

APROBADO INICIALMENTE
POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
DE FECHA 12 DE ABRIL DE 2022

CONSEJERÍA DE EMPLEO, FORMACIÓN Y TRABAJO AUTÓNOMO
Servicio Andaluz de Empleo. Junta de Andalucía

ESTUDIO DE DETALLE
Modificación, marzo 2022
Avenida Méjico nº9
Antonio Ballesteros Gómez. Arquitecto.

ESTUDIO DE DETALLE. AVENIDA DE MÉJICO Nº9

MEMORIA MODIFICADA

La presente memoria actualiza a la memoria inicial de Diciembre de 2021, se ha actualizado a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

ÍNDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. Justificación del contenido documental
2. Objeto del estudio de detalle
3. Datos del encargo y redactores
4. Información urbanística
 - 4.1. Ámbito territorial
 - 4.2. Estado actual
 - 4.3. Normativa
5. Estructura de la propiedad

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. Justificación de la redacción del estudio de detalle.
2. Objetivos de la actuación.
3. Justificación de la actuación.

III. CONCLUSIONES Y NORMATIVA URBANÍSTICA

IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA

1. Justificación de la sostenibilidad económica
2. Justificación de la sostenibilidad social

V. RESUMEN EJECUTIVO

1. Objeto y justificación
2. Agentes
3. Objetivo del estudio de detalle

VI. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DOCUMENTAL

El contenido del presente documento, corresponde con lo establecido en el artículo 62 – *Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente estudio de detalle con el objeto de ordenar volumétricamente las edificaciones dotacionales de la parcela sita en la Avenida de Méjico nº 9.

La redacción de este documento está justificada en la Modificación Puntual nº 25 del PGOU de Huelva, aprobada definitivamente por el pleno el 27 de junio de 2018 y publicada en el BOP del 08/11/2018 nº 215. En dicha modificación se establece en el artículo 116.6:

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.*

Las competencias de un Estudio de Detalle quedan definidas en el Artículo 15 de la Ley 7/2002, del 17 de diciembre, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

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

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

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

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

Por lo que los Estudios de Detalle tienen un carácter complementario y no pueden contener determinaciones que le sean propias a planeamientos superiores. Su trabajo es completar y adoptar determinaciones gráficas o literarias preestablecidas, sin estar dotado en sí mismo para establecer estas determinaciones.

3. DATOS DEL ENCARGO Y REDACTORES

El encargo del presente documento ha sido realizado por la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Huelva con dirección: Avenida de Manuel Siurot nº4.

Redacta el presente documento el arquitecto Antonio Ballesteros Gómez, colegiado nº 630 del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva, con domicilio en C/ Aragón nº11 4B, como adjudicatario del procedimiento de contratación "REDACCIÓN ESTUDIO DETALLE PARCELA SITA EN AVDA. MEXICO,9. HUELVA".

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

4.1. Ámbito territorial

La parcela objeto del Estudio de Detalle corresponde a oficinas del Servicio Andaluz de Empleo y el ámbito de actuación es el volumen edificatorio dotacional que se va a construir ampliando el ya existente en dicha parcela. Dicho volumen se ubicará dentro de los límites de la parcela y sus espacios libres.

La parcela tiene una superficie de 1.021 m² según información catastral, con nº de referencia 1252401PB8215S0001QY. Dicha parcela linda al norte con la parcela de Capitanía Marítima de Huelva, al este con una parcela destinada a uso dotacional, al sur con el Centro de Salud Casa del Mar y al oeste con la Avenida de Méjico.

La Avenida de Méjico tiene acerado amplio a ambos lados y permite el aparcamiento en batería a unos de los lados.

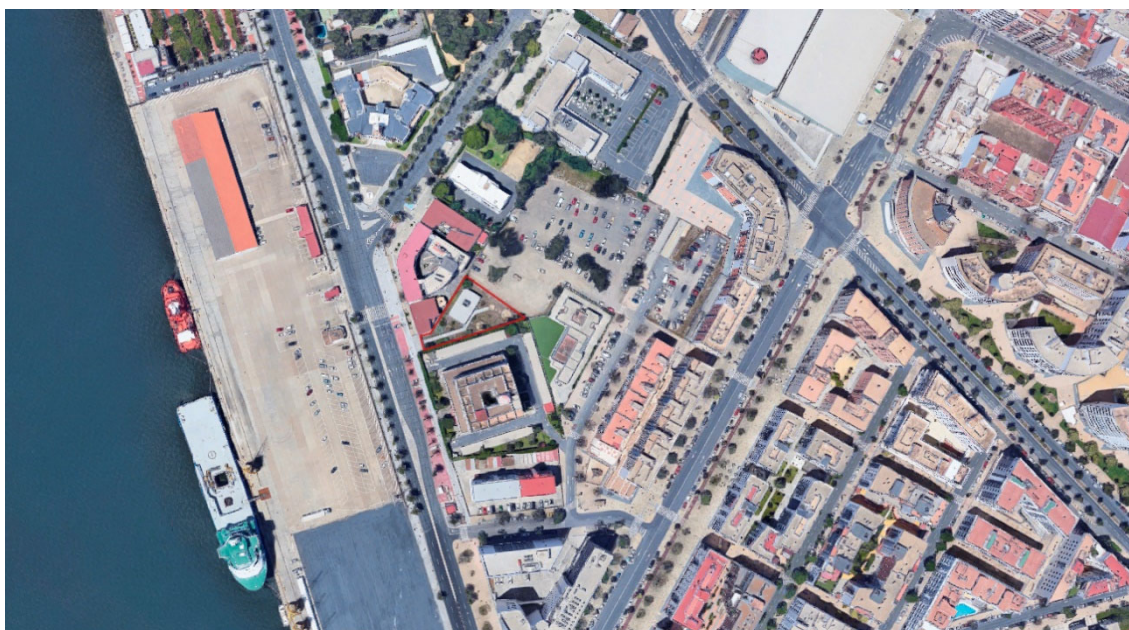


Imagen actual del ámbito de actuación y su entorno urbano inmediato.

4.2. Estado actual

Características topográficas

La parcela presenta una topografía plana, con una diferencia de 7 cm entre las esquinas. Y se encuentra por debajo del nivel de la Avenida Méjico, por la que se accede, a cota -0.38 m. El edificio existente se encuentra a cota +0.38 m respecto a la calle. Actualmente, la diferencia de altura entre el acceso y la edificación existente se soluciona con una plataforma que recorre la parcela con un ancho de 1,5 m. Esta plataforma no cumple la normativa de accesibilidad debido a que no facilita el acceso al resto de la parcela.

Usos y edificaciones

Actualmente la parcela se encuentra con un edificio dotacional existente definido en plano y dispone de las infraestructuras urbanas necesarias para su desarrollo (alumbrado público, red viaria, saneamiento, red eléctrica de baja tensión, abastecimiento de agua y telecomunicaciones).

4.3. Normativa

El planeamiento general de ordenación urbana de Huelva establece al solar dentro del PERI nº1 Pescadería, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1999, publicado en BOP nº 40 de fecha 18 de febrero de 2000.

La memoria de dicho PERI establece la manzana donde se ubica la parcela como uso dotacional y mencionando sobre esta:

La manzana triangular destinada a equipamientos será objeto de ordenación independiente, en el momento en que se definan sus usos específicos.

Esta ordenación se realiza en la modificación nº 1 del PERI, pero la parcela en cuestión queda fuera de esta. Por lo tanto, encontramos un vacío normativo sobre el ámbito de intervención, no quedando sus condicionantes definidos por el planeamiento.

Las ordenanzas de aplicación quedan definidas en el PGOU de 1999 de Huelva y las modificaciones puntuales nº 3, 17 ,24 y 25. Estas recogen en su artículo 123 que para uso dotacional institucional – administración pública tendrá la misma consideración que las oficinas, por lo que serán de aplicación los artículos 91, 92 y 95 de las ordenanzas referidos a oficinas. Para la previsión de aparcamientos estas recogen la reserva de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La titularidad de la finca corresponde a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

No se conocen servidumbres que afecten a la parcela.

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Debido al vacío normativo mencionado anteriormente en la parcela situada en la Avenida de Méjico nº 9, se redacta el presente estudio de detalle con el objeto de ordenar volumétricamente la ampliación del edificio de uso dotacional ya existente.

Tal y como recoge la Modificación Puntual nº 25 del PGOU de Huelva, aprobada definitivamente por el pleno el 27 de junio de 2018 y publicada en el BOP del 08/11/2018 nº 215: Dicha modificación confiere al estudio de detalle en el caso de ampliaciones de edificaciones dotacionales la capacidad de definir *los parámetros de edificabilidad total, espacios libres, separación a linderos, alturas y previsiones de aparcamiento*.

2. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

El presente documento tiene la intención de integrar un nuevo volumen dentro de la parcela respetando el retranqueo obligatorio de 3 metros respecto a los linderos. El nuevo edificio debe funcionar como una ampliación del existente de forma que queden ambos conectados.

Se busca que ambos volúmenes, tanto el existente como el nuevo, cubran la necesidad de metros útiles para desarrollar la actividad, siendo estos 618 m². Debiendo tener un mínimo de 687 m² construidos, al estimar un 10% de pérdida en los metros útiles en uso dotacional.

Así mismo, se pretende resolver el acceso a la parcela y a los dos volúmenes, solucionando la accesibilidad de toda la parcela. Debido a que, si tomamos como cota 0,00 m el acceso desde el viario público, la parcela se encuentra entre la cota -0,60m y -0,38 m; y el edificio existente a cota +0,38 m.

Por último, será importante que la construcción de la ampliación pueda, siempre que sea posible, ser ejecutada sin interrumpir la actividad que se desarrolla en el edificio existente.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La ordenación propuesta responde a la forma de la parcela. Respetando el edificio existente y los retranqueos, queda un espacio triangular donde ubicar la ampliación.

El nuevo volumen busca tener un ancho paralelo de 11.2 metros que permita una buena distribución interior de los espacios. Dicho volumen se alinea a los retranqueos del lindero, girando la nueva pieza respecto a la existente. Esto consigue que ambas edificaciones intersequen, adaptándose a la estructura del edificio existente y permitiendo con esto la conexión necesaria. A su vez este giro de volúmenes permite crear un espacio libre que hace que ambas piezas respiren y tengan aporte de luz natural.

El nuevo volumen buscará retrasarse de la línea de fachada del existente, generando de esta manera una dilatación en la plataforma que cumpla la función de zona de llegada al edificio. Por otra parte, se propone un vuelo de la segunda planta sobre la preexistencia, dando el aspecto de dos prismas maclados que se entienden como un todo a pesar de haber sido ejecutados en dos fases distintas.

Buscando la integración entre la nueva pieza y la preexistencia, se propone una materialidad similar tanto en envolvente como en estructura, por lo que el nuevo volumen tendrá una estructura y fachada ligera.

El retranqueo respecto a linderos del edificio, permite la creación de una pendiente en este espacio que conecta los desniveles existentes entre parcela, edificio y entrada desde viario público. Las pendientes tendrán un ancho de 2 metros o más y no superarán el 4% debido a que existe la distancia necesaria para desarrollarlas con esa inclinación y así no tener la consideración de rampa dentro del decreto de accesibilidad de la Junta de Andalucía aprobado por el Decreto 293/2009.

El ancho de la parcela en la entrada y la preexistencia del edificio, impide la creación de un sótano con una superficie mínima para aparcamiento. En superficie el espacio restante se urbaniza para el acceso peatonal, debido a que, al tratarse de unas oficinas de empleo del SAE, se prevé una gran afluencia de personas. Por otra parte, la parcela tiene en su mismo acerado más de 100 metros de aparcamiento en batería. Debido a estas condiciones la previsión de aparcamientos se emplaza al viario público.

III. CONCLUSIONES Y NORMATIVA URBANÍSTICA

Los parámetros de la edificabilidad del Estudio de Detalle son los siguientes:

Edificabilidad total

Uso: Dotacional administrativo

Rasante: +0.38 m

Nº plantas volumen existente: I (Baja)

Nº plantas volumen nuevo: II (Baja+1)

Máxima superficie total construida sobre rasante: 688.2 m² techo

Las áreas construibles quedan reflejadas en los planos

Espacios libres

Los espacios libres de la parcela se definen por porcentaje sobre la superficie no construida y ocupada por edificaciones.

- Superficie de parcela: 1021 m²
- Superficie ocupada por edificación: 433.7 m² (42.5%)
- Resto superficie: 587.3 m² (57.5%)

Separación a linderos

La separación a linderos del volumen nuevo será de 3 metros, debido a las pequeñas dimensiones del área resultante y la necesidad de metros, queda reflejada en plano.

Alturas

La altura máxima del nuevo volumen será de 8.5 metros, queda reflejada en plano.

Previsiones de aparcamiento

Dotación de aparcamientos mínima: 7 plazas

La forma de la parcela junto a la necesidad de tener un acceso peatonal al público, dejando poco espacio libre para situar aparcamiento sobre rasante, y la imposibilidad de hacer planta bajo rasante por el edificio ya existente, hacen que la previsión de aparcamiento se prevea en la Avenida Méjico, en el margen de entrada a la parcela, existen más de 100 metros de aparcamiento en batería.

Consideraciones adicionales

El nuevo volumen, deberá volar sobre el existente, respetando la integridad estructural de este.

IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Según el artículo 19, apartado 1, punto 3º) de la LOUA, los instrumentos de planeamiento deberán incluir en la memoria un estudio económico-financiero en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del estudio de detalle sobre las previsiones de programación y gestión, este documento, incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, también exige en el artículo 62 sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, apartado a, punto 4º: *Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.*

Este estudio de detalle se desarrolla sobre una única parcela, completamente urbanizada, y propiedad exclusiva de la Junta de Andalucía. No existen, por tanto, previsiones de programación y gestión que impliquen al PGOU para su desarrollo y ejecución, puesto que existe un único promotor.

El volumen a edificar, se ejecutará según las consignaciones presupuestarias establecidas por la Consejería de Empleo, Formación y Trabajo Autónomo. Los posibles gastos de urbanización añadidos, en caso de que los hubiera, corresponderán íntegramente a la Junta de Andalucía.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL

En lo referente a la sostenibilidad social de la intervención, el Estudio de Detalle afecta a una parcela de carácter privado sin otra finalidad que la mejora urbanística de su entorno, permitiendo el desarrollo de los nuevos usos previstos y la mejora de los espacios libres contenidos en el área de intervención, por lo tanto, se considera que la sociedad y los habitantes del entorno verán cumplidas sus expectativas respecto a la mejora de usos del espacio.

Por tanto, se llega a la conclusión de que la intervención no producirá cambios socio-económicos derivados, no suponiendo ningún impacto sobre la Hacienda pública, por lo que no se estima necesario proponer medidas correctoras.

V. RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

Según el artículo 19, apartado 3 de la LOUA:

Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a. *La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.*
- b. *En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.*

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, también exige en el artículo 62 sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, apartado e: *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

En cumplimiento de dichos apartados se redacta el presente resumen ejecutivo del Estudio de Detalle de la parcela situada en Avenida de Méjico nº9 en Huelva.

Este Estudio de Detalle tiene por objeto ordenar volumétricamente el nuevo volumen de ampliación al edificio existente, cumpliendo así con la Modificación Puntual nº 25 del PGU de Huelva, aprobada definitivamente por el pleno el 27 de junio de 2018 y publicada en el BOP del 08/11/2018 nº 215. En dicha modificación se establece en el artículo 116.6:

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.*

Por lo tanto, al tratarse de una ampliación de una edificación dotacional preexistente, se establecen los parámetros de edificabilidad total, espacios libres, separación a linderos, alturas y previsiones de aparcamiento.



Imagen actual del ámbito de actuación y su entorno urbano inmediato.

2. AGENTES

El encargo del presente documento ha sido realizado por la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Huelva con dirección: Avenida de Manuel Siurot nº4.

Redacta el presente documento el arquitecto Antonio Ballesteros Gómez, colegiado nº 630 del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva, con domicilio en C/ Aragón nº11 4B, como adjudicatario del procedimiento de contratación "REDACCIÓN ESTUDIO DETALLE PARCELA SITA EN AVDA. MEXICO,9.HUELVA".

3. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento tiene la intención de integrar un nuevo volumen dentro de la parcela respetando el retranqueo obligatorio de 3 metros respecto a los linderos. El nuevo edificio debe funcionar como una ampliación del existente de forma que queden ambos conectados.

Se busca que ambos volúmenes, tanto el existente como el nuevo, cubran la necesidad de metros útiles para desarrollar la actividad, siendo estos 618 m². Debiendo tener un mínimo de 687 m² construidos, al estimar un 10% de pérdida en los metros útiles en uso dotacional. El nuevo volumen, deberá volar sobre el existente, respetando la integridad estructural de este.

Así mismo, se pretende resolver el acceso a la parcela y a los dos volúmenes, solucionando la accesibilidad de toda la parcela. Debido a que, si tomamos como cota 0,00 m el acceso desde el viario público, la parcela se encuentra entre la cota -0,60m y -0,38 m; y el edificio existente a cota +0,38 m.

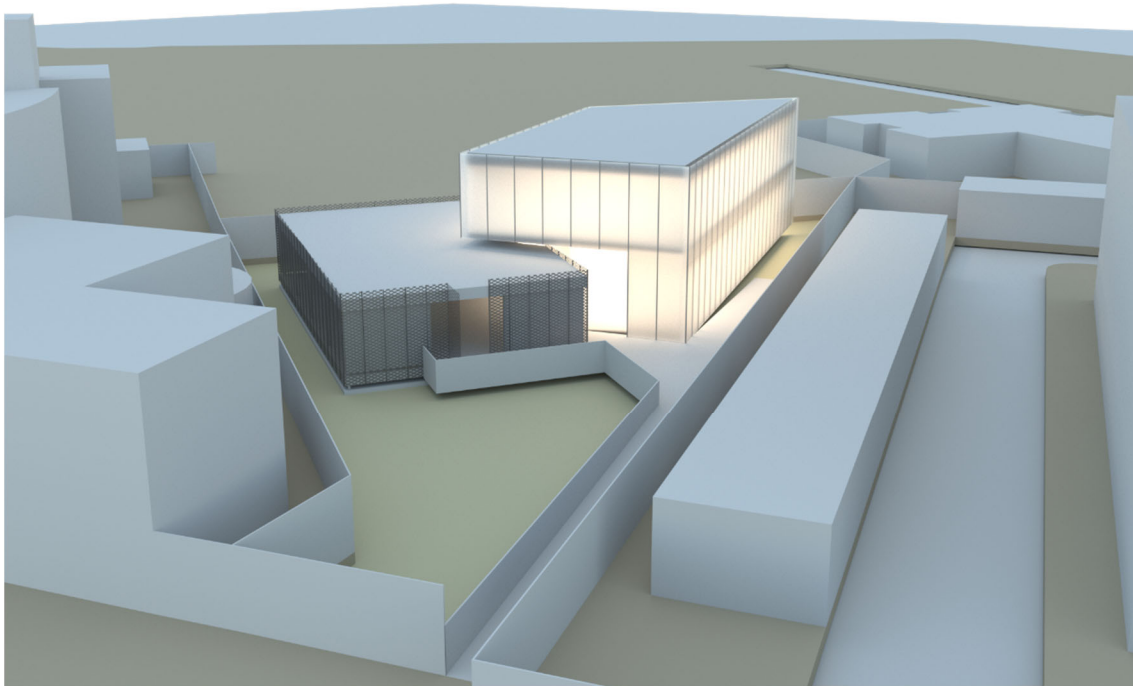
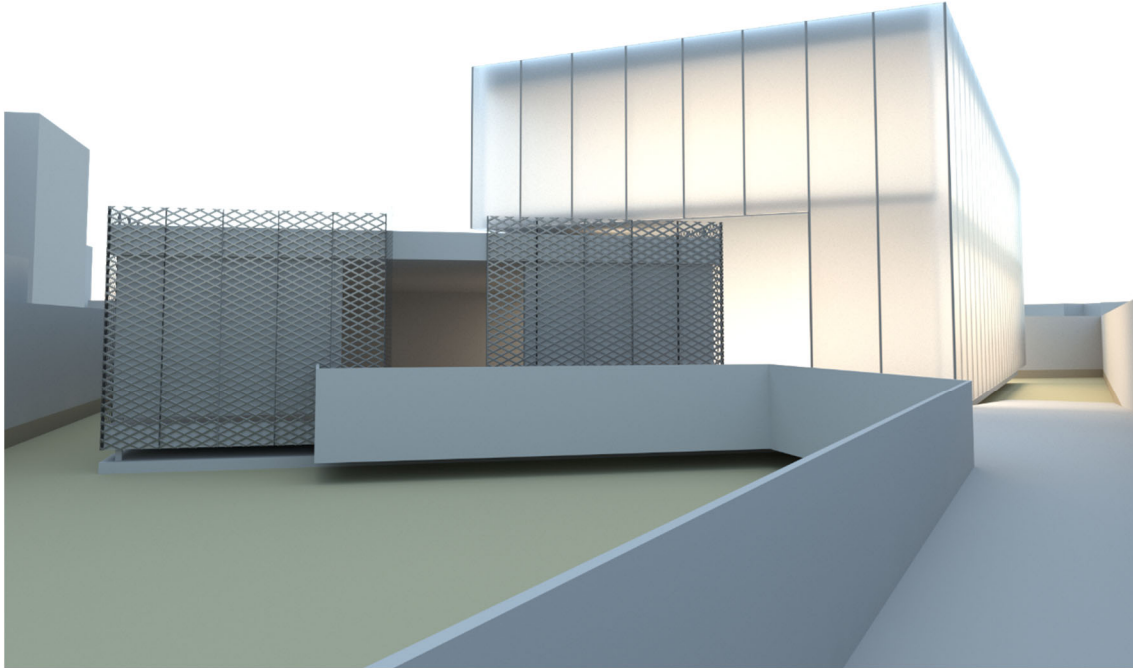
Por último, será importante que la construcción de la ampliación pueda, siempre que sea posible, ser ejecutada sin interrumpir la actividad que se desarrolla en el edificio existente.

Huelva, diciembre de 2021

Antonio Ballesteros Gómez

VI. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

2. IMAGENES ORIENTATIVAS DE LA INTEVENCIÓN



ESTUDIO DE DETALLE. AVENIDA DE MÉJICO Nº9

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ÍNDICE DE PLANOS

1. PLANO DE SITUACIÓN
2. PLANO DE ESTADO ACTUAL
3. PLANO DE ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
4. PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES - PROPUESTA



C. Sanlúcar de Barrameda

Av. de Méjico

C. Alfonso Aramburu Terradas

Av. de la Ría

Av. de la Ría

Av. Italia

C. Castilla

C. Villa de Madrid

Av. Sur

C. José Leandro Muñoz

C. Antonio Barrero Chamaco

C. Manuel Llanes Muñoz

Calle Pdte. Adolfo Suárez

Escala 1/2000



Servicio Andaluz de Empleo

Diciembre 2021

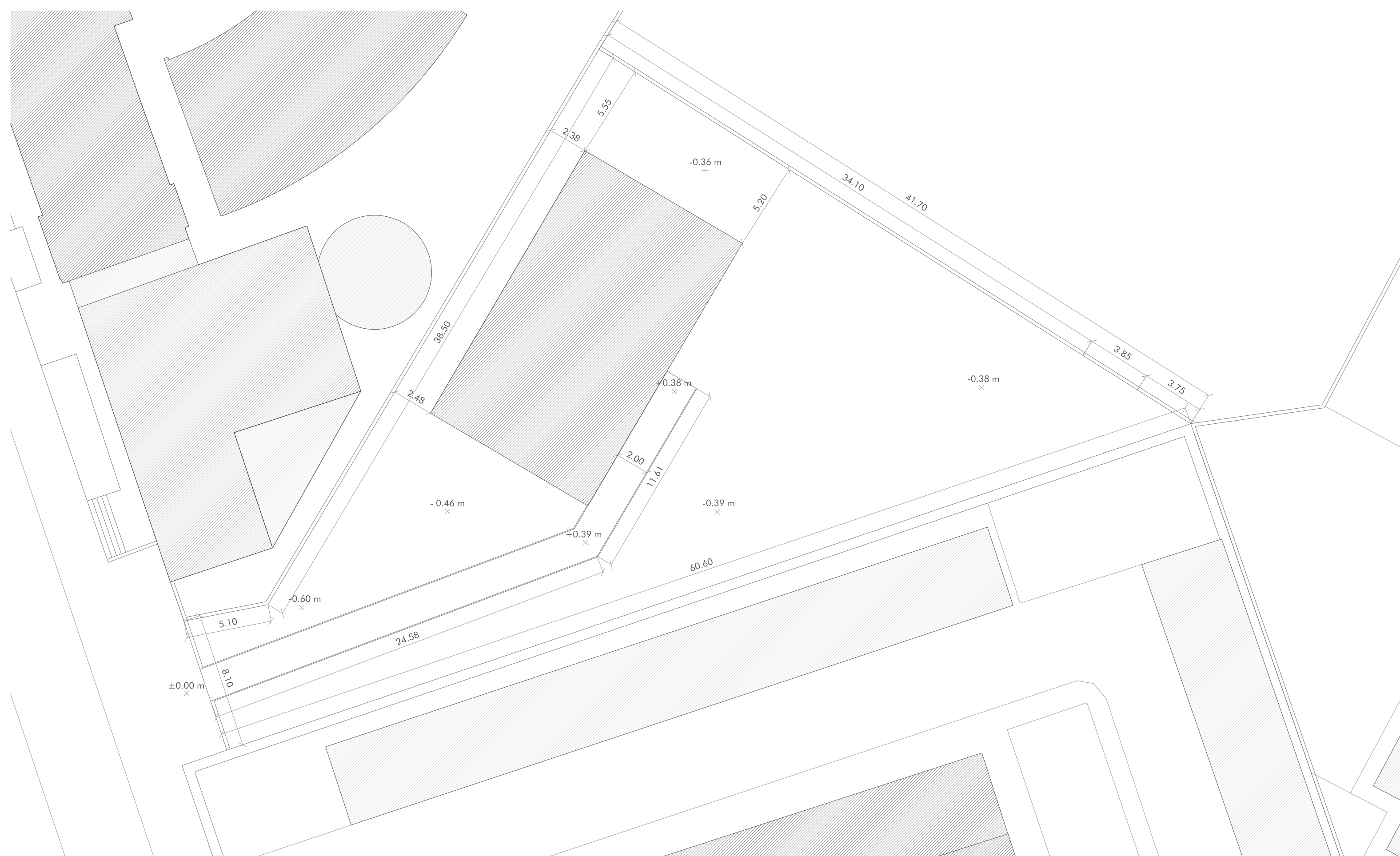
ESTUDIO DE DETALLE - Av. de Méjico 9, 21001, Huelva

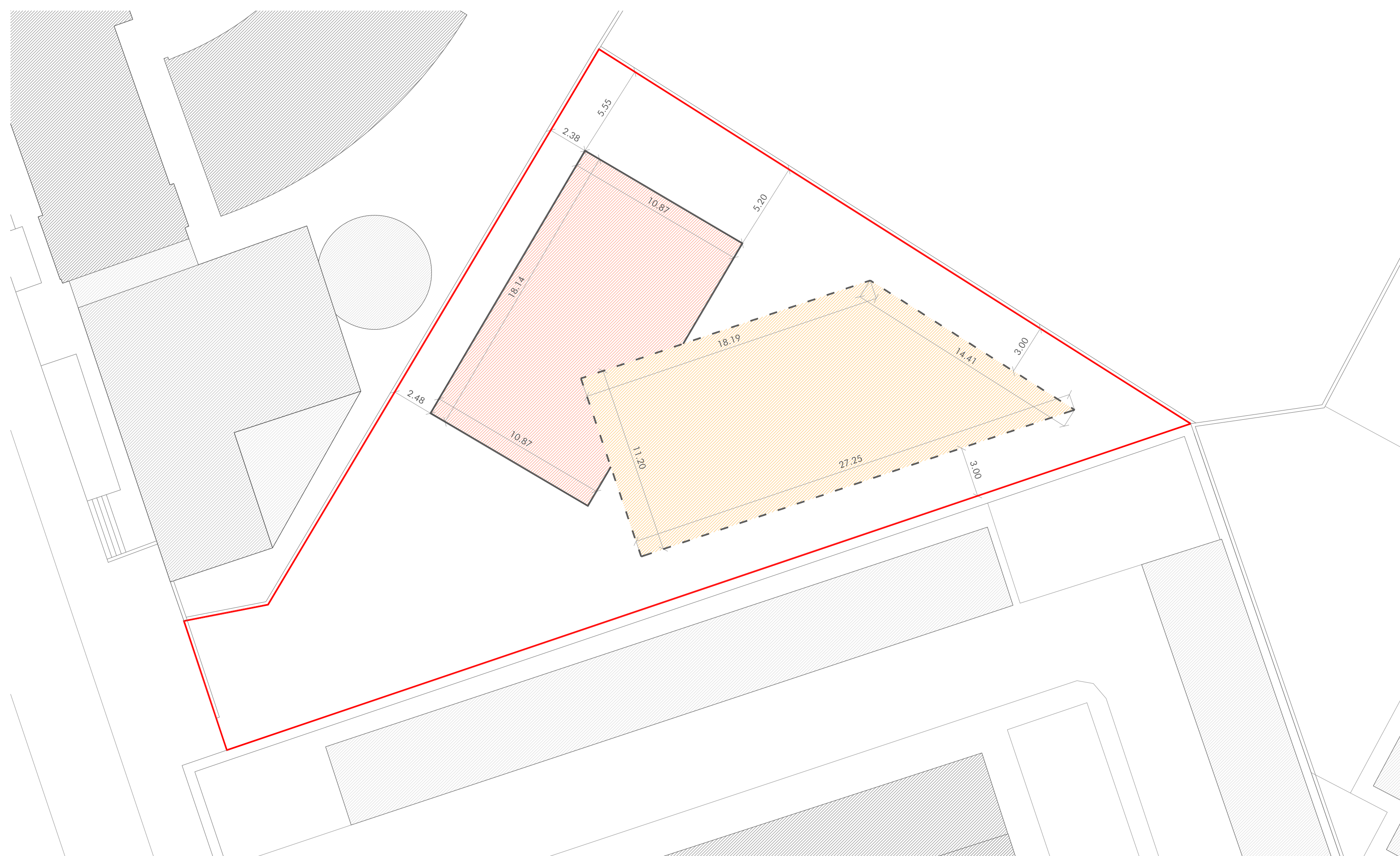
Plano nº:

SITUACIÓN

01

Arquitecto: Antonio Ballesteros Gómez, colegiado nº 630 del COAH





- Área de la edificación con altura máxima de 4 metros
- Área de la edificación con altura máxima de 8.5 metros
- Línea de edificación nueva
- Línea de edificación existente
- Línea de parcela

0 5 10 15 m
Escala 1/200

Servicio Andaluz de Empleo

Diciembre 2021

ESTUDIO DE DETALLE- Av. de Méjico 9, 21001, Huelva

Plano nº:

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

03

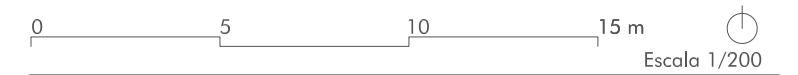
Arquitecto: Antonio Ballesteros Gómez, colegiado nº 630 del COAH



VOLUMEN 1 EXISTENTE
 Máxima superficie construida: 197.2 m²
 Número de plantas: I (PB)
 Altura máxima: 4 m

EDIFICIO 2 VOLUMEN NUEVO
 Máxima superficie en planta baja: 233.6 m²
 Máxima superficie en planta primera: 254.4 m²
 Máxima superficie construida sobre rasante: 491.0 m²
NÚMERO DE PLANTAS: II (PB + 1)
 Altura máxima: 8.5 m

VOLUMEN TOTAL
 Máxima superficie construida total sobre rasante: 688.2 m²



Servicio Andaluz de Empleo

Diciembre 2021

ESTUDIO DE DETALLE - Av. de Méjico 9, 21001, Huelva

Plano nº:

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES - PROPUESTA

04

Arquitecto: Antonio Ballesteros Gómez, colegiado nº 630 del COAH