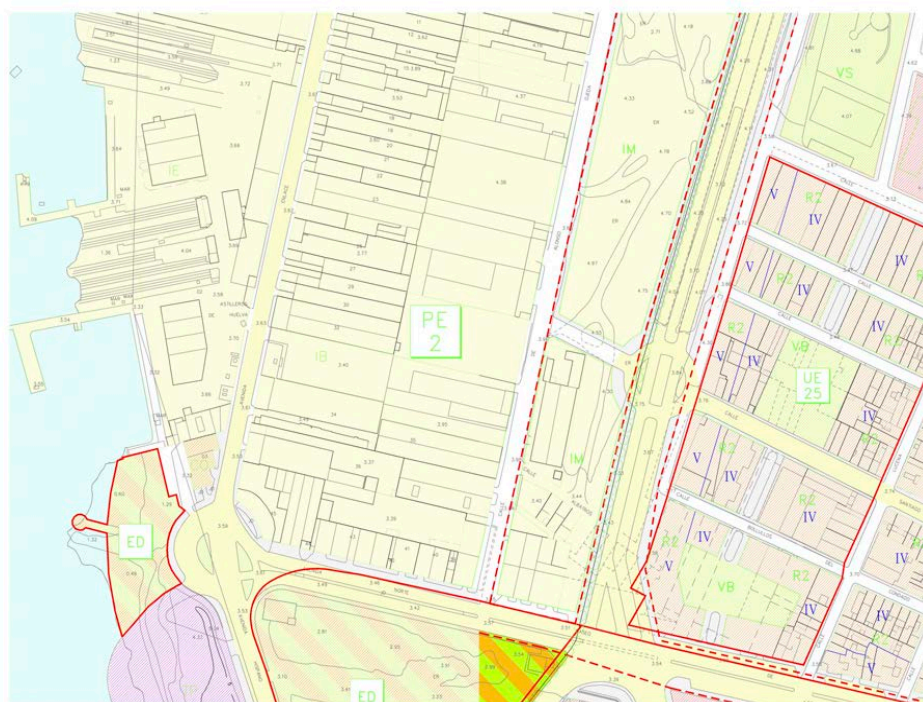
La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, aprobada definitivamente el 13 de octubre de 1.999 y publicado el 20 de diciembre de 1.999, en su Plan Especial de Ordenación del Puerto de Huelva (PE-2) calificó con el uso característico de Terciario Comercial y asociados a este, dentro del Complementario Dotacional de grado I: Equipamiento Terciario Portuario, con capacidad de acoger comercio, oficinas y terciario hotelero, siendo permitido los garajes y aparcamientos. Este Estudio de Detalle NO modifica en modo alguno el uso de las edificaciones existentes.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 56099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CA454800F0) 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.



Estudio de Arquitectura AG-AC, S.L.  
C/ Miguel Redondo nº 52, EP C  
21003-Huelva, B21 558 283  
Tlf: 605 8378 64 / 959 048 394  
arquitectos@estudioag-ac.com  
Alberto González-Azcona Calviño, Arquitecto



#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Este Estudio de Detalle modifica las alineaciones del Proyecto Básico realizado en marzo de 2.008. No modifica las superficies ni resto de parámetros urbanísticos. Se definen nuevas alineaciones.

Al comprender el ámbito del Estudio ambas manzanas (I.1.1.A y I.1.1.B), por expresa indicación de los servicios técnicos municipales se recoge de manera informativa las actuaciones desarrolladas en el "Proyecto Básico de Mejoras en Edificio Terciario y Urbanización Anexa".

Las superficies edificatorias y de espacios libres, no se modifican, por lo que no se alteran los estándares establecidos en el planeamiento, sólo se modifica su morfología para mejorar el correcto desarrollo de las mismas.

Por tanto, se mantiene sustancialmente la misma ubicación prevista en el PGOU de 1999 del espacio libre, limitándose a una mera reubicación o redistribución de dicho espacio sin que se cambien o permuten los usos de los espacios afectados por esta modificación.

#### 5. JUSTIFICACION DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA PROPUESTA

Las mejoras que se proponen no altera la disposición geográfica de las parcelas de un área urbana



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 586099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CA454800F0) 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.



Estudio de Arquitectura AG-AC, S.L.  
C/ Miguel Redondo nº 52, EP C  
21003-Huelva, B21 558 283  
Tlf: 605 8378 64 / 959 048 394  
arquitectos@estudioag-ac.com  
Alberto González-Azcona Calviño, Arquitecto

consolidada, por lo que los gastos de urbanización derivados a efectos municipales, ya han sido ejecutados.

Se trata de una intervención de ordenación de la edificación en el interior de una parcela. Esta ordenación se traduce en el levantamiento de una nueva edificación y de unas mejoras en la edificación existente, por lo que la superficie construida no varía. Además, estas mejoras y ordenación se realiza con fondos propios privados. La ejecución y el coste de las obras del Carril Bici serán por cuenta del Ayuntamiento de Huelva.

En cuanto a los ingresos que se puedan derivar del presente Estudio de Detalle, se informa que la modificación de las alineaciones de la edificación, no provocan aumento ni disminución en los ingresos municipales, puesto que no se modifican los parámetros edificatorios de las mismas, por lo que no afecta a la economía municipal.

#### 6. JUSTIFICACION DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL DE LA PROPUESTA

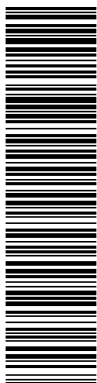
En cuanto a la sostenibilidad social de la propuesta, el presente Estudio de Detalle que afecta a parcela de carácter privado y zona pública, no tiene otra finalidad que la de mejorar urbanísticamente, el desarrollo previsto para ejecutar las dotaciones y espacios libres previstos, por lo tanto la sociedad y los habitantes del entorno, verán cumplidas las expectativas de un espacio que mejora su uso.

Se concluye por lo tanto que no se producen cambios socio- económicos derivados de la presente, no suponiendo impactos sobre la Hacienda Pública, por lo que no se proponen medidas correctoras.

El Arquitecto

Huelva, enero de 2018

Fdo. Alberto González-Azcona Calviño



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 584099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CA454800F0) 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.



Estudio de Arquitectura AG-AC, S.L.  
C/ Miguel Redondo nº 52, EP C  
21003-Huelva, B21 558 283  
Tlf: 605 8378 64 / 959 048 394  
arquitectos@estudioag-ac.com  
Alberto González-Azcona Calviño, Arquitecto

#### IV. RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de este Estudio de Detalle es:

##### a) Sub-Manzana I.1.1.A

El "Proyecto Básico de Mejoras en Edificio Terciario y Urbanización Anexa" a modo informativo y pendiente del su desarrollo en el correspondiente Proyecto de Ejecución, define las siguientes actuaciones de mejora en sus instalaciones, tanto en la edificación como en la urbanización anexa. Enumeramos a continuación las actuaciones a realizar:

- i) Conexión peatonal de ambas zonas. (I.1.1.A y I.1.1.B)
- ii) Nueva Señalética.
- iii) Remodelar y potenciar accesos.
- iv) Aparcamientos y recorridos peatonales. Implementar mejoras en recorridos peatonales y vehiculares.
- v) Nueva Iluminación ecológica y eficiente.
- vi) Fachadas. Nuevo concepto comercial conforme a las nuevas tendencias potenciando la imagen de conjunto (I.1.1.A y I.1.1.B).
- vii) Mejoras en los accesos a tiendas.
- viii) Cubiertas. Integración de la ecología en los elementos constructivos.

##### b) Sub-Manzana I.1.1.B

El programa de necesidades recibido por la propiedad define nuevas alineaciones para un edificio de 2.200,00 m2, mejorando los espacios exteriores, modificando los acerados exteriores y zona ajardinada interior para alojar el nuevo carril bici de la ciudad propuesto por el Ayuntamiento.

El Arquitecto

Huelva, enero de 2018

Fdo. Alberto González-Azcona Calviño



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 586099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CA454800F0) 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.



Estudio de Arquitectura AG-AC, S.L.  
C/ Miguel Redondo nº 52, EP C  
21003-Huelva, B21 558 283  
Tlf: 605 8378 64 / 959 048 394  
arquitectos@estudioag-ac.com  
Alberto González-Azcona Calviño, Arquitecto



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 584099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CA454800F0) 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.



Estudio de Arquitectura AG-AC, S.L.  
C/ Miguel Redondo nº 52, EP C  
21003-Huelva, B21 558 283  
Tlf: 605 8378 64 / 959 048 394  
arquitectos@estudioag-ac.com  
Alberto González-Azcona Calviño, Arquitecto

## A. PLANOS

a) Situación	E: 1/2000
b) Área de Intervención	E: 1/500
c) Estado Actual	E: 1/500
d) Alineaciones Actuales	E: 1/500
e) Propuesta de intervención	E: 1/500
f) Propuesta de Intervención, Acabados	E: 1/750
g) Propuesta de Intervención, Alineaciones	E: 1/500
h) Propuesta de Intervención, Viario	E: 1/500

## DOCUMENTO

DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. PTO. 13. APROBACION INICIAL ESTUDIO DETALLE SUB-MANZANAS I.1.1.A. Y I.1.1.B. PUERTA DEL ODIEL.

## IDENTIFICADORES

-. APROBADO INICIALMENTE JUNTA GOBIERNO LOCAL DE 9-4-2018.

## OTROS DATOS

Código para validación: **3XDK5-X4I3W-0ML71**

Fecha de emisión: **18 de abril de 2018 a las 9:25:54**

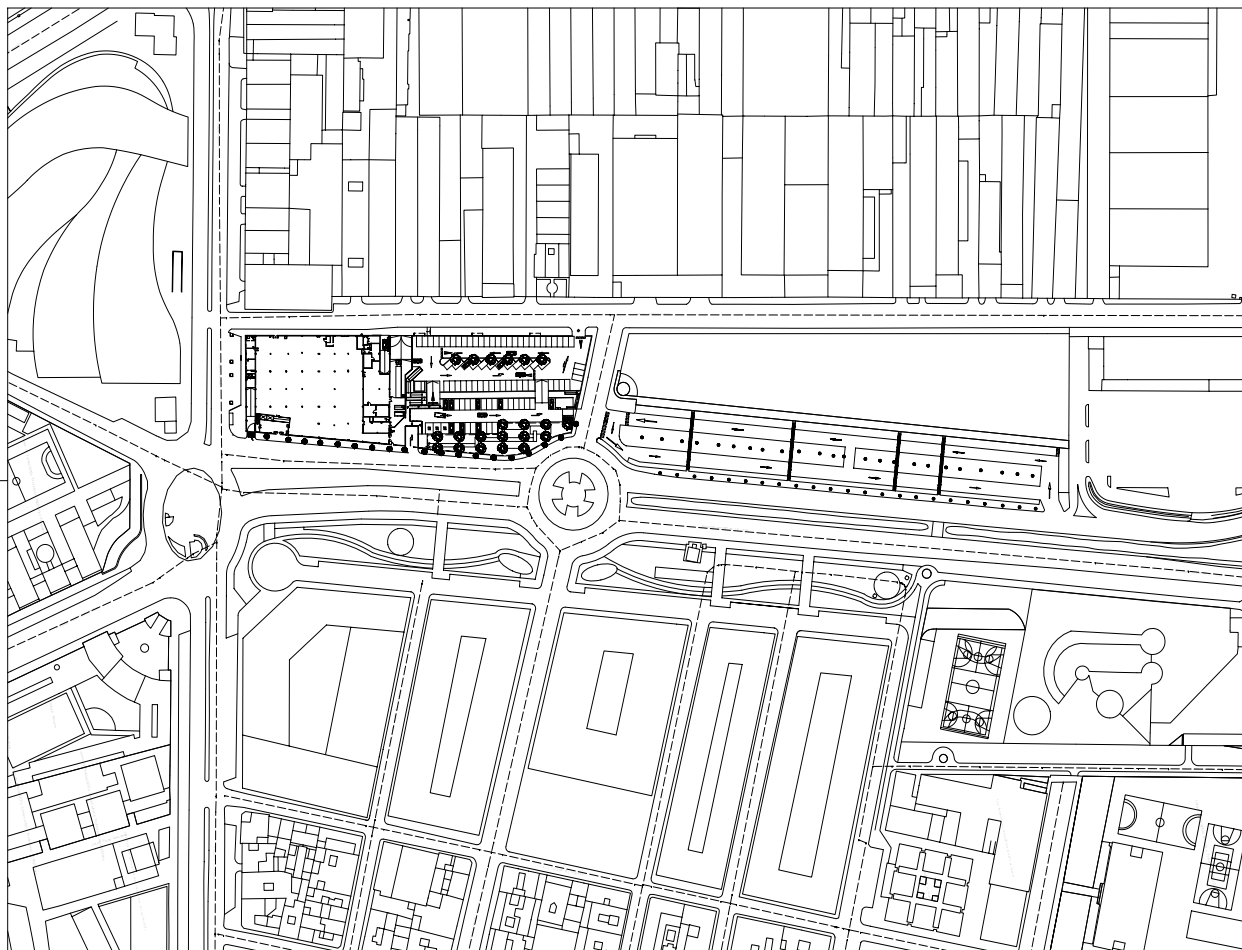
Página 16 de 23

## FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :  
1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

## ESTADO

**FIRMADO**  
11/04/2018 14:08



Av/AI = 297 / 420 (0,12m<sup>2</sup>)

**ESTUDIO  
ARQUITECTURA  
AG-AC**

C/ Miguel Redondo, N.º 52, Ep. C  
21005-Huelva  
Tf/ 605 83 78 64 / 959 048 994  
arquitecto@estudioag-ac.com

Alberto González-Azcona Calviño  
Arquitecto

Índice	Tipo de Cambio	Folio/Nombre
1 Situación		
Contenido de Plano		
Proyecto	Estudio de Detalle en P.C.: Puerta del Odiel Avenida Molino de la Yaga, 21002 Huelva	
Propietario	PUERTA DEL ODIEL, S.L. Paseo Monreal (Isla de la Candelja Sevilla)	Fecha: 24/01/2018 Escala: 1/2000
Notas:		Número de Plano: 1



## DOCUMENTO

DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. PTO. 13. APROBACION INICIAL ESTUDIO DETALLE SUB-MANZANAS I.1.1.A. Y I.1.1.B. PUERTA DEL ODIEL.

## IDENTIFICADORES

·: APROBADO INICIALMENTE JUNTA GOBIERNO LOCAL DE 9-4-2018.

## OTROS DATOS

Código para validación: **3XDK5-X4I3W-0ML71**  
Fecha de emisión: **18 de abril de 2018 a las 9:25:54**  
Página **17** de **23**

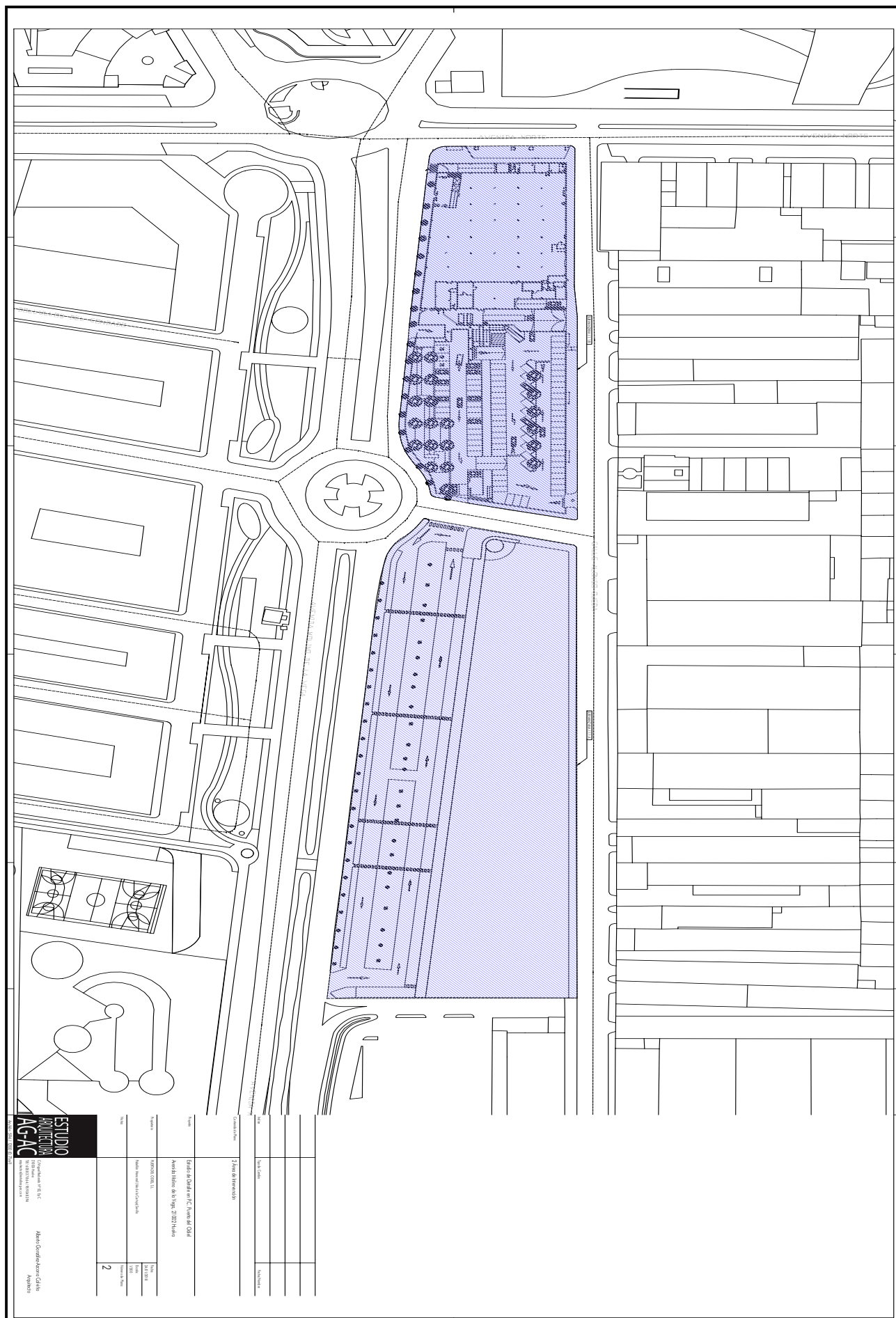
## FIRMAS

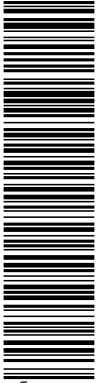
El documento ha sido firmado o aprobado por :  
1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

## ESTADO

**FIRMADO**  
11/04/2018 14:08

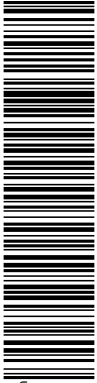
Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 584098 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D0A69E36A3D488CA454800F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.





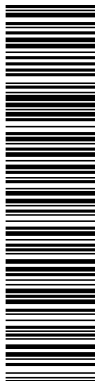
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 586099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CA454800F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

<b>ESTUDIO</b> <b>AGAC</b> AGAC Arquitectos S.L.	
Proyecto: ESTUDIO ODIEL Fecha: 2018	Autor: AGAC
Cliente: Ayuntamiento de Huelva Dirección: Calle de la Constitución, 10 41013 Huelva	Fecha: 18/04/2018
Descripción: Estudio de detalle de sub-manzanas I.1.1.A y I.1.1.B. Puerta del Odiel.	Escala: 1:500
Hoja: 3	Total: 3



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 586099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CA454800F0) 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.

<b>ESTUDIO</b> <b>AGAC</b> <small>AGAC S.L.</small> <small>AVDA. DE LAS CANTERAS, 10. 41013 SAN JUAN DE LOS RIOS (HUELVA)</small>		Nombre: <b>Estudio de detalle en PTO. Puerta del Odiel</b> Fecha: <b>18/04/2018</b> Hora: <b>9:25:54</b> Usuario: <b>AGAC</b>
Proyecto: <b>PTO. PUERTA DEL ODIEL</b> Mapa: <b>Mapa de detalle de la sub-manzana</b> Hoja: <b>4</b>	Ubicación: <b>Mapa de Huelva de la Avda. 21021 Huelva</b>	Descripción: <b>4 Manzanas de Huelva</b>

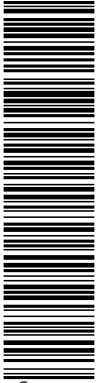


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 580989 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CA454600F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

**ESTUDIO AGAC**

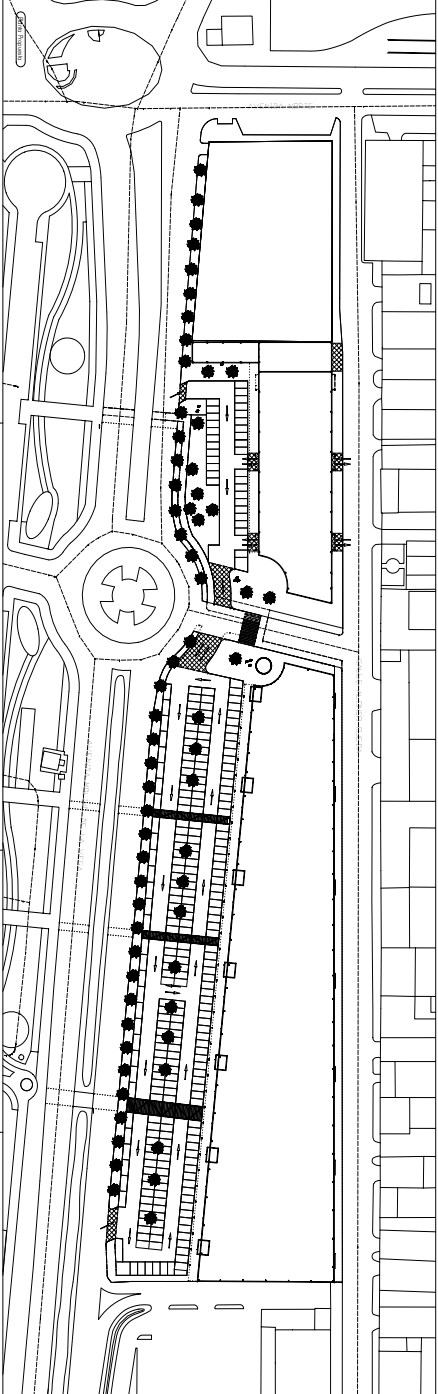

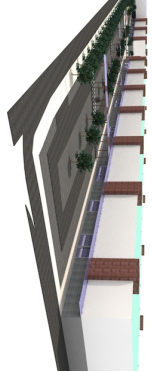

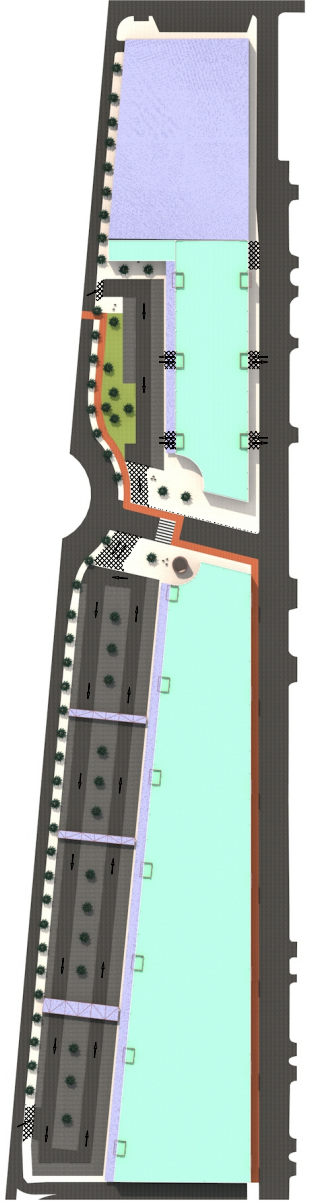
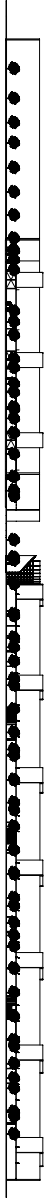

AGAC S.L. S.C. - AGAC S.L. S.C. - AGAC S.L. S.C.  
 Agac, S.L. S.C. - Agac, S.L. S.C. - Agac, S.L. S.C.  
 Avenida Constitución 23.001.11.2018

Proyecto	ESTUDIO DETALLE	Fecha	18/04/2018
Cliente	Junta de Gobierno Local de Huelva	Escalador	5
Objeto	Estudio de detalle de la submanzana I.1.1.A. y I.1.1.B. Puerta del Odier.	Proyecto	
Ubicación	Huelva, España	Proyecto	
Colaboración	3 arquitectos	Proyecto	
Autores	Agac, S.L. S.C.	Proyecto	
Dibujante	Agac, S.L. S.C.	Proyecto	
Escalador	5	Proyecto	

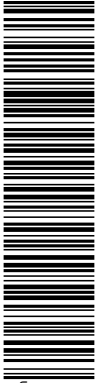


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5840989\_3XDK5-X4I3W-0ML71\_BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48BCA454800F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

**ESTUDIO DE MANIFIESTO DE OBRAS**

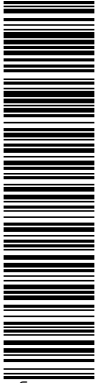








PROYECTO	Edificio del Servicio en el C. Puerta del Odiel Ayuntamiento de Huelva de la Vega, 21000 Huelva	Fecha	18/04/2018
PROPONENTE	AGAC Arquitectos	Fecha	18/04/2018
PROYECTISTA	AGAC Arquitectos	Fecha	18/04/2018
PROYECTO	Edificio del Servicio en el C. Puerta del Odiel Ayuntamiento de Huelva de la Vega, 21000 Huelva	Fecha	18/04/2018
PROPONENTE	AGAC Arquitectos	Fecha	18/04/2018
PROYECTISTA	AGAC Arquitectos	Fecha	18/04/2018

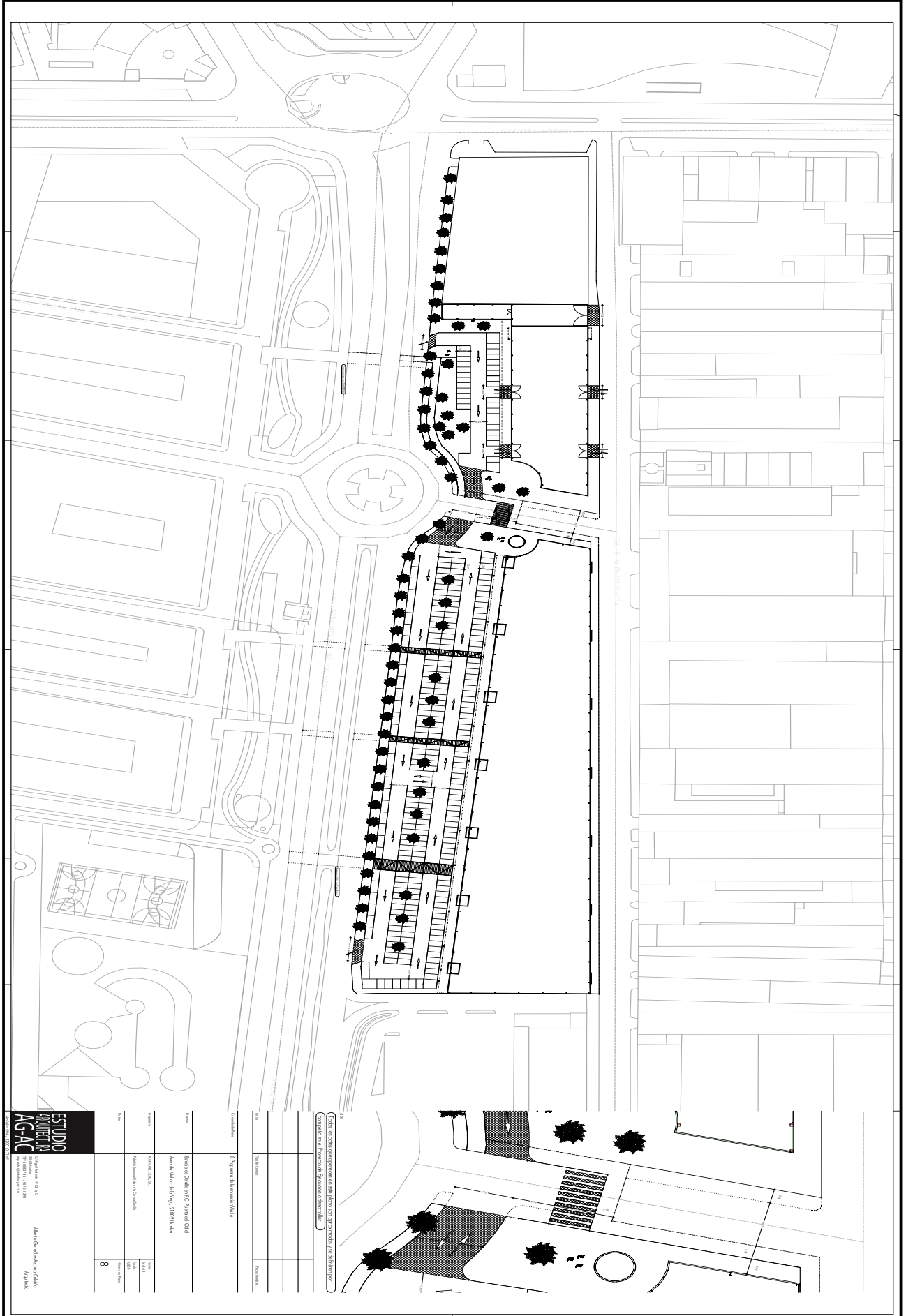


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 580989 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48CA454800F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

<b>ESTUDIO</b> <b>AGAC</b> AGAC Arquitectos S.L. C/Alfonso de Ercilla, 10 41013 HUELVA (HUELVA)	
Proyecto:	Estudio de detalle de la zona de Odiel
Fecha:	18/04/2018
Hoja:	7
Escalado:	1:1000
AutoCAD:	2014
Formato:	DWG
Usuario:	AGAC
Comentarios:	7/18/04/2018: Aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local de Huelva



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 584099 3XDK5-X4I3W-0ML71 BB1CB2CCA27A4B6D00A69E36A3D48BCAA54800F0) 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.



**ESTUDIO**  
**AGAC**  
 AGAC S.L.  
 Avda. de la Constitución, 10  
 41013 HUELVA (HUELVA)

Proyecto	ESTUDIO DE DISEÑO DE	Fecha	11/04/2018
Cliente	AYUNTAMIENTO DE HUELVA	Escalador	1
Objeto	ESTUDIO DE DISEÑO DE	Hoja	8

Coordenadas	UTM	Proy. Nacional	UTM
Altura	0	Proy. Nacional	UTM

Este documento es propiedad de AGAC S.L. y no puede ser reproducido ni distribuido sin el consentimiento escrito de AGAC S.L.