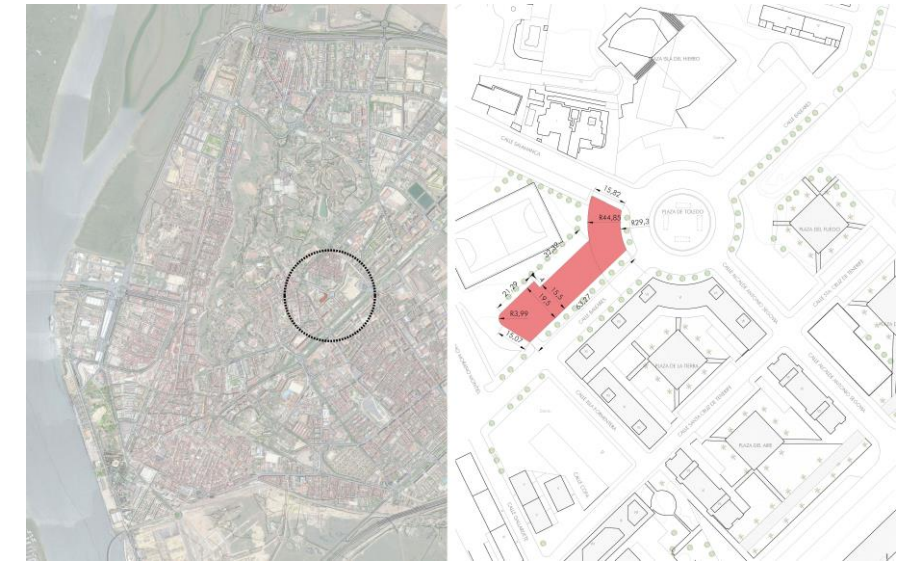


APROBADO INICIALMENTE  
POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL  
DE FECHA 31 DE ENERO DE 2023.



ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELA M7 DEL PERI Nº10 "SAN ANTONIO"  
P.G.O.U. HUELVA  
NOVIEMBRE 2.022

PROMOTOR

ARQURA HOMES F.A.B.

REDACTOR

FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

**(IA)**  
FACTOR(IA)

## ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MEMORIA

DOCUMENTO II. PLANOS

DOCUMENTO III. RESUMEN EJECUTIVO

## DOCUMENTO I. MEMORIA

---

### MEMORIA DE INFORMACIÓN 3

1. *OBJETIVOS Y ALCANCE DEL AVANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA 3*
2. *ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 7*

### MEMORIA DE ORDENACIÓN 10

1. *DESCRIPCIÓN DE LA propuesta 10*
2. *JUSTIFICACIÓN DE LA modificación de la ocupación BAJO RASANTE de la parcela m7 10*
3. *DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE 11*

### MEMORIA VIABILIDAD 12

### ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO 12

### INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 12

## DOCUMENTO II. PLANOS

---

### PLANOS 14

## DOCUMENTO III. RESUMEN EJECUTIVO

---

### RESUMEN EJECUTIVO 16

1. *OBJETO DEL DOCUMENTO 16*
2. *LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN 16*
3. *DESCRIPCIÓN DE LA propuesta 16*
4. *JUSTIFICACIÓN DE LA modificación de la ocupación BAJO RASANTE de la parcela m7 16*
5. *DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE 17*



DOCUMENTO I. MEMORIA

## MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 1. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL AVANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE Y JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA

#### 1.1. DATOS DE PARTIDA

El objeto del presente documento es el reajuste de las condiciones de superficie de ocupación máxima en sótano para la parcela M7 del PERI n°10 "San Antonio" del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, que ordena el ámbito entre la Avenida de Andalucía, Calle Vasco Núñez de Balboa, Avenida de las Adoratrices y Calle Rubén Darío de Huelva.

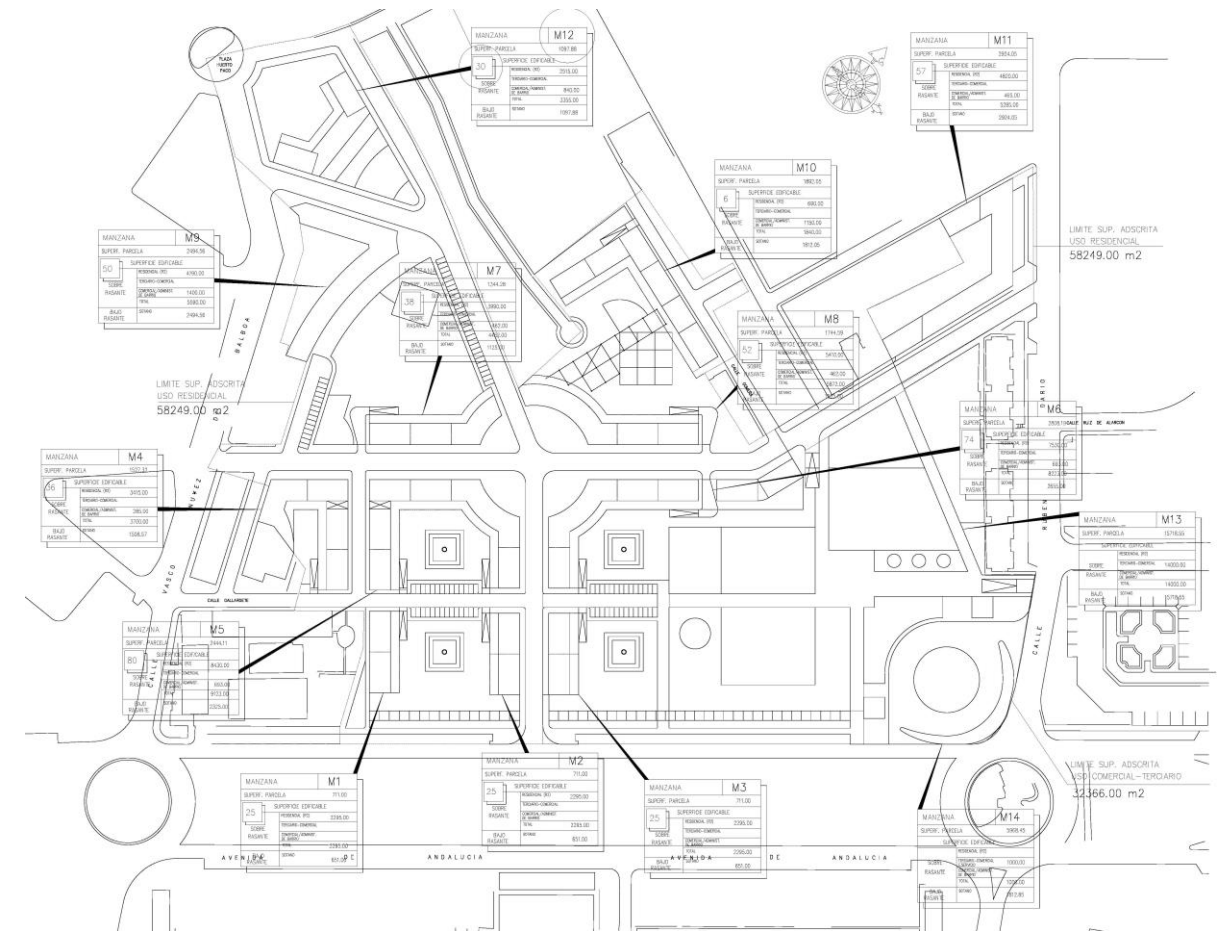
La Aprobación Definitiva del PERI-10 fue realizada por Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Huelva el 25 de mayo de 2.000 y el acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la provincia n° 169 con fecha 22 de julio de 2.000.

#### 1.2. DATOS DE LA PROPIEDAD

El presente Estudio de Detalle se realiza a petición de ARQURA HOMES F.A.B., con C.I.F. V-88.359.286, con domicilio a efectos de notificación en Calle Padilla 30, 28006, Madrid y controlnotificaciones@aelca.es, propietaria de los suelos objeto del presente documento.

#### 1.3. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La ubicación y delimitación de los terrenos que comprende el Estudio de Detalle aparecen grafiados en los planos del presente Estudio de Detalle tratándose de la parcela residencial M7 del Plan Especial de Reforma Interior número 10, denominado "San Antonio".



Plano de Parcelario Resultante (Uso privado) del PERI 10 "San Antonio", Huelva.

#### 1.4. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

La tramitación del presente Estudio de Detalle se somete a consideración de la administración competente para su análisis de viabilidad técnica por petición de ARQURA HOMES F.A.B. con C.I.F. C.I.F. V-88.359.286, con domicilio a efectos de notificación en Calle Medina de Pomar 27, 28042, Madrid.

El presente documento ha sido redactado por FACTOR (IA) Arquitectura y Urbanismo S.L.P., con CIF: B-91.544.395, y domicilio social a efecto de notificaciones en C/ Marqués de Paradas, 26, 1ªA LOCAL 3, 41001. Sevilla y representado por D. Miguel Ángel Rojas Rodríguez, colegiado n° 5.870 del C.O.A. de Sevilla, y D. José Antonio Ruiz Villén, colegiado n° 0.625 del C.O.A. de Córdoba.

## 1.5. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

El presente documento se rige fundamentalmente por la siguiente Normativa:

- Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva a la LOUA aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día treinta de marzo de dos mil once.
- Plan Especial de Reforma Interior número 10 "San Antonio" aprobado por Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Huelva el 25 de mayo de 2.000 y el acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la provincia nº 169 con fecha 22 de julio de 2.000.
- Ley 7/2.021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1.978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3288/1.978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

## 1.6. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA

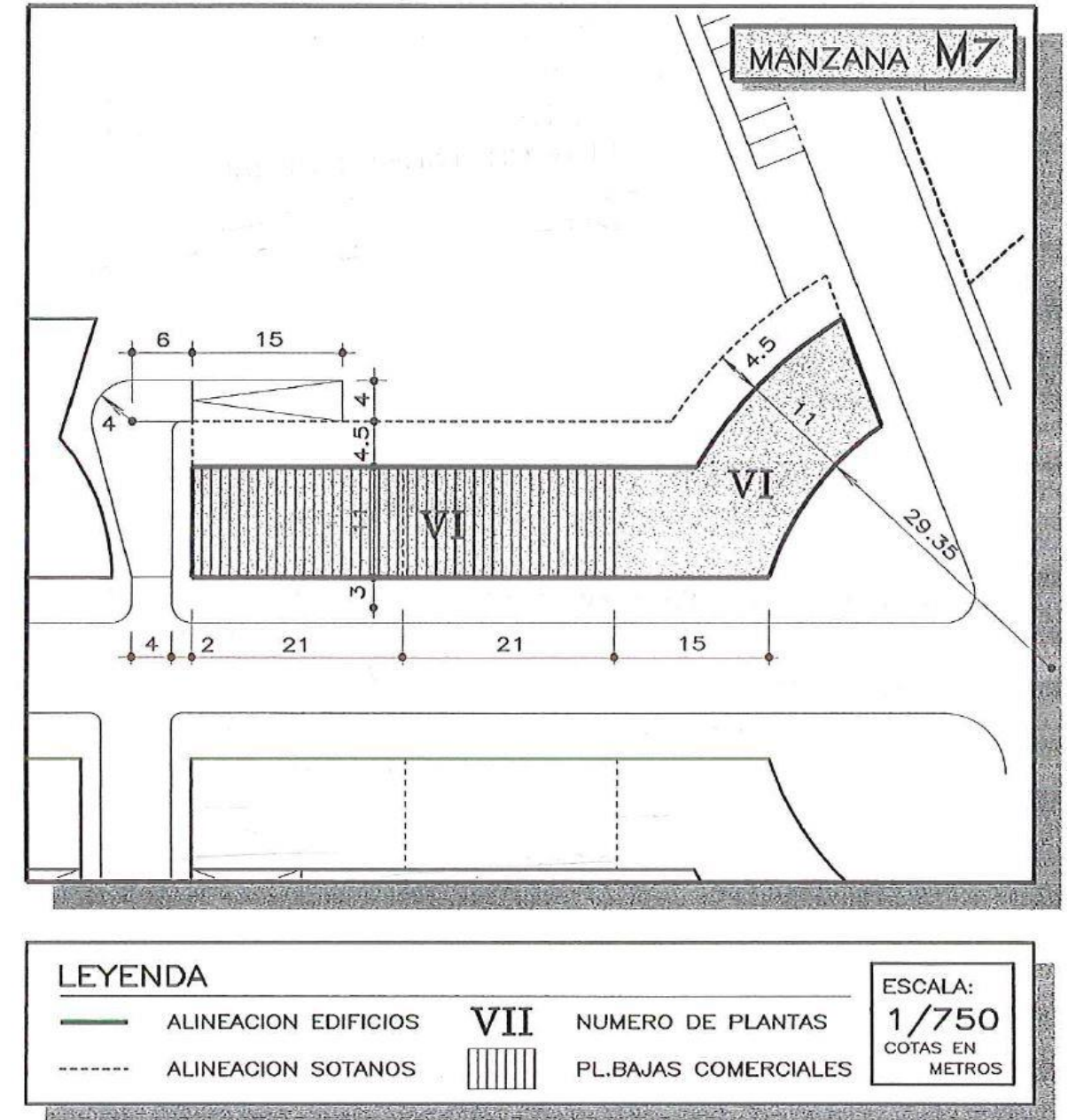
### 1.6.1. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

La ordenación pormenorizada del sector quedó definida en el Plan Especial de Reforma Interior número 10, denominado "San Antonio", promovido por el Ayuntamiento de Huelva y la entidad mercantil Carburantes "La Hispanidad" SL estableciendo para las parcelas objeto del presente documento los siguientes parámetros:

CUADRO 04			
SUPERFICIES TERRENOS SEGÚN USOS DEL PERI			
MANZANAS (PARCELAS) DE USO PRIVADO (LUCRATIVO)	DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE (m²)
	M1	Residencial Colectivo	711,00
	M2	Residencial Colectivo	711,00
	M3	Residencial Colectivo	711,00
	M4	Residencial Colectivo	1.527,32
	M5	Residencial Colectivo + Comercial-Administrativo barrio	2.444,11
	M6	Residencial Colectivo + Comercial-Administrativo barrio	2.808,19
	M7	Residencial Colectivo + Comercial-Administrativo barrio	1.344,28
	M8	Residencial Colectivo + Comercial-Administrativo barrio	1.744,59
	M9	Residencial Colectivo + Comercial-Administrativo barrio	2.494,56

A continuación, se muestran las características de la tipología edificatoria establecida por el Plan Especial para la parcela M7.

DATOS URBANÍSTICOS MANZANA				
Alturas máximas (límites según plano)		Nº plantas	6 metros	19,5
Superficie parcela:			(m <sup>2</sup> )	1.344,28
Edificabilidades máximas según usos	Sobre rasante	Residencial Plurifamiliar (R2)	(m <sup>2</sup> )	3.990,00
		Terciario-Comercial	(m <sup>2</sup> )	0,00
		Comercial-Administrativo de Barrio	(m <sup>2</sup> )	462,00
		<b>Total</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>4.452,00</b>
	Bajo rasante	Garaje	(m <sup>2</sup> )	1.125,00
Superficie diáfana planta baja uso público (aproximada)			(m <sup>2</sup> )	360,00
Número máximo de viviendas		38		
Número plazas de aparcamiento automóviles en sótano		1 x ( Vivienda + 75 m <sup>2</sup> de comercial o fracción)		



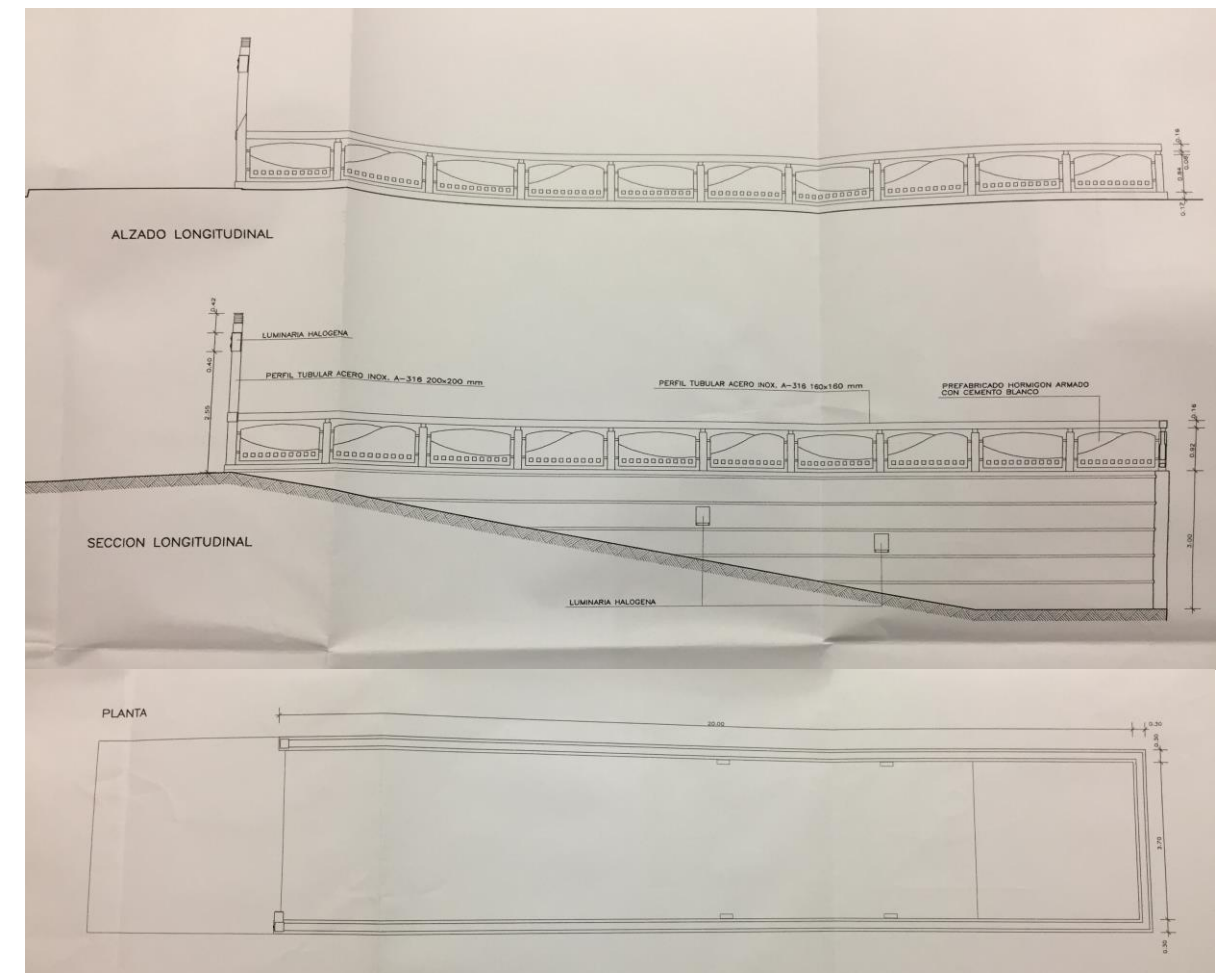
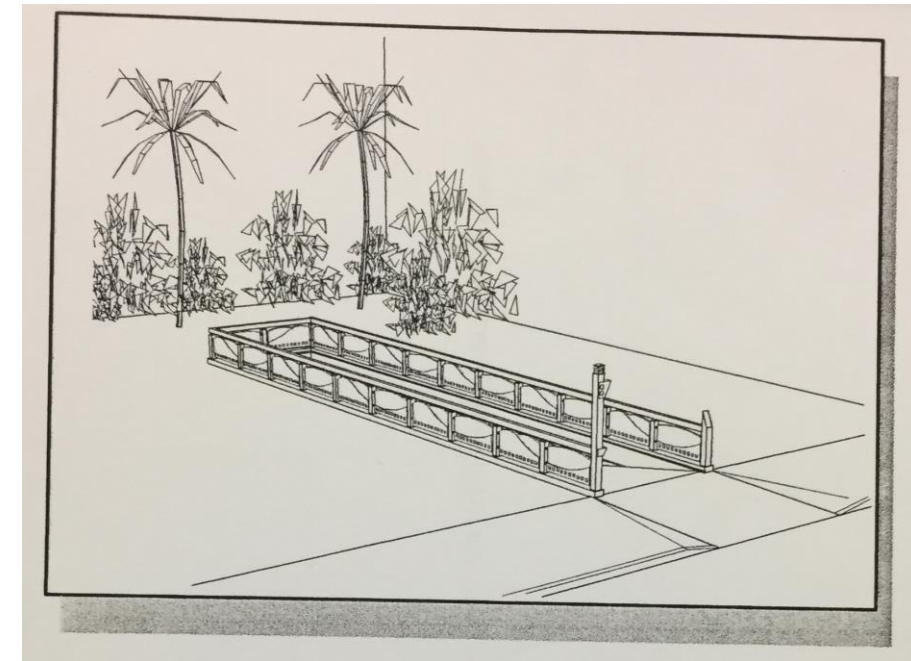
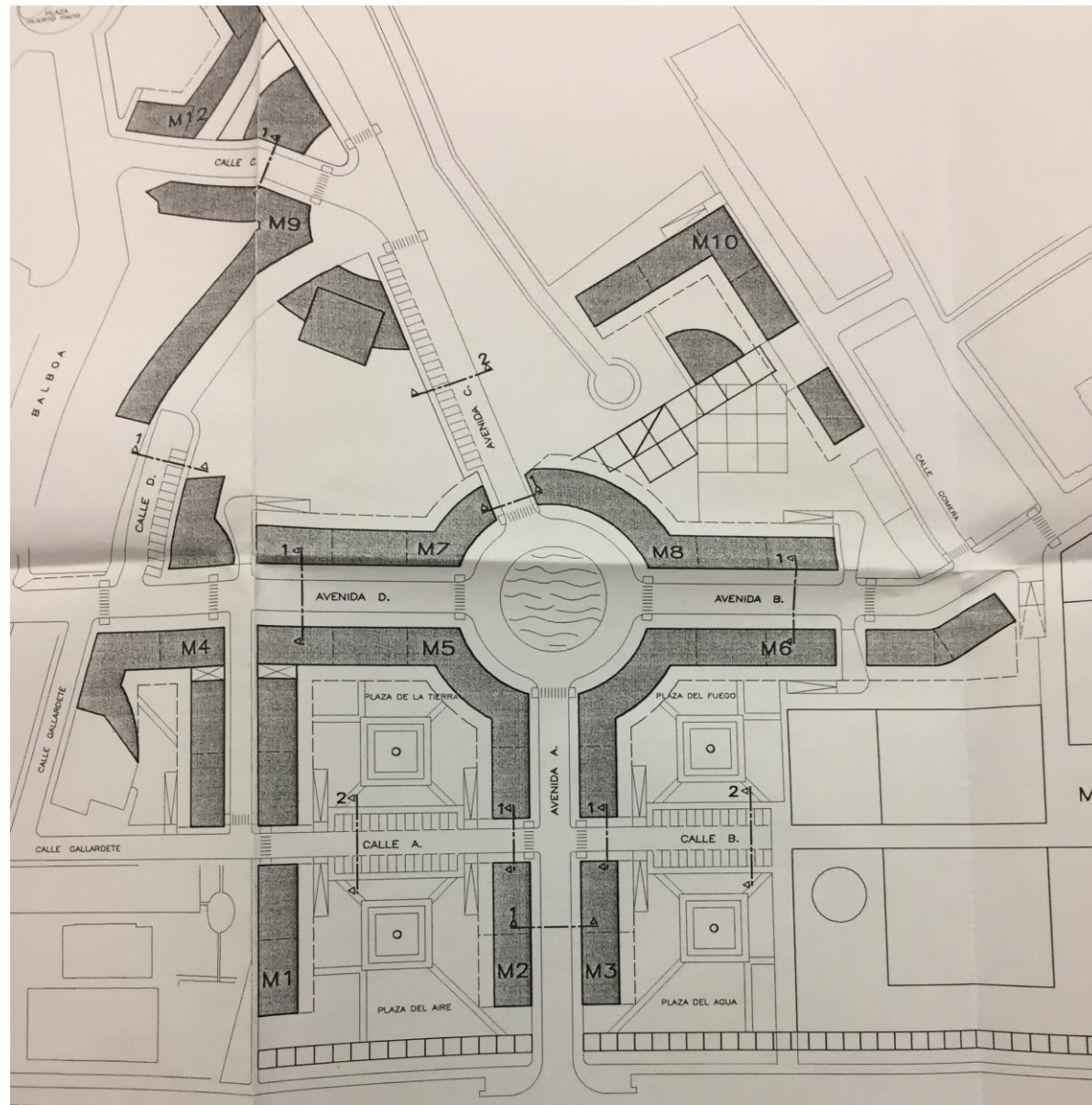


### 1.6.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización que desarrolla el PERI Nº 10 "SAN ANTONIO" fue aprobado por el Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de urbanismo en sesión extraordinaria el día 29 de julio de 2.002.

Las obras de urbanización contemplan la ejecución de la rampa de acceso a garajes con unas dimensiones totales de 20 metros, repartidas en 16 metros de bajada y 4 metros de descansillo para el giro y acceso a la planta sótano de las parcelas.

En la actualidad, la rampa de garaje de la parcela M7 no ha sido ejecutada, pero deberá de realizarse según las dimensiones y características reflejadas en el precitado proyecto de urbanización.



## 1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), establece en su artículo 71 las competencias y contenidos de los Estudios de Detalle:

*Artículo 71. Los Estudios de Detalle.*

*1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

*2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*

*3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

Así pues, conforme a lo anterior, se redacta el presente Estudio de Detalle, con objeto de reajustar la superficie de ocupación máxima bajo rasante (sótano -1) definida para la Manzana M7 perteneciente al PERI-10 "San Antonio" de Huelva.

## 2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD





Información Registral expedida por

**MERCEDES NUÑEZ NAVARRO**

Registrador de la Propiedad de HUELVA 3  
Av. Martin Alonso Pinzon, 15 - HUELVA  
tlfno: 0034 959 244611

correspondiente a la solicitud formulada por

**FACTORIA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP**

con DNI/CIF: B91544395



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F31HH02H1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212200131220221  
Huella: 453dba9e-c64334a3-d69dec6b-7339c6df-821e9778-f68dd94d-5812d673-10e7b10e

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE HUELVA TRES

AV. MARTÍN ALONSO PINZÓN, 15

21.003 - HUELVA

TFNO. 959 244 611 - FAX 959 244 330

Fecha de Emisión: UNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

FINCA DE HUELVA Nº: 73153

Código Registral Único número 21009000390855

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: SIETE.- Parcela de terreno denominada "M7", que forma parte del Plan Especial de Reforma Interior número DIEZ "SAN ANTONIO" de Huelva. Se encuentra situada en la futura Avenida D. -prolongación actual Gallardete-; es de forma irregular alargada, entre las Avenidas C y D, y parcela dotacional P6, con una superficie de mil trescientos cuarenta y cuatro metros y veintiocho decímetros cuadrados. Linda: al Noreste, en línea de diecinueve metros y nueve centímetros y once metros y veinticinco centímetros, con la futura Avenida C; al Sureste, en línea de sesenta y tres metros y treinta centímetros, con la futura Avenida D; al Suroeste, en línea de veintidós metros y veintinueve centímetros, con la parcela dotacional P6; y al Noroeste, en línea de cincuenta y siete metros y cincuenta y seis centímetros y veintiún metros y quince centímetros, con la parcela dotacional P6. Referencia catastral: 2666410PB8226N0001XL

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS V88359286 2202 780 220 7

100,000000% del pleno dominio, por título de TRANSMISIÓN DE ACTIVOS en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON MANUEL RICHI ALBERTI, en MADRID, el día 05/06/2019, con número de protocolo 1782/2019 en unión de acta Complementaria sobre información registral, otorgada ante el mismo notario el día cinco de junio de dos mil diecinueve, bajo el protocolo 1783; y de Acta de Desglose de precios, otorgada ante el mismo Notario el día cinco de junio de dos mil diecinueve, protocolo 1784.

La finca no está coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, modificado por la Ley 13/2015 de 24 de Junio.

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA:

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212200131220221  
Huella: 453dba9e-c64334a3-d69dec6b-7339c6df-821e9778-f68dd94d-5812d673-10e7b10e

NO hay cargas registradas

**CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:**

Al margen de la inscripción/anotación 6, consta/n la/s siguiente/s nota/s: Esta finca, por la compra, queda AFECTA durante CINCO AÑOS, en garantía de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuya exención ha sido alegada en autoliquidación de la que se archiva carta de pago. Huelva a 10 de Febrero de 2015.

Esta finca, por la cancelación de hipoteca, queda AFECTA durante CINCO AÑOS, en garantía de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuya exención ha sido alegada en autoliquidación de la que se archiva carta de pago. Huelva a 10 de Febrero de 2015.

Al margen de la inscripción/anotación 7, consta/n la/s siguiente/s nota/s: Esta finca queda AFECTA durante CINCO AÑOS, en garantía de las liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuya exención ha sido alegada en autoliquidación de la que se archiva carta de pago. Huelva a 14 de Agosto de 2019.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

A efectos de lo previsto en el Art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que la equivalencia a Euros de las cantidades expresadas en Pesetas resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión -166,386-.

La manifestación de los libros por Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante "DRGN") de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212200131220221  
Huella: 453dba9e-c64334a3-d69dec6b-7339c6df-821e9778-f68dd94d-5812d673-10e7b10e

Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la DRGN de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es).

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión, antes de la apertura del diario, de la FINCA DE HUELVA Nº: 73153.

**ADVERTENCIAS**

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registadores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>  
CSV: 9212200131220221  
Huella: 453dba9e-c64334a3-d69dec6b-7339c6df-821e9778-f68dd94d-5812d673-10e7b10e

## MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El objetivo del Estudio de Detalle es el reajuste de las condiciones de ocupación bajo rasante establecidas en el Título 6. Ordenanzas Urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior número 10 "San Antonio", de la parcela M7, hasta el 100% de ocupación de parcela bajo rasante, para poder cumplir con el mínimo establecido de plazas de aparcamiento por viviendas.

El número de plazas de aparcamiento se establece según las siguientes condiciones:

Tal y como recoge la ficha urbanística de la parcela M7 del PERI 10 "San Antonio", la dotación mínima de aparcamientos es de 1 plaza por vivienda (+75 m<sup>2</sup> de comercial o fracción).

Como se establece en el punto 2.1 de las normas urbanísticas del PERI, se aplicará con carácter general las ordenanzas del PGOU de Huelva, siendo las ordenanzas del PERI complementarias a éstas.

El Artículo 64 de las Ordenanzas del PGOU en su Modificación Puntual nº17, establece lo siguiente:

*b) En zonas de nuevo crecimiento con planeamiento aprobado y urbanizadas (sectores sometidos a planes parciales definidos en Revisión de PGOU de 1999 ya urbanizados): 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda o de otros usos, dentro de la parcela.*

Igualmente, el PGOU recoge que:

*b.2.- Por razones técnicas de subsuelo y parcelación, así como razones económicas de tipología constructiva, o bien por razones de similitud del precio final de venta de viviendas a protección oficial, admitidas por los servicios técnicos del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Huelva, podrá exigirse hasta un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos.*

Por lo tanto las condiciones a cumplir en el proyecto de edificación serán las siguientes:

PERI: 1 plaza/vivienda (+75m<sup>2</sup> comercial)

PGOU: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t

### 2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN BAJO RASANTE DE LA PARCELA M7

Debido a las condiciones geométricas de la parcela, resulta imposible encajar el mínimo de plazas, en la superficie bajo rasante establecida en el PERI, 1.125 m<sup>2</sup>s, con una repercusión aproximada de 25 m<sup>2</sup>/plaza. Por ello, se propone el aumento de la ocupación de la superficie bajo rasante hasta el 100% de la parcela, 1.334,28 m<sup>2</sup>, para así cumplir con las condiciones del número de plazas de aparcamiento establecidas en el PERI.

Las nuevas condiciones de ocupación bajo rasante de la edificación se describen en el siguiente apartado y en el plano "5. ORDENANZA GRÁFICA. ESTADO REFORMADO". En este plano incluye la tabla de la ficha urbanística de la parcela M7 modificada, sin modificar el resto de parámetros urbanísticos respecto de las determinaciones del Plan Especial.

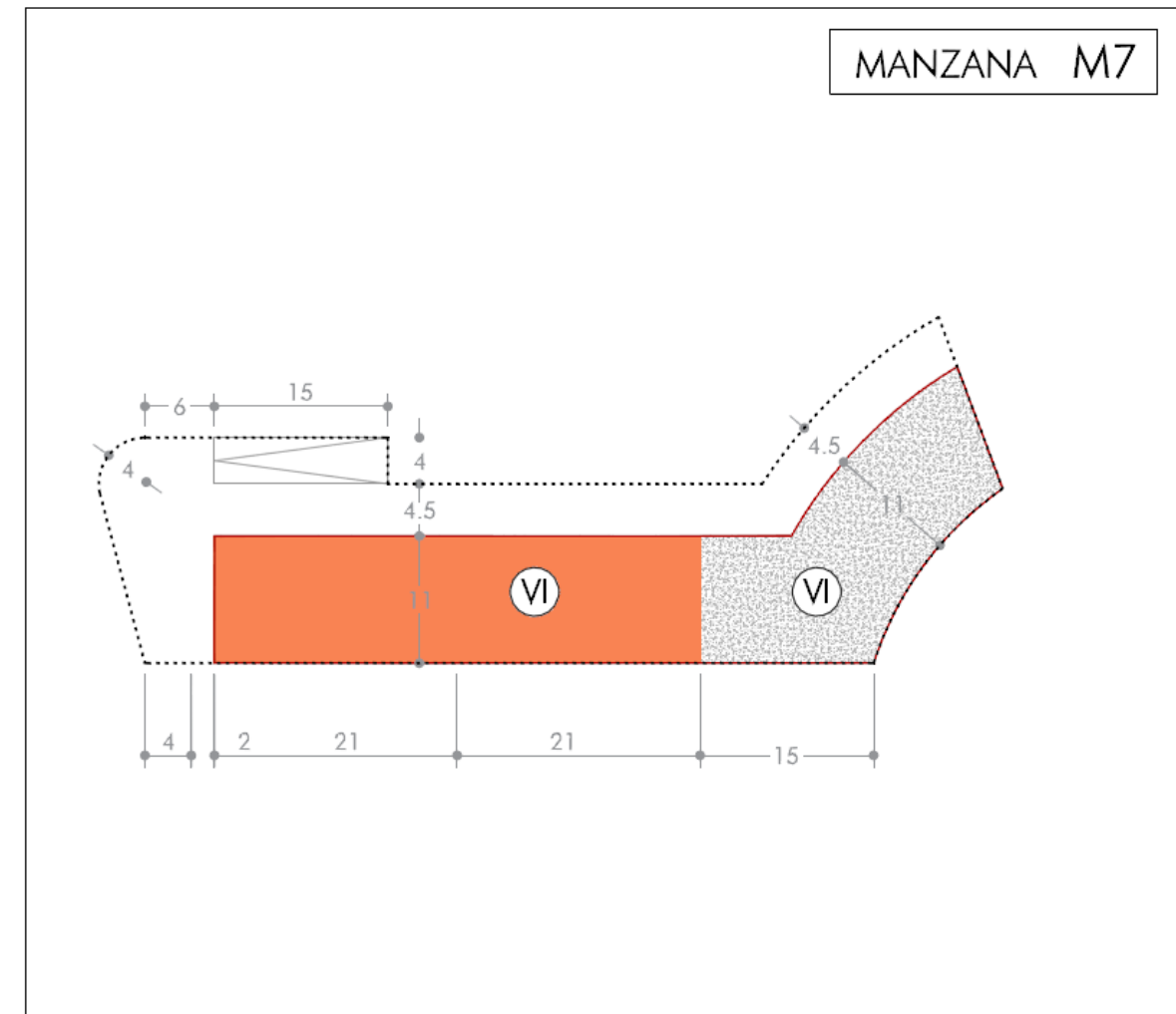


### 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las condiciones urbanísticas para la parcela M7 del Estudio de Detalle, son las derivadas de la modificación de la superficie de ocupación bajo rasante, respecto a la establecida en el Plan Especial, y que se describe a continuación:

DATOS URBANÍSTICOS MANZANA			
Alturas máximas (límites según plano)		Nº plantas	6 metros
Superficie parcela:		(m <sup>2</sup> )	1.344,28
Edificabilidades máximas según usos	Sobre rasante	Residencial Plurifamiliar (R2)	3.990,00
		Terciario-Comercial	0,00
		Comercial-Administrativo de Barrio	462,00
		<b>Total</b>	<b>4.452,00</b>
	Bajo rasante	Garaje	1.344,28
Superficie diáfana planta baja uso público (aproximada)		(m <sup>2</sup> )	360,00
Numero máximo de viviendas		<b>38</b>	
Número plazas de aparcamiento automóviles en sótano		1 x ( Vivienda + 75 m <sup>2</sup> de comercial o fracción)	

En cuanto a la normativa urbanística, se atenderá a lo recogido en las condiciones particulares del Plan Especial y a las Normas Urbanísticas del PGOU de Huelva.



#### LEYENDA

—	ALINEACIÓN EDIFICIOS	Ⓥ	NÚMERO DE PLANTAS
-----	ALINEACIÓN SÓTANOS	■	PL.BAJAS COMERCIALES

### MEMORIA VIABILIDAD

En virtud del artículo 22.5 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la viabilidad de la actuación que desarrolla el presente Estudio de Detalle, donde se reajustan de las condiciones de ocupación bajo rasante de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del PERI N° 10 "SAN ANTONIO" del PGOU de Huelva, se mantiene homóloga a la actual, considerando los costes unitarios y totales.

Por tanto, se asegura 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 misma, para la propiedad.

### ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO

El estudio económico-financiero, conforme con el apartado 1.a).4º del artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), tiene por objeto la evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución. En este sentido, la totalidad de la inversión necesaria es de carácter privado, similar a la prevista previo al desarrollo del presente Estudio de Detalle, y está dentro de los valores normales de mercado y posibilidades de los propietarios en general de este tipo de parcelas.

### INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En cumplimiento del artículo 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, del artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones, se justifica que el objeto del presente Estudio de Detalle es el reajuste de las condiciones de ocupación bajo rasante de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del PERI N° 10 "SAN ANTONIO" del PGOU de Huelva, por ello, no se generan nuevos usos productivos, ni se modifica el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de la Administración Pública responsable de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Sevilla, noviembre de 2022.



Miguel Ángel Rojas Rodríguez

Arquitecto 5.870 COAS



José Antonio Ruiz Villén

Arquitecto 0.625 COCo

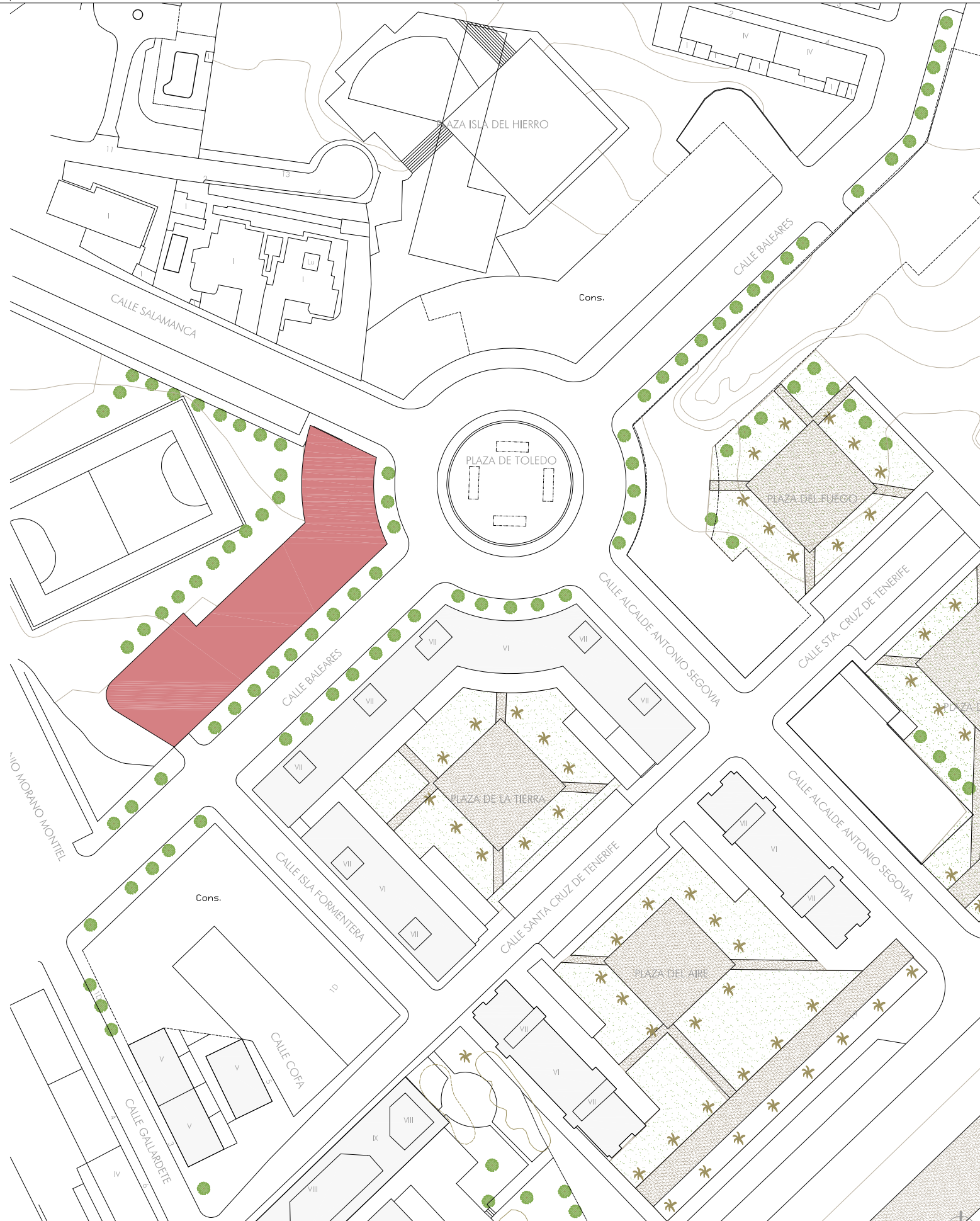
## DOCUMENTO II. PLANOS



## PLANOS

1. SITUACIÓN
2. PLANEAMIENTO VIGENTE
3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
4. ORDENANZA GRÁFICA. ESTADO ACTUAL
5. ORDENANZA GRÁFICA. ESTADO REFORMADO





Ref catastral: 2666410PB8226N0001XL

ESTUDIO DE DETALLE  
 PERI 10 "San Antonio" Manzana M7. HUELVA

Noviembre 2022

A.01 SITUACIÓN

Escala A3: varias  
 Escala A1: varias

Promueve: ARQUA HOMES F.A.B.  
 C.I.F.: Y-88359286

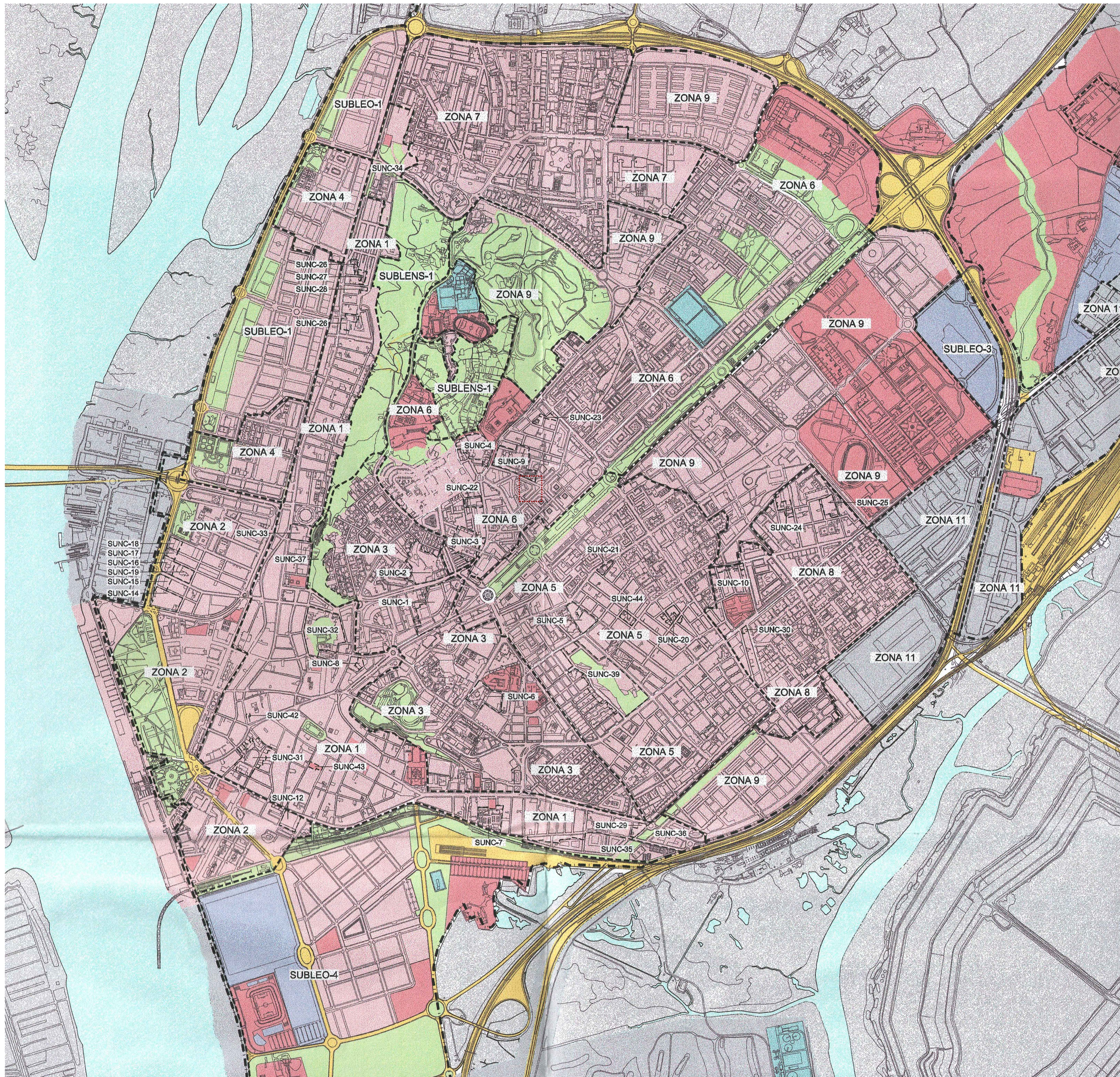
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villán



Factoría Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.  
 Calle de Toledo 20, 41013 HUELVA (Huelva) España







CUADRO RESUMEN SUELO URBANIZABLE ORDENADO SEGUN DOCUMENTO DE ADAPTACION A LA LOUA			
DENOMINACION EN LA ADAPTACION	Usos globales	Densidad global	Edificabilidad global
SUBLEO-1	Residencial	38,06 Vv/Ha.	0,83 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUBLEO-2	Industrial	0,00 Vv/Ha.	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUBLEO-3	Terciario	0,00 Vv/Ha.	0,38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUBLEO-4	Residencial	57,20 Vv/Ha.	0,39 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUBLEO-5	Industrial	0,00 Vv/Ha.	0,84 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

CUADRO RESUMEN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SEGUN DOCUMENTO DE ADAPTACION A LA LOUA			
DENOMINACION EN LA ADAPTACION	Usos globales	Densidad global	Edificabilidad global
SUBLENS 1	Terciario/Industrial	0,00 Vv/Ha.	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

CUADRO RESUMEN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SEGUN DOCUMENTO DE ADAPTACION A LA LOUA			
DENOMINACION EN LA ADAPTACION	Usos globales	Densidad global	Edificabilidad global
SUBLENS 1	Espacios Libres	0,00 Vv/Ha.	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

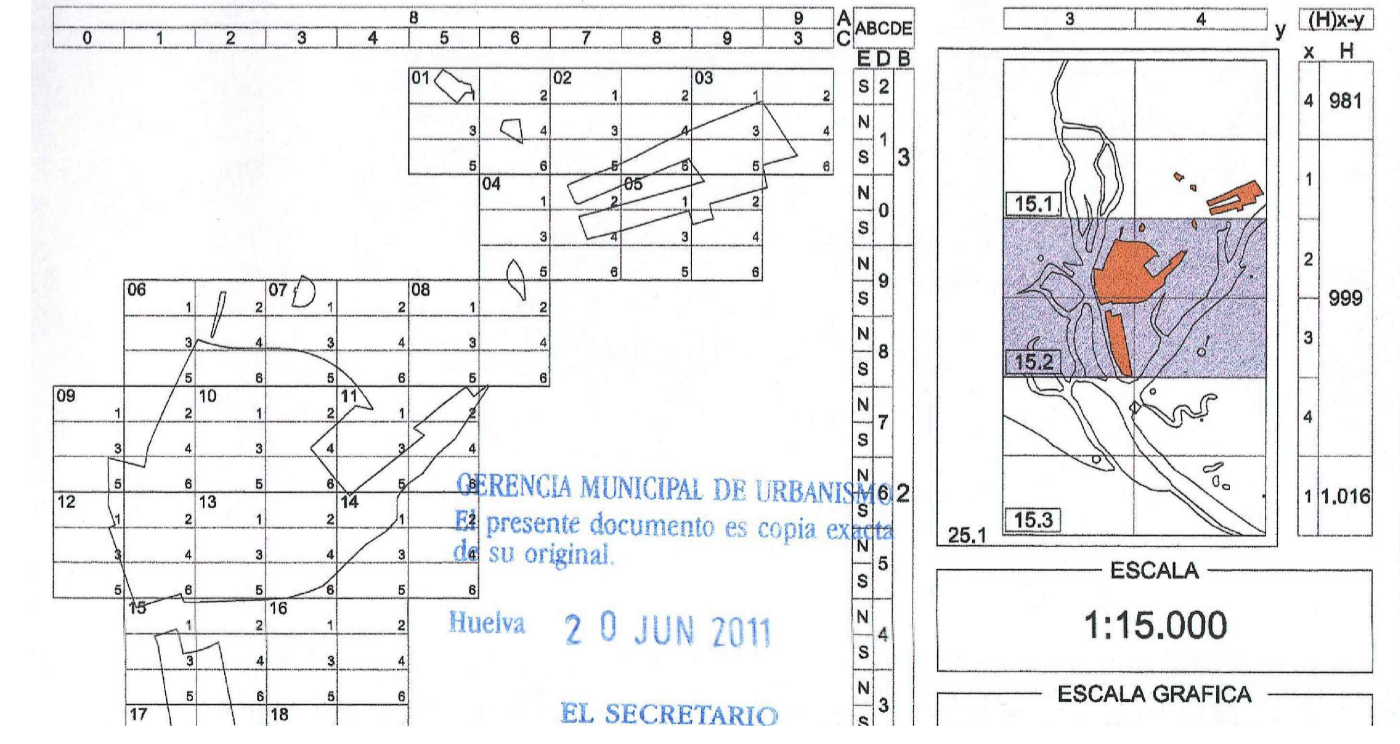
- USO RESIDENCIAL
- USO INDUSTRIAL
- USO TERCIARIO
- SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMENTOS Y DOTACIONES
- SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACION
- SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS ENERGETICAS
- Límite del Término Municipal
- Suelo No Urbanizable (SNU)
- Límite de suelo urbano y urbanizable
- Límite de zona en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable



**HUELVA**  
ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE HUELVA A LA LOUA

**PLAN GENERAL**

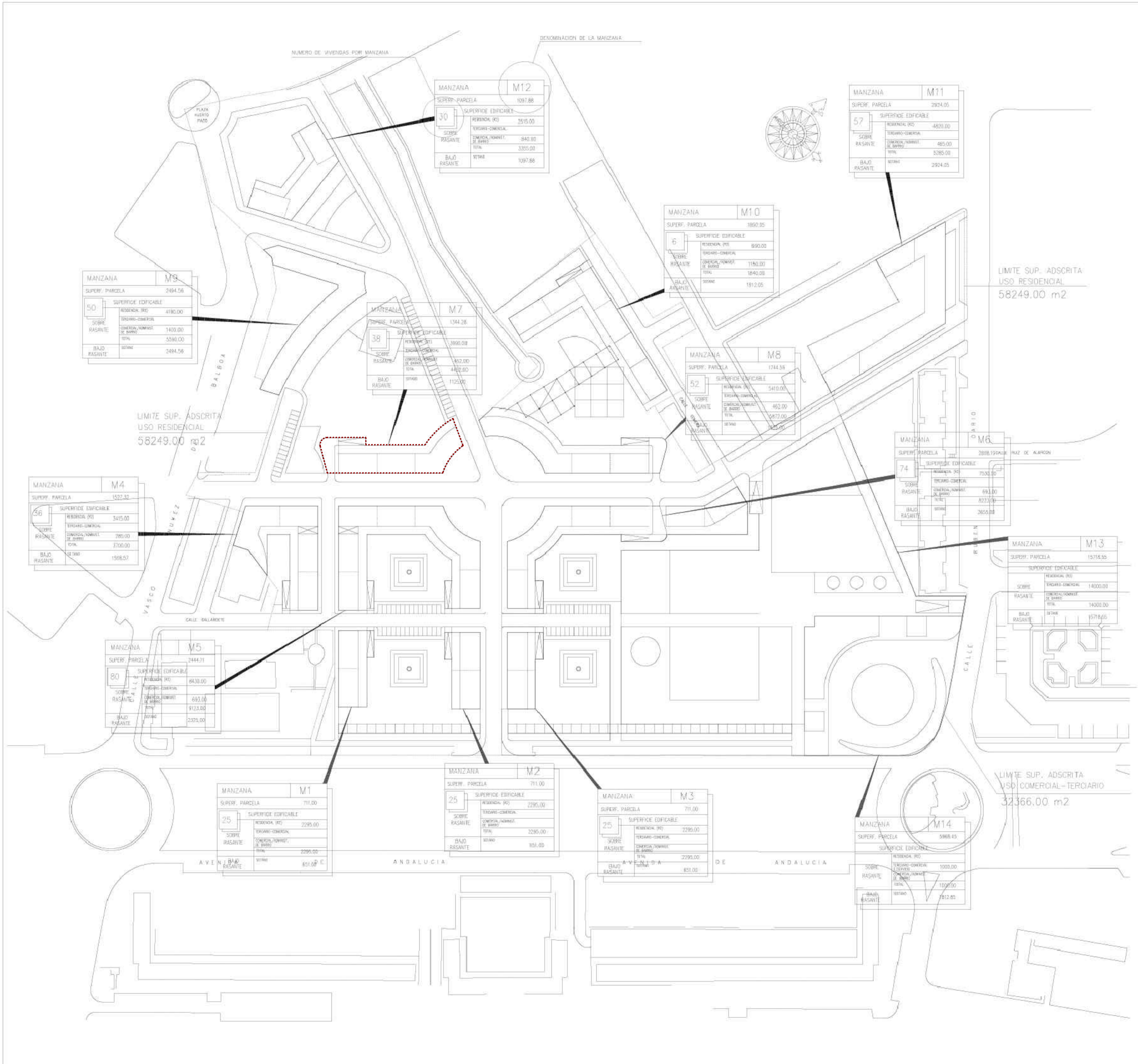
PLANO DENOMINACION	PLANO Nº	HOJA Nº
<b>USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES</b>	<b>4</b>	<b>2/3</b>



ESTUDIO DE DETALLE  
PERI 10 "San Antonio" Manzana M7. HUELVA  
Noviembre 2022

A.02.1 PLANEAMIENTO VIGENTE. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDAD. PGOU  
Escala A3: varias  
Escala A1: varias

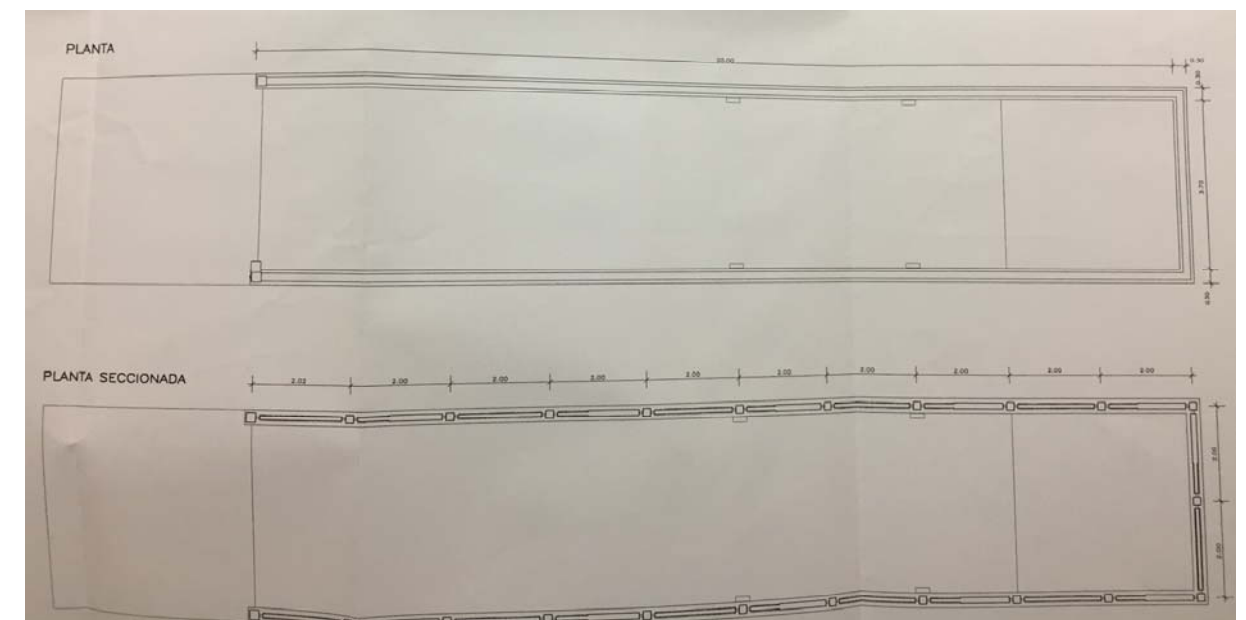
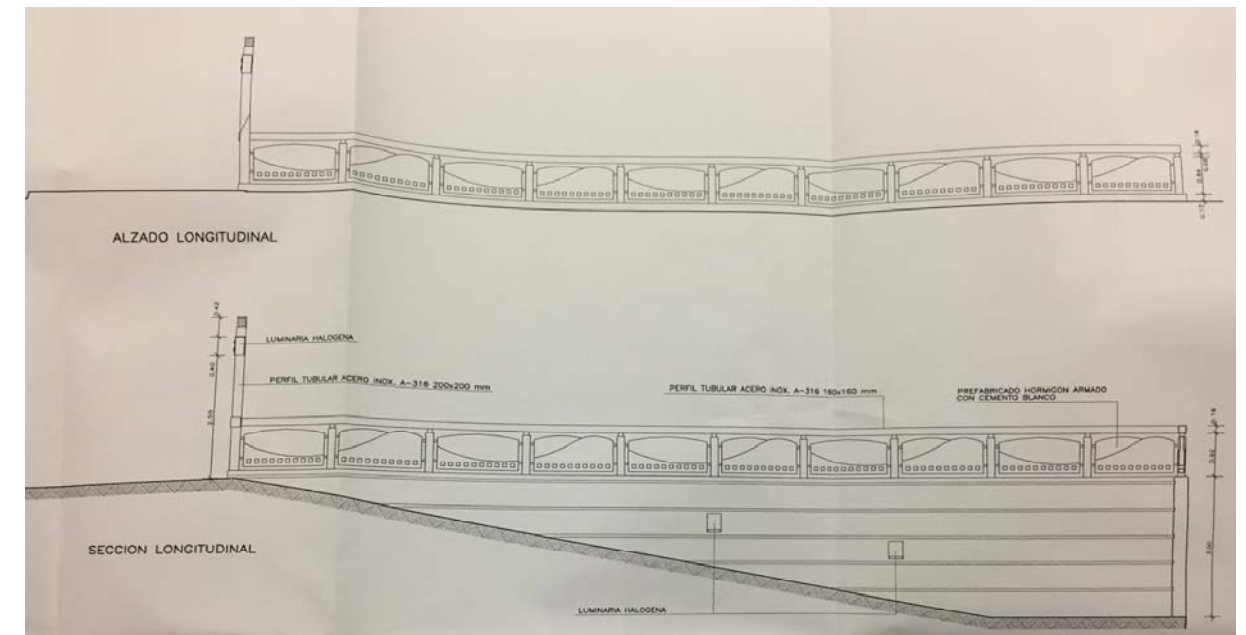
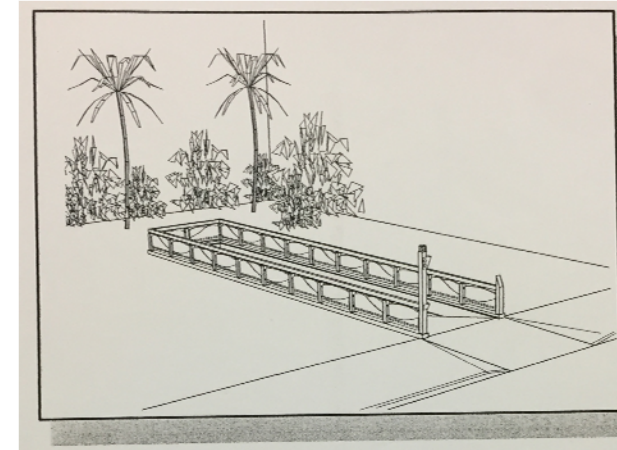
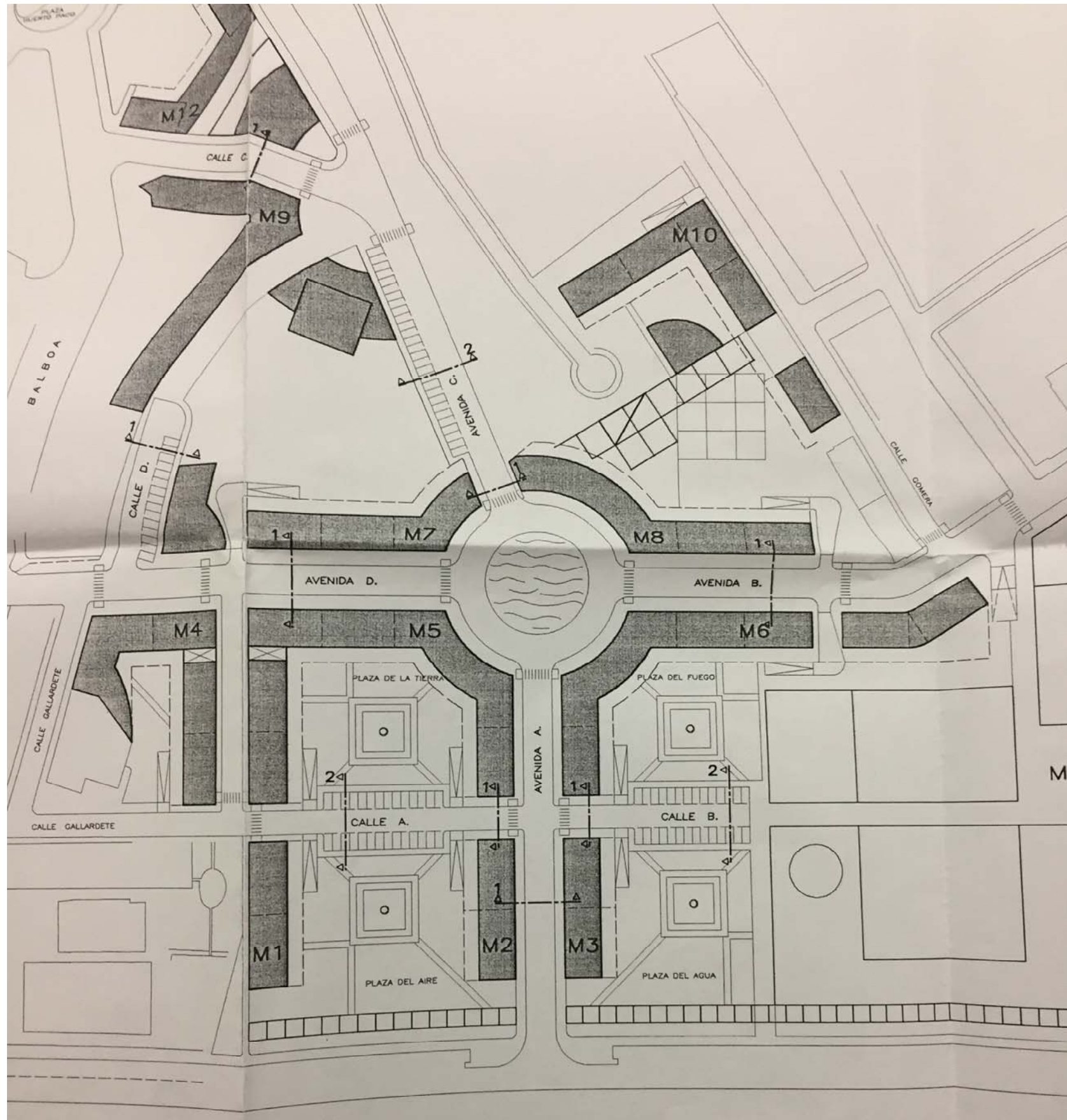




**SUPERFICIES DE PARCELAS POR USOS**

SUPERFICIE A URBANIZAR	90615.00 m <sup>2</sup>
<b>PARCELAS USO PRIVADO</b>	
M1	711.00 m <sup>2</sup>
M2	711.00 m <sup>2</sup>
M3	711.00 m <sup>2</sup>
M4	1527.32 m <sup>2</sup>
M5	2444.11 m <sup>2</sup>
M6	2608.00 m <sup>2</sup>
M7	1344.26 m <sup>2</sup>
M8	1344.26 m <sup>2</sup>
M9	2484.56 m <sup>2</sup>
M10	1892.05 m <sup>2</sup>
M11	2524.05 m <sup>2</sup>
M12	1097.88 m <sup>2</sup>
M13	1578.55 m <sup>2</sup>
M14	596.45 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>42097.03 m<sup>2</sup></b>
<b>PARCELAS USO PUBLICO</b>	
P1	3057.05 m <sup>2</sup>
P2	3374.97 m <sup>2</sup>
P3	369.51 m <sup>2</sup>
P4	1506.47 m <sup>2</sup>
P5	2208.70 m <sup>2</sup>
P6	4513.97 m <sup>2</sup>
P7	4449.05 m <sup>2</sup>
P8	1116.24 m <sup>2</sup>
P9	1513.46 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>22110.02 m<sup>2</sup></b>
<b>VIARIO RODADO Y PEATONAL</b>	<b>26407.95 m<sup>2</sup></b>





ESTUDIO DE DETALLE  
PERI 10 "San Antonio" Manzana M7. HUELVA

Noviembre 2022

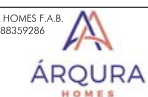
A.03 PROYECTO DE URBANIZACIÓN PERI Nº10

Escala A3: varias

Escala A1: varias

Promotor: ARQUA HOMES F.A.B.  
C.I.F.: Y-88359286

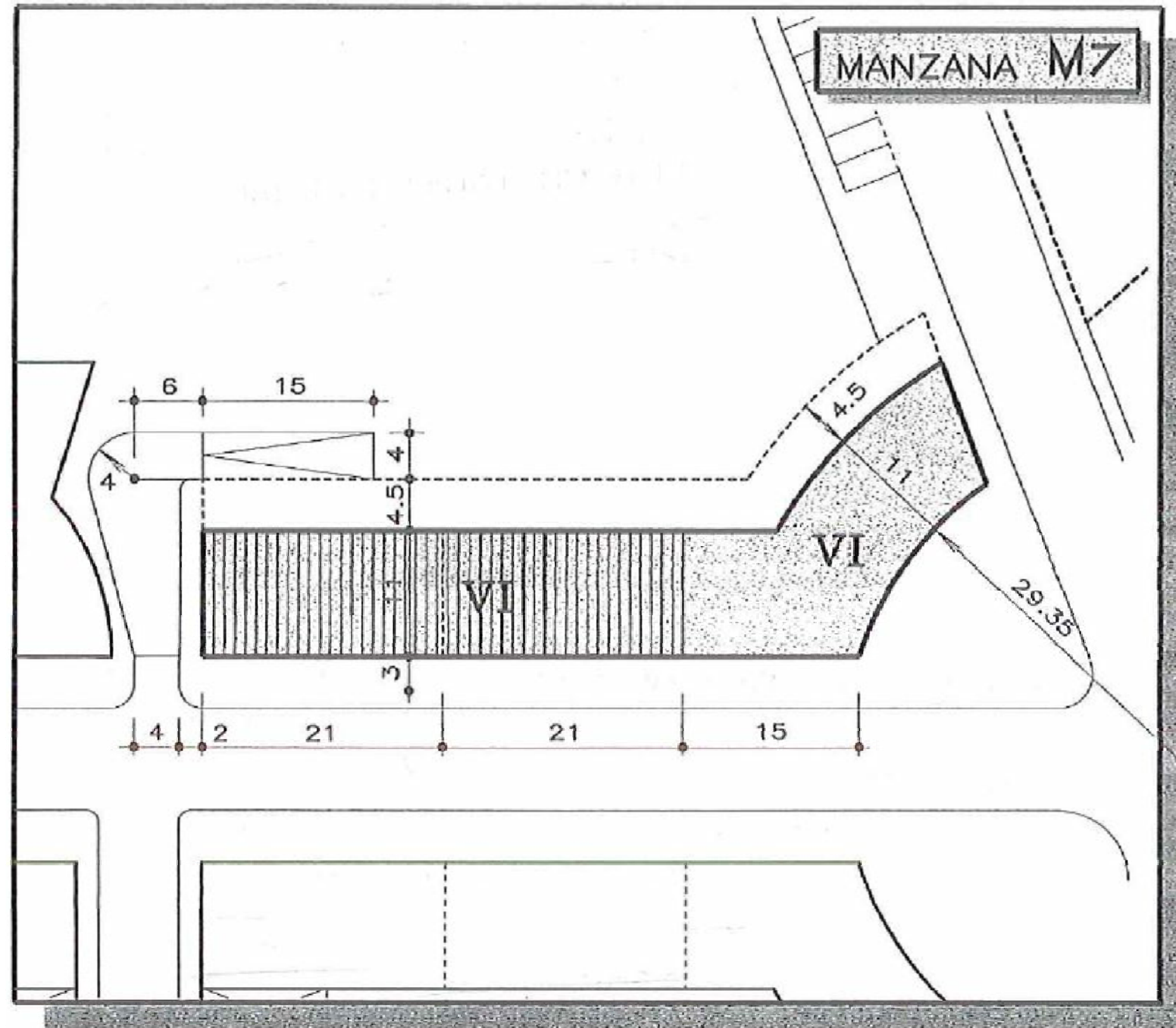
Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villán



Factoría Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.  
Calle de Toledo 20, 41013 HUELVA (HUELVA) - ESPAÑA







**LEYENDA**

- ALINEACION EDIFICIOS
- - - ALINEACION SOTANOS
- VII** NUMERO DE PLANTAS
- ▨ PL.BAJAS COMERCIALES

ESCALA:  
**1/750**  
COTAS EN METROS

**CUADRO RESUMEN CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

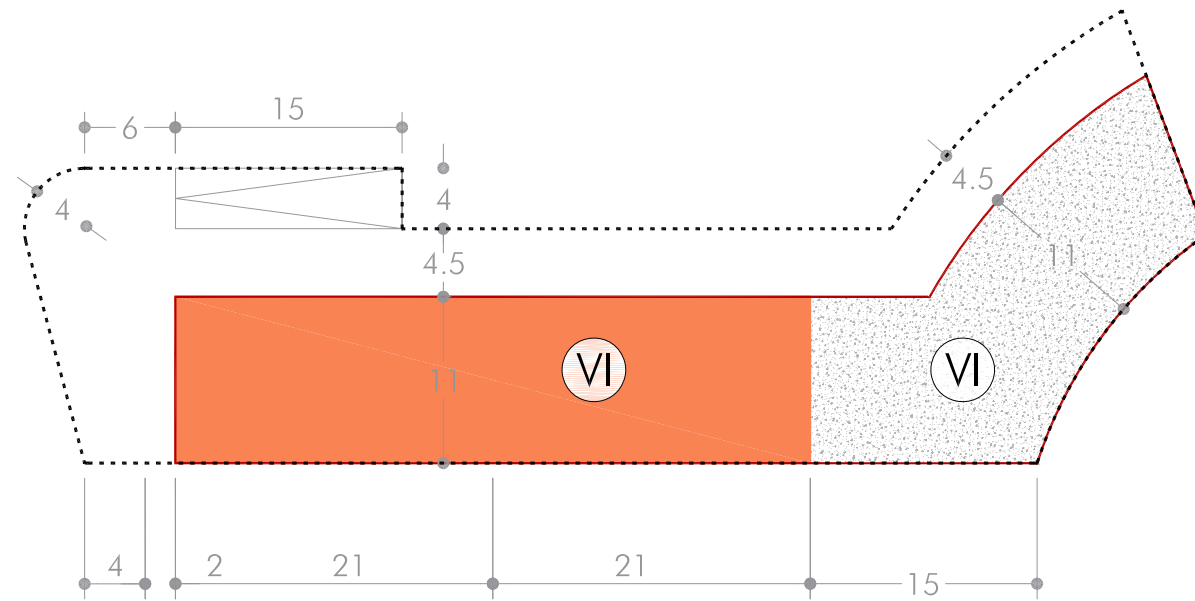
	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Vigente	Consolidado	<input checked="" type="checkbox"/> Ordenado	<input type="checkbox"/> Protección especial legislación
	No Consolidado	<input type="checkbox"/> Sectorizado (o Programado o Apto para urbanizar)	<input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento
		No Sectorizado (o No Programado)	<input type="checkbox"/> De Carácter rural o natural Hábitat rural diseminado
En Tramitación	Consolidado	<input type="checkbox"/> Ordenado	<input type="checkbox"/> Protección especial legislación
	No Consolidado	<input type="checkbox"/> Sectorizado	<input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento
		No Sectorizado	<input type="checkbox"/> De Carácter rural o natural Hábitat rural diseminado

FICHA URBANÍSTICA MANZANA M7 PERI 10

DATOS URBANÍSTICOS MANZANA			
Alturas máximas (límites según plano)		Nº plantas	6 metros
Superficie parcela:		(m²)	1.344,28
Edificabilidades máximas según usos	Sobre rasante	Residencial Plurifamiliar (R2)	(m²) 3.990,00
		Terciario-Comercial	(m²) 0,00
		Comercial-Administrativo de Barrio	(m²) 462,00
	Total	(m²) 4.452,00	
Bajo rasante	Garaje	(m²) 1.125,00	
Superficie diáfana planta baja uso público (aproximada)		(m²)	360,00
Numero máximo de viviendas		38	
Número plazas de aparcamiento automóviles en sótano		1 x ( Vivienda + 75 m² de comercial o fracción)	



# MANZANA M7



## LEYENDA

- ALINEACIÓN EDIFICIOS
- - - - - ALINEACIÓN SÓTANOS
- VI NÚMERO DE PLANTAS
- PL. BAJAS COMERCIALES

## CUADRO RESUMEN CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE	
Vigente	Consolidado	<input checked="" type="checkbox"/> Ordenado	<input type="checkbox"/> Protección especial legislación	<input type="checkbox"/>
	No Consolidado	<input type="checkbox"/> Sectorizado (o Programado o Apto para urbanizar)	<input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento	<input type="checkbox"/>
		No Sectorizado (o No Programado)	<input type="checkbox"/> De Carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
En Tramitación	Consolidado	<input type="checkbox"/> Ordenado	<input type="checkbox"/> Protección especial legislación	<input type="checkbox"/>
	No Consolidado	<input type="checkbox"/> Sectorizado	<input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento	<input type="checkbox"/>
		No Sectorizado	<input type="checkbox"/> De Carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>

## FICHA URBANÍSTICA MANZANA M7 PERI 10

### DATOS URBANÍSTICOS MANZANA

Alturas máximas (límites según plano)		Nº plantas	6	metros	19,5
Superficie parcela:			(m <sup>2</sup> )	1.344,28	
Edificabilidades máximas según usos	Sobre rasante	Residencial Plurifamiliar (R2)	(m <sup>2</sup> )	3.990,00	
		Terciario-Comercial	(m <sup>2</sup> )	0,00	
		Comercial-Administrativo de Barrio	(m <sup>2</sup> )	462,00	
		Total	(m <sup>2</sup> )	4.452,00	
	Bajo rasante	Garaje	(m <sup>2</sup> )	1.344,28	
Superficie diáfana planta baja uso público (aproximada)				(m <sup>2</sup> )	360,00
Numero máximo de viviendas				38	
Número plazas de aparcamiento automóviles en sótano				1 x ( Vivienda + 75 m <sup>2</sup> de comercial o fracción)	

ESTUDIO DE DETALLE  
PERI 10 "San Antonio" Manzana M7. HUELVA

Noviembre 2022

A.05 ORDENANZA GRÁFICA. ESTADO REFORMADO

Escala A3: varias  
Escala A1: varias

Promotor: ARQURA HOMES F.A.B.  
C.I.F.: Y-88359286

Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villán

**ARQURA**  
HOMES

Factorial  
Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.  
Calle de Toledo 20, 41013 B. S. C. Sevilla

**(IA)**  
FACTORIAL

## DOCUMENTO III. RESUMEN EJECUTIVO

## RESUMEN EJECUTIVO

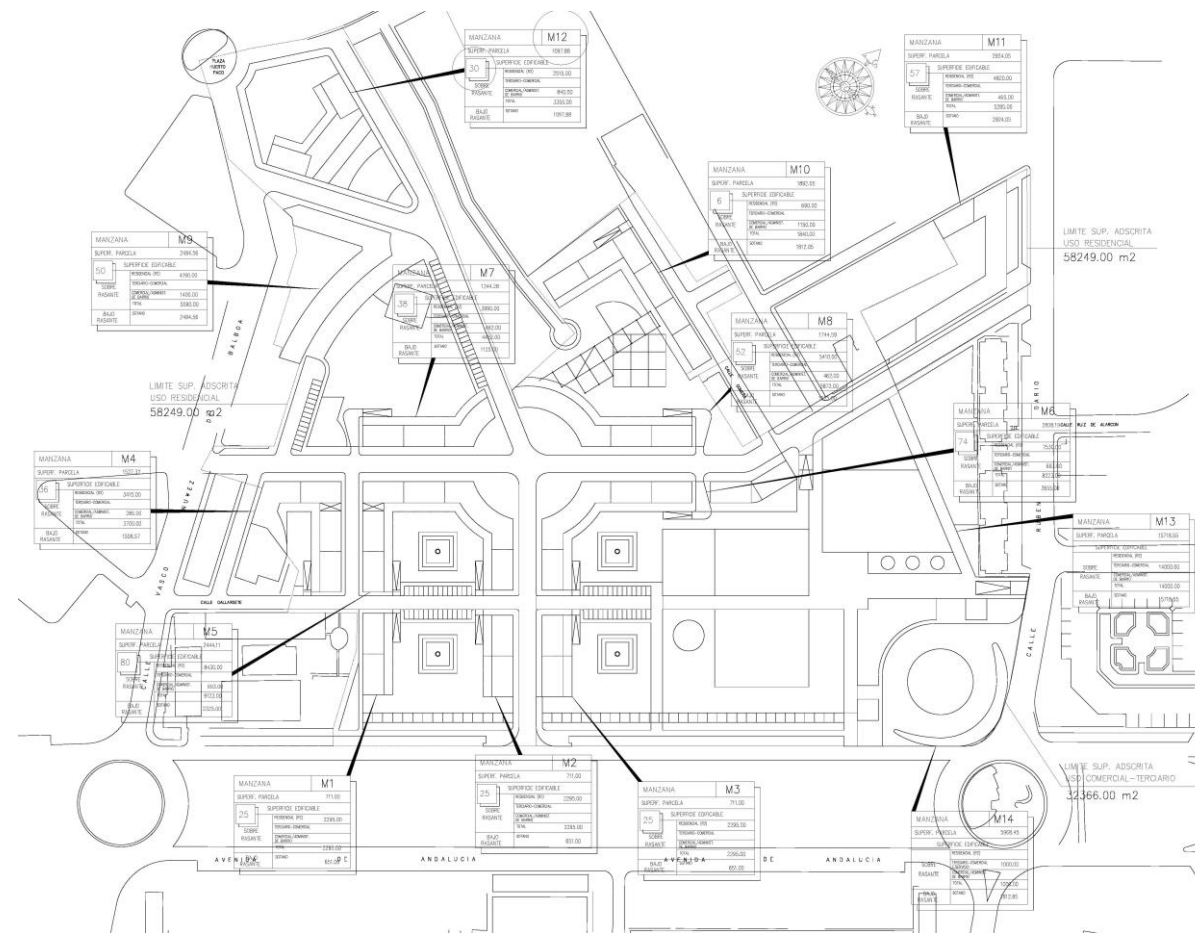
### 1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es el reajuste de las condiciones de superficie de ocupación máxima en sótano para la parcela M7 del PERI nº10 "San Antonio" del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, que ordena el ámbito entre la Avenida de Andalucía, Calle Vasco Núñez de Balboa, Avenida de las Adoratrices y Calle Rubén Darío de Huelva.

La Aprobación Definitiva del PERI-10 fue realizada por Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Huelva el 25 de mayo de 2.000 y el acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la provincia nº 169 con fecha 22 de julio de 2.000.

### 2. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La ubicación y delimitación de los terrenos que comprende el Estudio de Detalle aparecen graficados en los planos del presente Estudio de Detalle tratándose de la parcela residencial M7 del Plan Especial de Reforma Interior número 10, denominado "San Antonio"



Plano de Parcelario Resultante (Uso privado) del PERI 10 "San Antonio", Huelva.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El objetivo del Estudio de Detalle es el reajuste de las condiciones de ocupación bajo rasante establecidas en el Título 6. Ordenanzas Urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior número 10 "San Antonio", de la parcela M7, hasta el 100% de ocupación de parcela bajo rasante, para poder cumplir con el mínimo establecido de plazas de aparcamiento por viviendas.

El número de plazas de aparcamiento se establece según las siguientes condiciones:

Tal y como recoge la ficha urbanística de la parcela M7 del PERI 10 "San Antonio", la dotación mínima de aparcamientos es de 1 plaza por vivienda (+75 m<sup>2</sup> de comercial o fracción).

Como se establece en el punto 2.1 de las normas urbanísticas del PERI, se aplicará con carácter general las ordenanzas del PGOU de Huelva, siendo las ordenanzas del PERI complementarias a éstas.

El Artículo 64 de las Ordenanzas del PGOU en su Modificación Puntual nº17, establece lo siguiente:

*b) En zonas de nuevo crecimiento con planeamiento aprobado y urbanizadas (sectores sometidos a planes parciales definidos en Revisión de PGOU de 1999 ya urbanizados): 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda o de otros usos, dentro de la parcela.*

Igualmente, el PGOU recoge que:

*b.2.- Por razones técnicas de subsuelo y parcelación, así como razones económicas de tipología constructiva, o bien por razones de similitud del precio final de venta de viviendas a protección oficial, admitidas por los servicios técnicos del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Huelva, podrá exigirse hasta un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos.*

Por lo tanto las condiciones a cumplir en el proyecto de edificación serán las siguientes:

PERI: 1 plaza/vivienda (+75m<sup>2</sup> comercial)

PGOU: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t

### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN BAJO RASANTE DE LA PARCELA M7

Debido a las condiciones geométricas de la parcela, resulta imposible encajar el mínimo de plazas, en la superficie bajo rasante establecida en el PERI, 1.125 m<sup>2</sup>s, con una repercusión de 25 m<sup>2</sup>/plaza. Por ello, se propone el aumento de la ocupación de la superficie bajo rasante hasta el 100% de la parcela, 1.334,28 m<sup>2</sup>, para así cumplir con las condiciones del número de plazas de aparcamiento establecidas en el PERI.

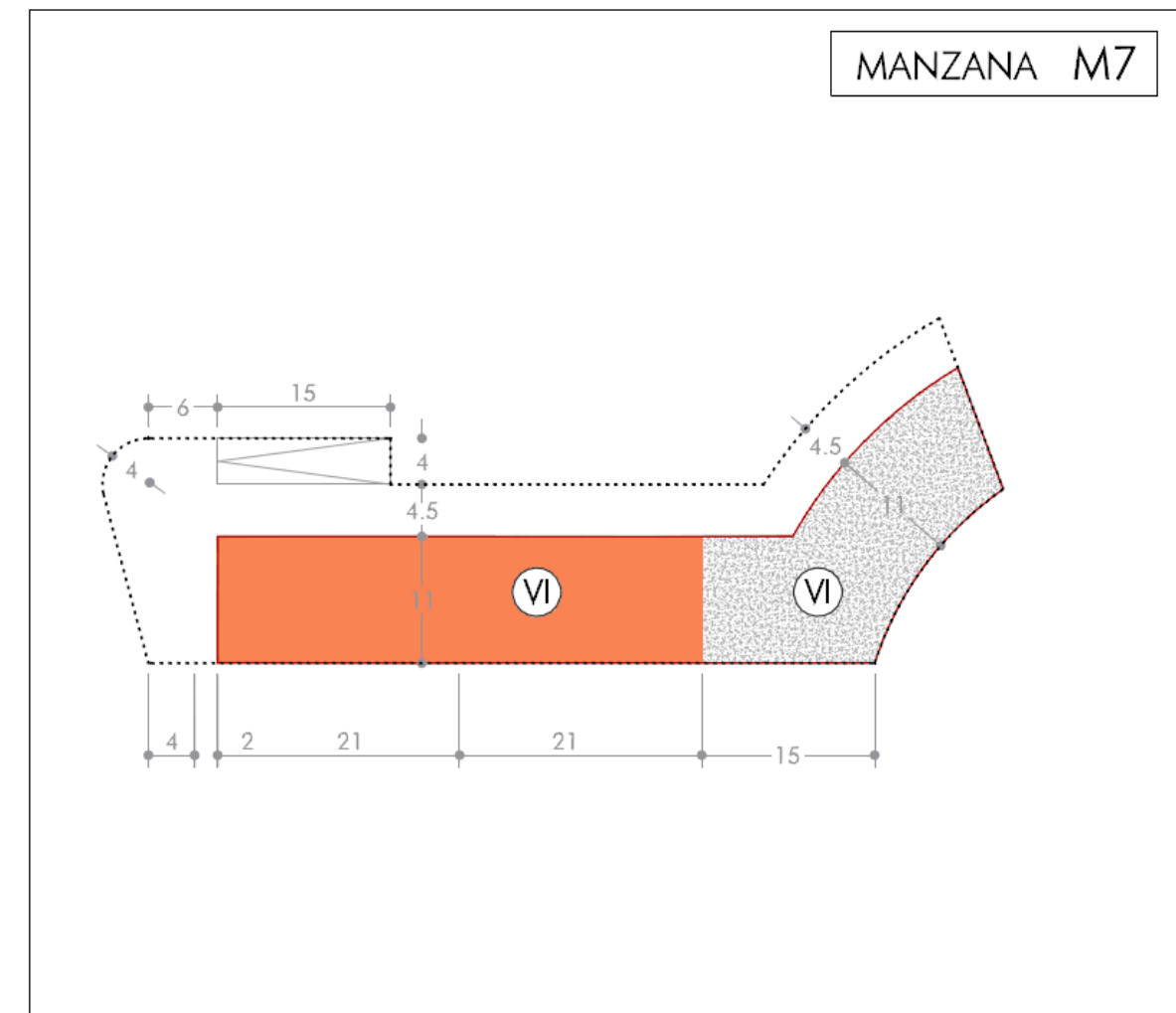
Las nuevas condiciones de ocupación bajo rasante de la edificación se describen en el siguiente apartado y en el plano "5. ORDENANZA GRÁFICA. ESTADO REFORMADO". En este plano incluye la tabla de la ficha urbanística de la parcela M7 modificada, sin modificar el resto de parámetros urbanísticos respecto de las determinaciones del Plan Especial.

### 5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE





Las condiciones urbanísticas para la parcela M7 del Estudio de Detalle, son las derivadas de la modificación de la superficie de ocupación bajo rasante, respecto a la establecida en el Plan Especial, y que se describe a continuación:

DATOS URBANÍSTICOS MANZANA			
Alturas máximas (límites según plano)		Nº plantas	6 metros
Superficie parcela:		(m²)	1.344,28
Edificabilidades máximas según usos	Sobre rasante	Residencial Plurifamiliar (R2)	(m²) 3.990,00
		Terciario-Comercial	(m²) 0,00
		Comercial-Administrativo de Barrio	(m²) 462,00
		Total	(m²) 4.452,00
	Bajo rasante	Garaje	(m²) 1.344,28
Superficie diáfana planta baja uso público (aproximada)		(m²)	360,00
Numero máximo de viviendas		38	
Número plazas de aparcamiento automóviles en sótano		1 x ( Vivienda + 75 m² de comercial o fracción)	

En cuanto a la normativa urbanística, se atenderá a lo recogido en las condiciones particulares del Plan Especial y a las Normas Urbanísticas del PGOU de Huelva.



### LEYENDA

	ALINEACIÓN EDIFICIOS		NÚMERO DE PLANTAS
	ALINEACIÓN SÓTANOS		PL.BAJAS COMERCIALES

6. PLANOS RESUMEN EJECUTIVO

RE.01. SITUACIÓN

RE.02. ORDENANZA GRÁFICA. ESTADO REFORMADO

Sevilla, noviembre de 2022.

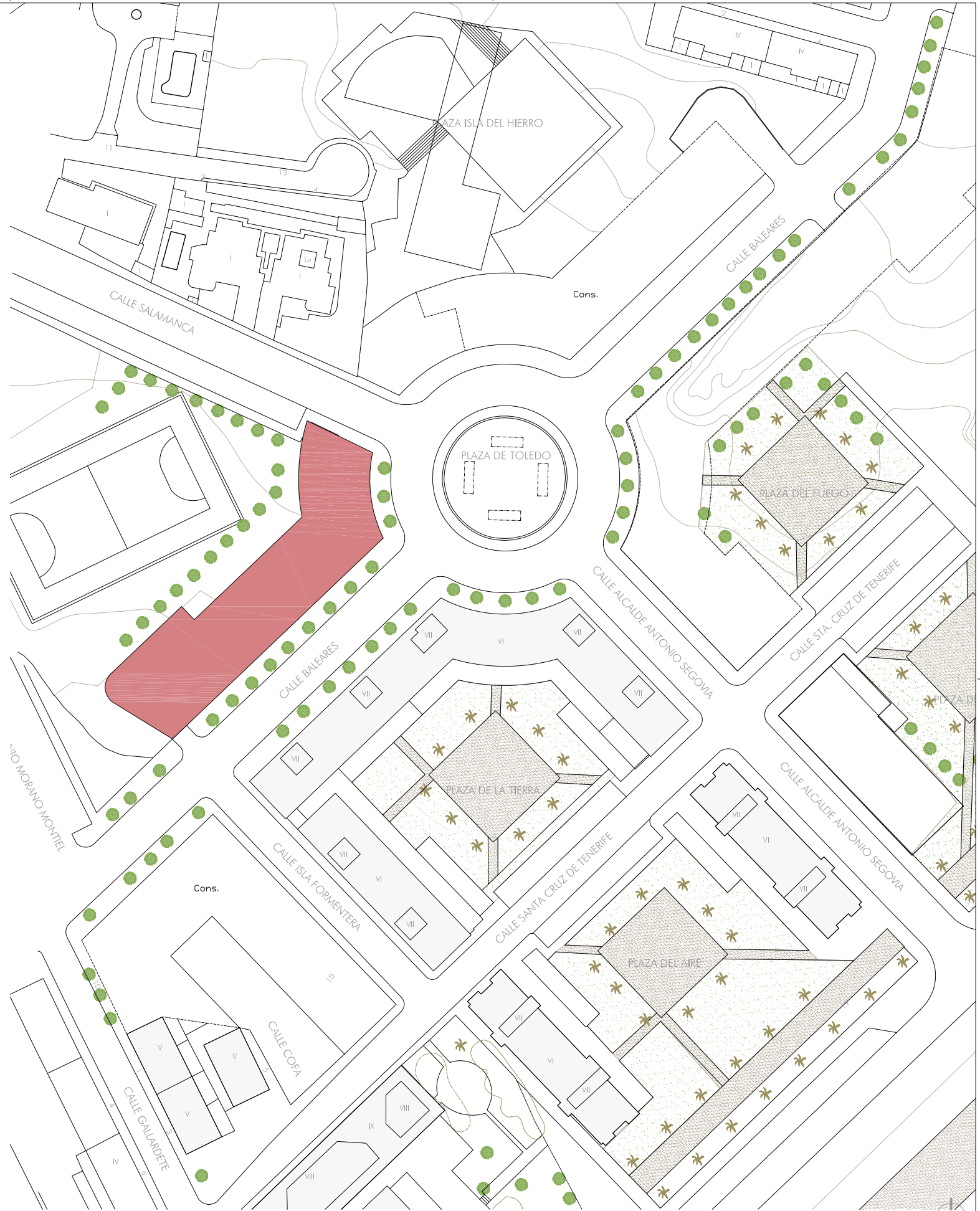


Miguel Ángel Rojas Rodríguez  
Arquitecto 5.870 COAS



José Antonio Ruiz Villén  
Arquitecto 0.625 COCo

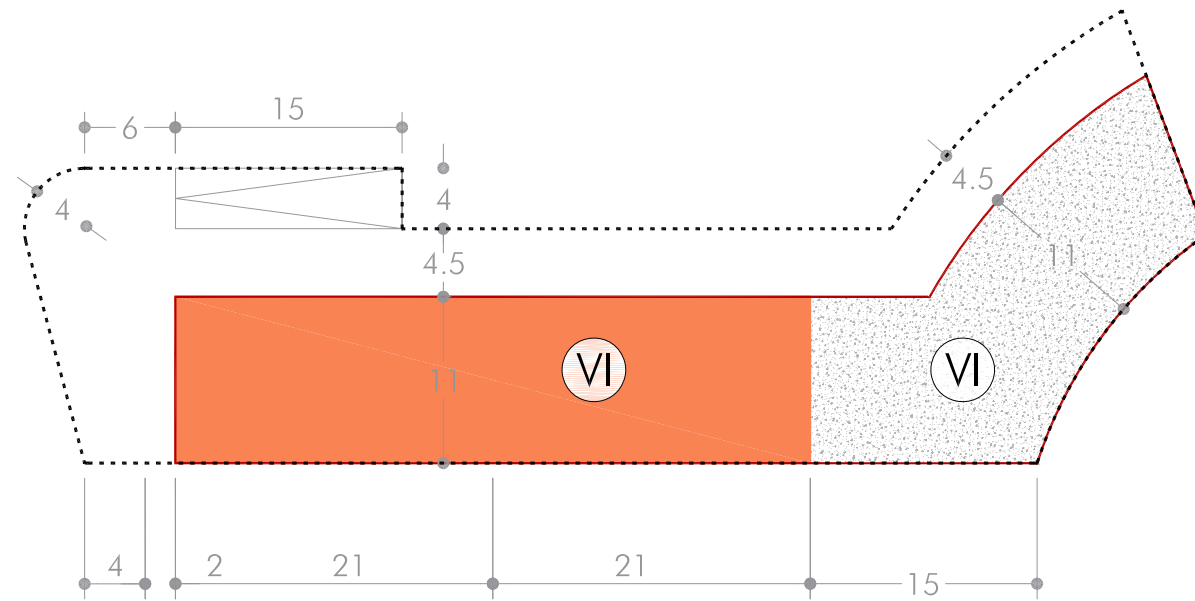




Ref catastral: 2666410PB8226N0001XL



# MANZANA M7



## LEYENDA

- ALINEACIÓN EDIFICIOS
- ALINEACIÓN SÓTANOS
- VI NÚMERO DE PLANTAS
- PL. BAJAS COMERCIALES

## CUADRO RESUMEN CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE	
Vigente	Consolidado	<input checked="" type="checkbox"/> Ordenado	<input type="checkbox"/> Protección especial legislación	<input type="checkbox"/>
	No Consolidado	<input type="checkbox"/> Sectorizado (o Programado o Apto para urbanizar)	<input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento	<input type="checkbox"/>
		No Sectorizado (o No Programado)	<input type="checkbox"/> De Carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
En Tramitación	Consolidado	<input type="checkbox"/> Ordenado	<input type="checkbox"/> Protección especial legislación	<input type="checkbox"/>
	No Consolidado	<input type="checkbox"/> Sectorizado	<input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento	<input type="checkbox"/>
		No Sectorizado	<input type="checkbox"/> De Carácter rural o natural	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> Hábitat rural diseminado	<input type="checkbox"/>

## FICHA URBANÍSTICA MANZANA M7 PERI 10

### DATOS URBANÍSTICOS MANZANA

Alturas máximas (límites según plano)		Nº plantas	6	metros	19,5
Superficie parcela:			(m²)	1.344,28	
Edificabilidades máximas según usos	Sobre rasante	Residencial Plurifamiliar (R2)	(m²)	3.990,00	
		Terciario-Comercial	(m²)	0,00	
		Comercial-Administrativo de Barrio	(m²)	462,00	
		Total	(m²)	4.452,00	
	Bajo rasante	Garaje	(m²)	1.344,28	
Superficie diáfana planta baja uso público (aproximada)				(m²)	360,00
Numero máximo de viviendas				38	
Número plazas de aparcamiento automóviles en sótano				1 x ( Vivienda + 75 m² de comercial o fracción)	