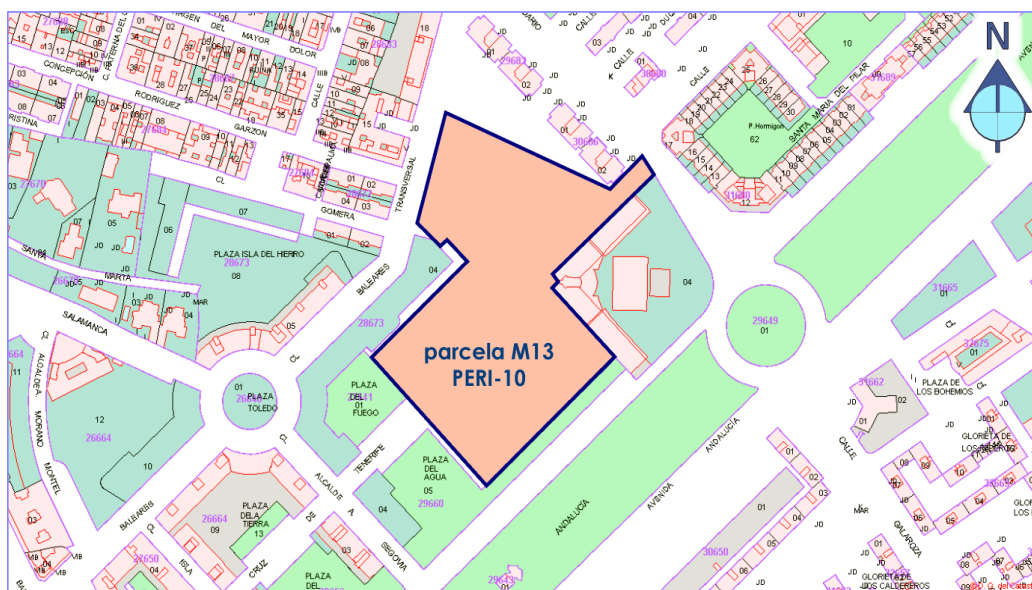




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGMI-8TZ83 F465EA542BE64C114D010CD48A94A121C8EC3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

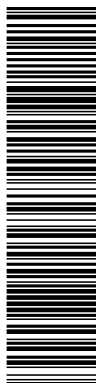


**MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13**

Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N

**Arquitecto Redactor:** Pedro Nogueiro Ceada, colegiado número 54 del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva

**Promotora:** Carburantes La Hispanidad SL



MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

**CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 PERI-10 "SAN ANTONIO":**

**1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN. .... 4**

1.1.- Información Previa. .... 4

1.1.1.- Objeto del documento. .... 4

1.1.2.- Promotor y redactor. .... 4

1.2.- Planeamiento vigente de aplicación. .... 4

1.3.- Sistema de actuación PERI10. Compensación. .... 8

1.4.- Proyecto de Urbanización PERI10. .... 8

1.5.- Relación de fincas afectadas por la modificación propuesta. Manzana M13. .... 8

1.6.- Estado actual de la ejecución del planeamiento y urbanización. .... 9

**2.- MEMORIA ORDENACIÓN. .... 12**

2.1.- Descripción de la ordenación que se propone de la manzana M13 del PERI10. .... 12

2.2.- Justificación del cambio de las condiciones urbanísticas de la manzana M13 del PERI10. .... 14

2.3.- Modificaciones de las determinaciones urbanísticas de la manzana M13 del PERI10. .... 15

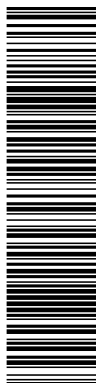
2.4.- Adecuación de la ordenación a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable. .... 16

2.5.- Cuadro de superficies, edificabilidad y usos subparcelas de la manzana M13 del PERI10. .... 16

**3.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS PERI10 MODIFICADAS. .... 18**

**4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICACIÓN N°3 PERI-10 "SAN ANTONIO". .... 21**

4.1.- Índice de planos. .... 21



MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

memoria de información



MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

## 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

### 1.1.- Información Previa.

#### 1.1.1.- Objeto del documento.

El presente Proyecto de **Modificación nº3 del Plan Especial de Reforma Interior nº10 "San Antonio"**<sup>1</sup> tiene por objeto, **modificar las condiciones urbanísticas y definir las condiciones principales de la ordenación de manzana M13**, actualmente vigentes y que fue aprobado definitivamente con fecha 25 de mayo de 2000 por acuerdo del Ayuntamiento Pleno (BOP de Huelva nº169 de 22 de julio de 2000).

Los cambios que se plantean en el presente documento no afectan a las modificaciones puntuales nºs 1 y 2 del PERI10 aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fechas 27 de noviembre de 2003 (BOP de Huelva nº29 de 10 de febrero de 2004) y 28 de julio de 2007 (BOP de Huelva nº185 de 24 de setiembre de 2007), respectivamente.

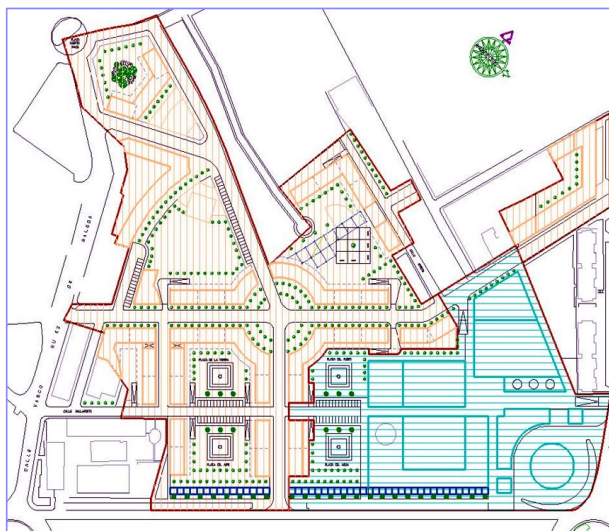
#### 1.1.2.- Promotor y redactor.

La entidad promotora de esta modificación de las condiciones urbanísticas actuales del planeamiento vigente es Carburantes La Hispanidad SL con CIF B21251541, propietaria de los terrenos representada por D. Santiago Paz Bores con DNI 29481757N, y domicilio para las posibles notificaciones en calle Rubén Darío esquina a la Avenida de Andalucía de Huelva (Estación de Servicio) de Huelva DP 21005.

Es autor de esta Modificación, el Arquitecto Pedro Nogueiro Ceada, colegiado nº54 del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva<sup>2</sup>, con residencia profesional en calle Padre Marchena 1, portal Chile, 7º D de Huelva DP 21003.

### 1.2.- Planeamiento vigente de aplicación.

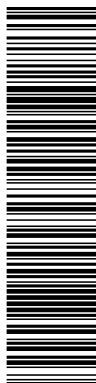
El PERI-10 siguiendo las determinaciones del PGOU de Huelva de 1999, distinguía en su ámbito dos zonas una de uso Residencial-Viviendas y otra de uso Comercial-Terciario. Esta última se desarrollaba en dos parcelas denominadas M13 y M14. En la manzana M14 se ejecutó una Estación de Servicio y un edificio complementario Comercial-Terciario que en la actualidad se está parcialmente ocupado y en uso.



Zonas de uso residencial-viviendas y de uso comercial-terciario del PERI-10

<sup>1</sup> En adelante PERI-10.

<sup>2</sup> En adelante COAH.



MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7° D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

Los objetivos generales para la ordenación del ámbito del PERI10, se recogían en las Ordenanzas Urbanísticas de la Memoria del PGOU de Huelva de 1999, dentro del apartado «5.5.- Suelos No Consolidados por la Urbanización», concretamente en el punto «5.5.2.- Con Planeamiento Diferido», en las paginas números 194 y 195 de este documento, cuyas determinaciones se reproducen a continuación:

#### PERI 10.- SAN ANTONIO

##### 1.- OBJETIVOS:

- Ordenar un ámbito de suelo delimitado por la Avenida de Andalucía, la calle Vasco Núñez de Balboa, la Avenida de las Adoratrices y la calle Rubén Darío.
- Conectar a nivel viario con el resto de Suelo Urbano circundante, así como el Área en Renovación de San Antonio.
- Definir un Uso Residencial y Terciario para la Zona, destinado este último a convertirse en un foco de centralidad de la parte alta de la ciudad.

##### 2.- INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

- Son vinculantes las determinaciones relativas al trazado viario que sirve de conexión con el resto de las Unidades de Ejecución y Áreas de Renovación, que la envuelven.
- Son vinculantes los Usos establecidos para el área, así como la asignación de sus superficies.

##### 3.- SUPERFICIE DE SUELO:

Superficies del Ámbito de Actuación

Total	91.735 m <sup>2</sup>
A los efectos de reparto de cargas y beneficios	102.396 m <sup>2</sup>

Superficies Usos:

Residencial	60.709 m <sup>2</sup>
Terciario	37.662 m <sup>2</sup>

##### 4.- EDIFICABILIDADES

Edificabilidades

Residencial	47.875 m <sup>2</sup>
Terciaria	15.000 m <sup>2</sup>

Número de Viviendas

Densidad	48,63 viv/ha
Unidades	498 viviendas

##### 5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,711 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

##### 6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

Para los propietarios el 90% del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento tipo.  
Para el Ayuntamiento, el 10% correspondiente a la Unidad de Ejecución.

##### 7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

SISTEMA DE COMPENSACIÓN

##### 8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO



MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7° D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

**9.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN:**

PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL  
COMERCIAL EXENTA

La parcela **M13**, como el resto de las que se incluían en la unidad de actuación, fue ordenada por el PERI10, pasando la clasificación de suelo urbano sin urbanizar (ahora se definiría como no ordenado), a suelo urbano urbanizado (ahora ordenado). Las condiciones urbanísticas se recogían en los cuadros 04, 05 y 06 y en el cuadro sintético (resumen) 10 del PERI del documento aprobado.

El cuadro resumen de las condiciones urbanísticas de la parcela se reproduce a continuación:

DATOS URBANÍSTICOS MANZANA			M13		
Alturas máximas (límites según plano)		Nº plantas	≤2	metros	≤9
Superficie parcela:			(m²)	15.718,55	
Edificabilidades máximas según usos	Sobre rasante	Residencial Plurifamiliar (R2)	(m²)	0,00	
		Terciario-Comercial	(m²)	14.000,00	
		Comercial-Administrativo de Barrio	(m²)	0,00	
		<b>Total</b>	<b>(m²)</b>	<b>14.000,00</b>	
	Bajo rasante	Comercial-Terciario o Garaje (/planta)	(m²)	15.718,55	
Superficie diáfana planta baja uso público (aproximada)			(m²)	no se especifica	
Número máximo de viviendas			0		
Número plazas de aparcamiento automóviles en sótano			≥750		

Además, en las ordenanzas del plan especial se recogían un articulado específico para el desarrollo de esta manzana que dota de encuadre jurídico a esta modificación, y que se recoge a continuación:

«...

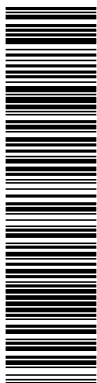
**Capítulo 2.- Normas para el desarrollo de la manzana M13.**

**Artículo 5.- Documento necesario.**

- 5.1.- La manzana M13 dedicada a Multicentro Comercial-Terciario deberá realizarse mediante un único Proyecto de Ejecución a modo de contenedor de las diversas actividades que se ubiquen en el mismo
- 5.2.- En caso de que la manzana M13, no se desarrolle mediante un Proyecto de Ejecución único para toda su extensión deberá redactarse previamente un Estudio de Detalle, que defina los aspectos que se definen a continuación.

**Artículo 6.- Especificaciones a cumplir por el Documento que desarrolle la manzana M13.**

- 6.1.- **Usos:**  
-Los usos permitidos serán los compatibles dentro de la definición de Comercial-Terciario.
- 6.2.- **Alineaciones:**  
-Se completarán las definidas en el PERI, no pudiendo ser modificada la correspondiente con la Avenida de Andalucía.





**MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13**  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

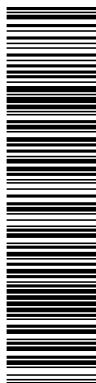
**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marcheno 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

-En la adaptación o reajuste no podrá reducirse los viales peatonales interiores, aunque podrá variarse su trazado.

- 6.3.- Sendas peatonales y espacios de uso público:**  
-El diseño posibilitará, al menos, los recorridos de uso público señalizados en el PERI, que permitan su uso en el horario diurno, pudiendo clausurarse por la noche por motivos de seguridad.  
-Los recorridos peatonales de uso público, dentro de la parcela del multicentro, podrán ser cubiertos, siempre que se realice con materiales ligeros, traslucidos y con ventilación suficiente.
- 6.4.- Numero de plantas:**  
-El número máximo de plantas a cada uno de las vías y medianeras perimetrales, será el de DOS, con un máximo de 9 m de altura, por lo que el diseño del edificio resolverá los desniveles existentes en el terreno sobre el que se ubica.  
-Sobre estas plantas podrán disponerse exclusivamente cuartos de maquinarias de elevadores, climatización etc., con medidas estrictas para un uso adecuado. Estas construcciones deberán retranquearse 3 m de las fachadas, y su diseño deberá ser de carácter similar al del resto del edificio.
- 6.5.- Edificabilidad:**  
-La edificabilidad máxima sobre rasante se fija en 14.000 m<sup>2</sup>.  
-Se autoriza bajo rasante el uso Comercial-Terciario de la parcela, a detracer del máximo autorizado, y que no será superior al 25% de este, que deberá cumplir las distintas normativas que le sean de aplicación para el desarrollo de estas actividades.
- 6.6.- Ocupación:**  
-La ocupación de la parcela garantizará como mínimo la superficie de espacios de uso público recogidos de forma esquemática en el PERI.
- 6.7.- Aparcamientos:**  
-Será obligatorio la ejecución de un garaje en sótano (en una o dos plantas), para albergar un mínimo de 750 plazas, de forma que no se produzcan impactos medioambientales (visuales, ruido, etc.), minimizando la repercusión en las zonas residenciales circundantes.  
-Se dispondrá un mínimo de dos rampas, para entrada y salida de vehículos. Estos accesos se situarán en dos calles distintas de su perímetro, de las cuales queda excluida la Avenida de Andalucía. Podrá alterarse razonadamente los previstos en el PERI.

Posteriormente la parcela **M13** fue definida en el Proyecto de Compensación aprobado para su posterior registro, con las características contenidas en el siguiente cuadro:

FINCA RESULTANTE NÚMERO:		M13						
<b>DESCRIPCIÓN FÍSICA:</b>	Denominación PERI:	Parcela M13						
	Situación actualizada:	Entre Avenida de Andalucía y futura Avenida B						
	Forma:	Irregular						
	Linderos	Descripción		Longitud (m)				
		Noreste:	Parcela escolar existente y futura parcela M14				115,43 - 63,00	
		Sureste:	Futura Parcela M14 y Avenida de Andalucía				86,75 - 100,53	
		Suroeste:	Futuras Plazas de Fuego y del Agua y parcela M6				94,98 - 39,48	
Noroeste:	Futura "Avenida B" y parcela M6				75,53 - 87,10			
Topografía:	Fuerte inclinación entre la Avenida B y la de Andalucía							
Superficie (m <sup>2</sup> ):	15.718,55							
<b>CONDICIONES URBANÍSTICAS:</b>	Nº de alturas	Superficie ocupación proyección (m <sup>2</sup> )	Sup. pública cubierta s/ras ante (m <sup>2</sup> )	Uso	Tipología	Nº máximo viviendas	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	
	≤ 2	no se limita	no se limita	Terciario y Comercial	Conjunto edificios e itinerarios	-	14.000	





MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marcheno 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

### 1.3.- Sistema de actuación PERI10. Compensación.

El sistema fijado en el PGOU de Huelva y con el cual se gestionó la urbanización de la unidad ha sido el de COMPENSACIÓN, siguiendo el Proyecto de Compensación (ahora Reparcelación), aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno del 16 de setiembre de 2002 (BOP de Huelva nº258 de 9 de noviembre de 2002).

### 1.4.- Proyecto de Urbanización PERI10.

Las obras de urbanización se realizaron siguiendo las especificaciones del Proyecto de Urbanización del PER10, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 23 de setiembre de 2002 (BOP de Huelva nº242 de 21 octubre de 2002).

### 1.5.- Relación de fincas afectadas por la modificación propuesta. Manzana M13.

La única finca privada afectada por la presente modificación es la correspondiente a la manzana M13 del PERI10, recogida en el Castro con referencia catastral actual 2967303PB8236N según la información de la Consulta Descriptiva y Grafica siguiente:

		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA	
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO			
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> 2967303PB8236N0001OM			
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>			
LOCALIZACIÓN: SL PERI-10 SAN ANTONIO 13 Suelo PARC M13 PERI S. ANTONI HUELVA (HUELVA)			
USO PRINCIPAL:	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN:	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ):	
<b>PARCELA CATASTRAL</b>			
SITUACIÓN: SL PERI-10 SAN ANTONIO 13 HUELVA (HUELVA)			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ):	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> ):	14.830
		TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar	

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 24 de Abril de 2019

692.500 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Esta finca con los datos provenientes del Proyecto de Compensación, está registrada en el Registro de la Propiedad Huelva-Tres, según la descripción que se recoge a continuación:





MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7° D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

**URBANA: TRECE.- PARCELA de terreno denominada "M13", que forma parte del Plan Especial de Reforma Interior número DIEZ "SAN ANTONIO" de Huelva. Se encuentra situada entre la Avenida de Andalucía y la futura Avenida B. Es de forma irregular, con una superficie de quince mil setecientos dieciocho metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados.**

Linda.- al noreste, en línea de ciento quince metros y cuarenta y tres centímetros cuadrados y sesenta y tres metros, con parcela escolar existente y futura parcela M14, al Sureste, en línea de ochenta y seis metros y setenta y cinco centímetros y cien metros y cincuenta y tres centímetros, con futura parcela M14 y Avenida de Andalucía; al Suroeste, en línea de noventa y cuatro metros y noventa y ocho centímetros y treinta y nueve metros y cuarenta y ocho centímetros, con futuras Plazas de Fuego y Plaza del Agua, y parcela M6, y al Noroeste, en línea de setenta y cinco metros y cincuenta y tres centímetros y ochenta y siete metros y diez centímetros, con futura Avenida B y parcela M6.

**INSCRIPCIÓN.- Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de HUELVA-TRES, en el tomo 1883, libro 491, folio 14, finca 73165, inscripción 8ª y 9ª.**

Luego las determinaciones a reformar que se proponen no cambian las del resto de parcelas de la unidad.

#### 1.6.- Estado actual de la ejecución del planeamiento y urbanización.

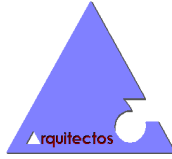
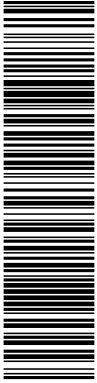
Actualmente la urbanización del ámbito del PERI10 está terminada, encontrándose ejecutados todos los viales de tráfico rodado y peatonales públicos, así como los espacios de plazas y zonas verdes, que fueron recepcionados por el Ayuntamiento.

Igualmente están totalmente terminadas, recibidas por los distintos operadores y en uso las instalaciones de infraestructuras previstas en el Proyecto de Urbanización.

Con respecto a la construcción de las manzanas residenciales de viviendas y comerciales, hay que decir que han sufrido la crisis del sector inmobiliario, estando construidas las M1, M2, M4, M5, M8, M11 (parcialmente) y la M14, quedando pues varias residenciales sin ejecutar y de las comerciales **la M13, que este documento pretende dinamizar con las mejoras y actualizaciones de las determinaciones urbanísticas, así como con el diseño de una nueva ordenación que responda a las demandas actuales de este sector económico.**

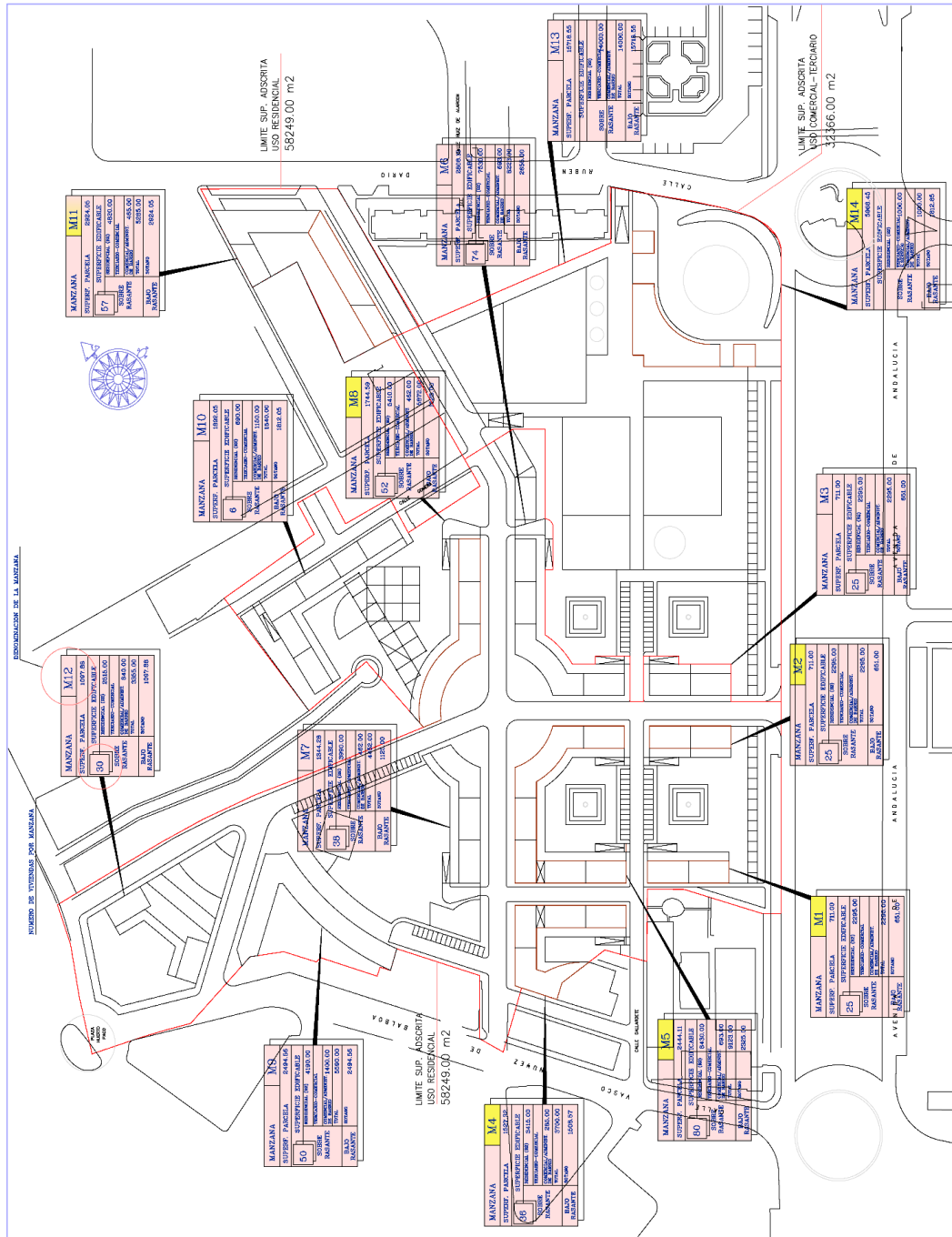
PARCELAS USO PRIVADO	
M1	711.00 m2
M2	711.00 m2
M3	711.00 m2
M4	1527.32 m2
M5	2444.11 m2
M6	2808.19 m2
M7	1344.28 m2
M8	1744.59 m2
M9	2494.56 m2
M10	1892.05 m2
M11	2924.05 m2
M12	1097.88 m2
M13	15718.55 m2
M14	5968.45 m2
TOTAL	42097.03 m2

Cuadro de las manzanas del PERI, resaltando las edificadas



**MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13**  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com



Estado actual de la ejecución de las edificaciones de aprovechamiento privado del PERI10 "San Antonio"



MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

# memoria de ordenación



MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

## 2.- MEMORIA ORDENACIÓN.

### 2.1.- Descripción de la ordenación que se propone de la manzana M13 del PERI10.

La ordenación que se propone para la parcela/manzana M13 del PERI10, se recoge en la documentación gráfica que complementa la presente Propuesta, y para su definición y concreción se han tenido en han mantenido diversas reuniones con los servicios técnicos municipales.

Las características de la ordenación de la manzana M13 se resumen en las siguientes determinaciones:

#### 1. Parcelación.

- Se distribuye la superficie de la parcela en 3 subparcelas edificables, como resultado del trazado de los viales peatonales y para automóviles diseñados, así como de la reserva de zonas de aparcamiento en superficie.
- Las subparcelas previstas para soportar la edificabilidad autorizada de 14.000 m<sup>2</sup> sobre rasante y sus características son:

##### M13a.

Superficie suelo aproximada: 1.700,00 m<sup>2</sup>  
Altura máxima: 2 plantas / 10 m  
Edificabilidad uso comercial/terciario: 3.000,00 m<sup>2</sup>  
Aparcamientos dentro subparcela: no obligatorio<sup>3</sup>

##### M13b.

Superficie suelo aproximada: 2.256,80 m<sup>2</sup>  
Altura máxima: 2 plantas / 10 m  
Edificabilidad uso comercial/terciario: 4.513,60 m<sup>2</sup>  
Aparcamientos dentro subparcela: no obligatorio<sup>4</sup>

##### M13c.

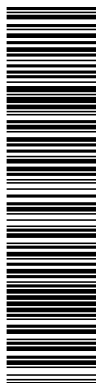
Superficie suelo aproximada: 5.432,10 m<sup>2</sup>  
Altura máxima: 2 plantas / 10 m  
Edificabilidad uso comercial/terciario: 6.486,40 m<sup>2</sup>  
Aparcamientos dentro subparcela: 402 (aproximadamente)  
Espacio de uso colectivo libre sobre los aparcamientos: ≥1.700,00 m<sup>2</sup>

#### 2. Viales de circulación y peatonales. Accesos.

- Las nuevas sendas y las que prolongan las existentes, mantienen el criterio de "cruce" del PERI, según los ejes sureste-noroeste y suroeste-noreste. Perpendicular y paralelo a la Avenida de Andalucía, respectivamente.
- Se ha previsto un acceso de entrada desde la Avenida de Andalucía, mediante un carril previo de desaceleración.
- Se han previsto dos accesos de entrada y salida de vehículos a la zona interior de la parcela, por:
  - La prolongación de la calle Santa Cruz de Tenerife (vial zona de aparcamiento), situada en lindero suroeste.
  - La calla Baleares, situada en el lindero noroeste.
- Los accesos peatonales se realizarán también por los anteriores, debido a su carácter mixto, que se complementarán con uno exclusivamente peatonal por la calle Rubén Darío en el lindero noreste.

<sup>3</sup> Se podría autorizar sobre la cubierta del edificio.

<sup>4</sup> Se podría autorizar sobre la cubierta del edificio.



MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

- Este diseño de los nuevos viales posibilita, los recorridos por el público ya señalizados en el PERI, y permitirán su uso en general en los horarios de apertura de los locales y establecimientos, pudiendo clausurarse el resto del día y por la noche por motivos de seguridad.
- Los recorridos peatonales, tal y como se recoge en el PERI vigente, dentro de la parcela M13, podrán ser cubiertos, siempre que se realice con materiales ligeros, traslucidos y con ventilación suficiente.
- Se han previstos viales secundarios de acceso de vehículos a la actual parcela de la Estación de Servicio (parcela M-14 del PERI) para su mejor integración con la zona Comercial-terciaria tal y como preveía el PERI aprobado.

### 3. Usos.

- Los usos autorizables en las nuevas edificaciones serán los compatibles dentro de la definición de Comercial-Terciario del PGOU.

### 4. Alineaciones.

- Se consideran alineaciones máximas las definidas por el propio perímetro de las subparcelas en la que se divide la manzana M13. Las envolventes vistas de los edificios que se construyan se terminan como fachadas.
- En la adaptación o reajuste del diseño final no podrá reducirse los viales de vehículos y peatonales principales, aunque se podrá optimizar y perfeccionar su trazado.

### 5. Rasantes.

- La urbanización de la parcela M13 resuelve el desnivel de aproximadamente 7 m existe entre la Avenida de Andalucía y la Calle Baleares, de tal forma que la prolongación de la calle Tenerife discurrirá aproximadamente a una cota de +1 m de la Avenida y el edificio a ejecutar sobre la subparcela M13c, resolverá el resto del desnivel configurando un espacio colectivo y peatonal a la rasante de la calle Baleares por el noroeste y la calle Rubén Diario por el sureste.

### 6. Número de plantas.

- El número máximo de plantas a cada uno de las vías, será el de dos, con un máximo de 5 m para una altura y el de 10 m para dos, por lo que el diseño final de la urbanización resolverá los desniveles existentes en el terreno.
- Sobre estas plantas podrán disponerse cuartos de maquinarias de elevadores, climatización etc., así como, una edificabilidad del 5% de la planta inferior, justificada si la cubierta se destina a uso del público como bares, deportivos, etc. Estas construcciones deberán componerse integradas en el diseño del global del edificio.

### 7. Edificabilidad.

- Se mantiene la edificabilidad máxima sobre rasante de uso comercial-terciario de 14.000 m<sup>2</sup>.
- Se autoriza bajo rasante el uso comercial-terciario de cada subparcela, a detracer del máximo autorizado, y que no será superior al 25% de este, que deberá cumplir las distintas normativas que le sean de aplicación para el desarrollo de estas actividades.

### 8. Ocupación.

- La ocupación por las edificaciones previstas en cada una de las subparcelas garantiza el cumplimiento del mínimo de la superficie de espacios de uso colectivos recogidos de forma esquemática en el PERI para esta manzana.

### 9. Aparcamientos.

- La reserva de aparcamientos se determinará aplicando los criterios del PGOU según el uso, así se deberá realizar un numero de aparcamientos considerando un mínimo de 4 plazas cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial-terciario en parcelas superiores a 1.500 m<sup>2</sup>.



MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

•Las plazas de aparcamiento se podrán ubicar, tanto en superficie como en el interior de las subparcelas. Siendo de ejecución obligatoria el aparcamiento junto a la Avenida de Andalucía y el previsto en las plantas de semisótanos de la parcela M13c, que a su vez permite la resolver el desnivel entre la avenida de Andalucía y la calle Baleares. Lo que significa para la edificabilidad máxima autorizada una previsión de 560 uds de aparcamientos.

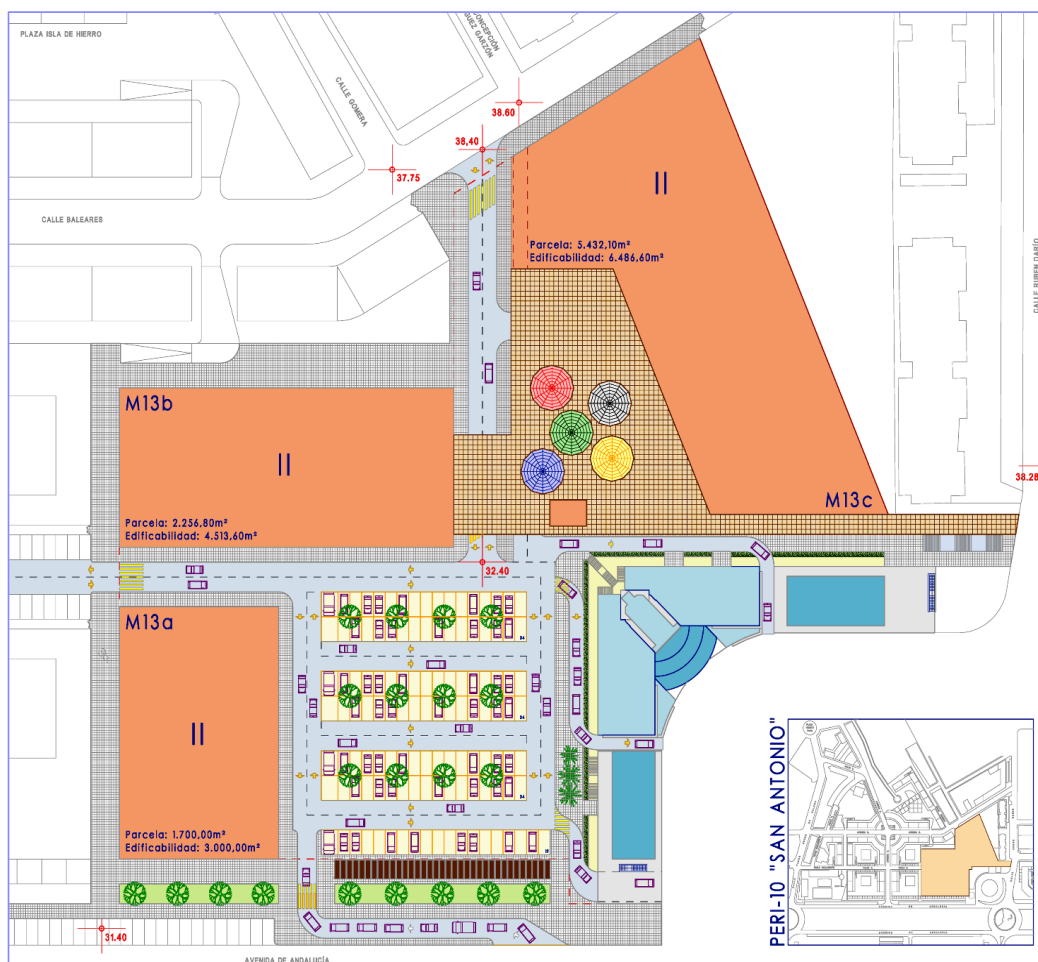
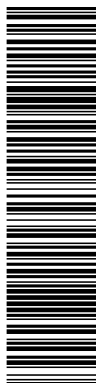


Imagen resumen de la ordenación de la manzana M13

## 2.2.- Justificación del cambio de las condiciones urbanísticas de la manzana M13 del PERI10.

Las justificaciones principales de la nueva ordenación que se propone para la manzana/parcela M13, con la que se recoge el PERI10 vigente desde hace casi 19 años, y que fue redactado según las determinaciones del PGOU de 1999 serían:

1. El PGOU al momento de su aprobación solo autorizaba como nueva zona comercial-terciaria la recogida en el PERI-10, con un máximo de edificabilidad de 15.000 m<sup>2</sup>. Aunque estábamos ante un centro comercial de tamaño medio, su exclusividad ante posible desarrollo lo hacía atractivo para un entorno mayor que el que le correspondería por su escala. Esta situación llevo a recoger en el planeamiento previsiones derivadas del tráfico de vehículos que podría generar, actualmente desproporcionadas. Como la prohibición de acceso



MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

desde la Avenida de Andalucía, una reserva de aparcamiento superiores a las condiciones generales del PGOU o la prohibición de ubicar parte de los mismos en superficie.

- Actualmente con las modificaciones del planeamiento que han permitido el desarrollo del Centro Comercial "Holea + Carrefour"<sup>5</sup> y su colindante "Leroy Merlin"<sup>6</sup>, con proyección metropolitana, así como la ejecución de un gran número de Supermercados alimentarios, distribuidos por diferentes distritos de la ciudad, y el Centro Comercial previsto en el Ensanche Sur, lleva a rebajar la atracción que podría haber ejercido esta la zona comercial a desarrollarse en la parcela M13 en el año 2000, por lo que parece lógico modificar algunas de las determinaciones relacionadas con el acceso de vehículos y personas.
- La crisis económica que aún se mantiene y que en la ciudad de Huelva es más acentuada, hace necesario compensar el coste de las inversiones inmobiliarias relacionando la oferta con la actual demanda de los operadores económicos y así posibilitar el desarrollo de esta zona comercial, abandonando las pretensiones recogidas en los anteriores anteproyectos redactados de un Centro Comercial desarrollado en un Edificio único y enfocarlo como un pequeño Parque o Conjunto Comercial.

### 2.3.- Modificaciones de las determinaciones urbanísticas de la manzana M13 del PERI10.

Se recoge a continuación las modificaciones de las determinaciones con relación a la manzana M-13 recogidas en las ordenanzas del PERI-10, que definirán la nueva ordenación que se propone, siguiendo el mismo orden utilizado para su descripción:

- Parcelación.**
  - No es necesario modificar las determinaciones ya que la ejecución en diferentes parcelas está permitida en el PERI, y las parcelas propuesta cumplen la parcela mínima vigente para los usos previstos. Simplemente el presente documento las fija.
- Viales de circulación y peatonales. Accesos.**
  - Se autoriza el acceso desde la Avenida de Andalucía que se materializa en el diseño de la misma mediante un carril previo de desaceleración que discurrirá paralelamente al vial en la actual hilera de aparcamientos en batería.
  - Se definen dentro de la nueva ordenación viales complementarios y opcionales de acceso de vehículos a la actual parcela de la Estación de Servicio (parcela M-14 del PERI) para su mejor integración con la zona Comercial-Terciaria, que deberán concretarse en el Proyecto de Obras de Urbanización.
- Usos.**
  - No es necesario modificación ya que se mantienen los usos concretos autorizados.
- Alineaciones.**
  - No es necesario ya que se mantienen las determinaciones sobre alineaciones del PERI10, simplemente se definen de forma pormenorizada en la ordenación las parcelas edificables.
- Rasantes.**
  - Al no recoger el PERI un criterio específico sobre las rasantes a considerar, las recogidas en la presente propuesta de ordenación, cumplen dicho planeamiento, aunque en los planos se fijan los parámetros generales que deberán ser desarrollados en el Proyecto de Urbanización.

<sup>5</sup> Las superficies de este centro son: Comercial 115.659 m<sup>2</sup> y Aparcamientos: 19.158 m<sup>2</sup>

<sup>6</sup> Las superficies de este centro son: Comercial 11.510 m<sup>2</sup> y Aparcamientos: 13.549 m<sup>2</sup>



MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7° D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

#### 6. Número de plantas.

- Se incluye en las ordenanzas la altura máxima para una planta que se fija en 5 m.
- Se modifica la ordenanza sobre construcciones sobre la última planta permitiéndose su uso, tal y como se recoge en la propuesta de ordenación.

#### 7. Edificabilidad.

- No es necesaria ninguna modificación pues se mantiene la edificabilidad máxima y los criterios para su computo recogidos en el PERI vigente.

#### 8. Ocupación.

- No es necesario ninguna modificación pues la ordenación respeta las determinaciones del actual PERI.

#### 9. Aparcamientos.

- Se modifica la reserva mínima obligatoria según las determinaciones generales del PGOU de 4 plazas cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial-terciario en parcelas superiores a 1.500 m<sup>2</sup>.
- Se ejecuta parte de las plazas de aparcamiento en superficie, que se concreta en el diseñado junto a la Avenida de Andalucía, a continuación del nuevo acceso. Este aparcamiento deberá incluir elementos que mejoren su imagen, incluyendo la plantación de árboles y la incorporación de marquesinas para la producción de zonas a la sombra.

### 2.4.- Adecuación de la ordenación a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable.

Las determinaciones urbanísticas de aplicación a la manzana M13, están actualmente recogidas, como se ha dicho anteriormente, en el PERI10 y sus modificaciones puntuales aprobados lenitivamente.

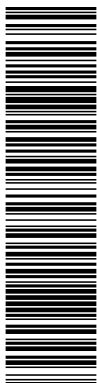
Las modificaciones que se plantean y la ordenación diseñadas con base en las mismas, cumplen el PGOU vigentes pues se respeta los objetivos definidos, así como, la totalidad de las determinaciones normativas recogidas en dicho planeamiento general para este planeamiento diferido.

Las reformas que se proponen, significan a efectos prácticos un procedimiento de ajuste y actualización de la zona comercial a los parámetros económicos de los operadores del sector.

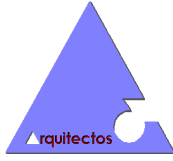
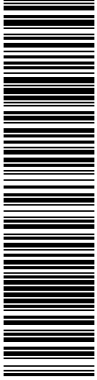
### 2.5.- Cuadro de superficies, edificabilidad y usos subparcelas de la manzana M13 del PERI10

En función del nuevo trazado viario y zona de aparcamiento proyectados dentro de la manzana, obtenemos las diferentes subparcelas, sobre las que se ha repartido la edificabilidad total de parcela, Se recoge a continuación el cuadro resumen de la ordenación:

CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN MANZANA M13					
SUBPARCELAS DE LA MANZANA M13	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	PLANTAS MÁXIMAS	ALTURA MÁXIMA (m)
	M13a	1.700,00	3.000,00	DOS	10
	M13b	2.256,80	4.513,60	DOS	10
	M13c	5.432,10	6.486,40	DOS	10
	Subtotales:	9.388,90	14.000,00		
VIARIO	ÚNICA	6.329,65			
TOTAL SUELO A PARCELA M13		15.718,55			



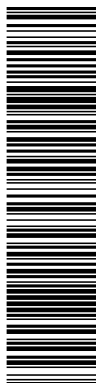




MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

# ordenanzas urbanísticas



MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

### 3.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS PERI10 MODIFICADAS.

Se recoge a continuación las modificaciones que introduce el presente documento en el Capítulo 2 de la Ordenanzas Urbanísticas del PERI10 vigentes.

#### Capítulo 2.- Normas para el desarrollo de la manzana M13.

##### Artículo 5 (previo). - Ordenación pormenorizada.

**5 (previo).1.-** La ordenación de la manzana de uso comercial-terciario se realizará conforme al diseño que se desarrolla en el presente documento.

##### Artículo 5.- Documento necesario para el desarrollo o modificación de la ordenación.

**5.1.-** La manzana M13 dedicada a Multicentro Comercial-Terciario podrá desarrollarse mediante un único Proyecto de Ejecución o mediante varios Proyectos de Ejecución. En este segundo caso deberá presentarse un previa o conjuntamente con los mismos un Proyecto de las Obras de Urbanización relacionando sus fases de ejecución con los distintos Proyectos de las Edificaciones.

**5.2.-** En caso de que interese la modificación de la Ordenación de la manzana M-13 recogida en el presente documento, deberá redactarse previamente un Estudio de Detalle, que defina los aspectos que se pretendan modificar.

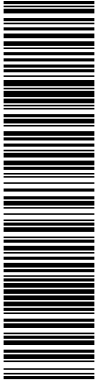
##### Artículo 6.- Determinaciones para el desarrollo de la ordenación de la manzana M13.

**6.1.-** Usos:  
-Los usos permitidos serán los compatibles dentro de la definición de Comercial-Terciario desarrollada en el PGOU vigente.

**6.2.-** Alineaciones:  
-Se consideran alineaciones máximas para las edificaciones las definidas por el perímetro de la manzana, a excepción de la correspondiente a la Avenida de Andalucía que coincidirá con la prolongación de la pérgola.  
-En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá reducirse los viales peatonales interiores, aunque podrá variarse su trazado.

**6.3.-** Sendas peatonales y espacios de uso colectivo al aire libre:  
-El diseño posibilitara, al menos, los recorridos peatonales señalizados en el PERI, que permitan su uso en general durante los horarios de apertura de los locales y establecimientos, pudiendo clausurarse el resto del día y por la noche por motivos de seguridad.  
-Los recorridos peatonales que se diseñan dentro de la parcela del multicentro, podrán cubrirse, siempre que se realice con materiales ligeros, traslucidos y con ventilación suficiente.

**6.4.-** Número y altura de plantas:  
-El número máximo de plantas será el de DOS, con un máximo de 10 m de altura, por lo que el diseño de los edificios resolverá los desniveles existentes en el terreno.  
-La altura máxima para las edificaciones de UNA planta se fija en 5 m.  
-La altura máxima de las edificaciones se medirán con respecto a la Avenida de Andalucía y calle Baleares según la división que produce la prolongación de la calle Santa Cruz de Tenerife.



**MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13**  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

-Sobre estas plantas podrán disponerse cuartos de maquinarias de elevadores, climatización etc., así como, una edificabilidad del 5% de la planta inferior, justificada si la cubierta se destina a uso del público como bares, deportivos, etc. Estas construcciones deberán componerse integradas en el diseño del global del edificio

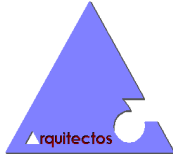
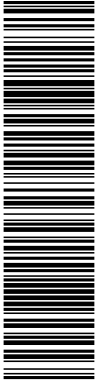
- 6.5.- Edificabilidad:**  
-La edificabilidad máxima sobre rasante se fija en 14.000 m<sup>2</sup>.  
-No se computará como edificabilidad la ejecutada bajo rasante cuando se destine al uso de aparcamientos o cuartos de instalaciones del edificio.  
-Se autoriza bajo rasante el uso comercial-terciario de cada subparcela, a detracer del máximo autorizado, y que no será superior al 25% de este, debiendo cumplir las distintas normativas que le sean de aplicación para el desarrollo de estas actividades.
- 6.6.- Ocupación:**  
-La ocupación de las subparcelas garantizará como mínimo la superficie de espacios de uso colectivo para el público usuario, recogidas de forma esquemática en la ordenación del PERI primitivo.
- 6.7.- Aparcamientos:**  
-La ordenación garantizará la reserva mínima de aparcamientos prevista en el PGOU vigente de 4 plazas cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial-terciario en parcelas superiores a 1.500 m<sup>2</sup>.  
-Se autoriza la ejecución de parte de las plazas de aparcamiento en superficie con el límite del 50% de las necesarias.  
-Los aparcamientos en superficie incluirán en su diseño elementos que mejoren su imagen, cuidando el acabado de sus revestimientos superficiales y sus instalaciones específicas.



MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

documentación gráfica



MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA  
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7° D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

#### 4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICACIÓN N°3 PERI-10 "SAN ANTONIO".

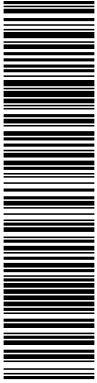
##### 4.1.- Índice de planos.

ÍNDICE DE PLANOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 PERI-10 "SAN ANTONIO"	
<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b>	
I.1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO PERI 10 (montaje sobre plano del documento aprobado y vigente)   EVOLUCIÓN URBANISICA PLAN
I.2	ALTURAS Y ALINEACIONES ACTUALES PARA LAS EDIFICACIONES SEGÚN MANZANAS (plano nº6 del PERI 10 vigente)
I.3	DETERMINACIONES PARA LAS MANZANA 13 Y DEMAS DE USO PRIVADO (plano nº7 del PERI 10 vigente)
I.4	DETERMINACIONES PARA LAS MANZANAS DE ESPACIOS PUBLICOS Y DOTACIONALES (plano nº8 del PERI 10 vigente)
<b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b>	
O.1	DISTRIBUCION MANZANA EN SUBPARCELAS Y VIARIOS   USOS
O.2	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS MANZANA   ALINEACIONES, ALTURAS Y EDIFICABILIDADES DE CADA SUBPARCELA
O.3	COTAS Y RASANTES GENERALES A CONCRETAR EN EL PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
O.4	RESUMEN GENERAL DE LA MODIFICACIÓN (representada sobre la rasante de calle Baleares)
O.5	MONTAJE SOBRE FOTO AÉREA ACTUAL DE LA MODIFICACIÓN DE LA MANZANA M13

OTROS DATOS  
 Código para validación: **MYZUP-3QGMI-8TZ83**  
 Fecha de emisión: **30 de enero de 2020 a las 13:27:03**  
 Página 22 de 51

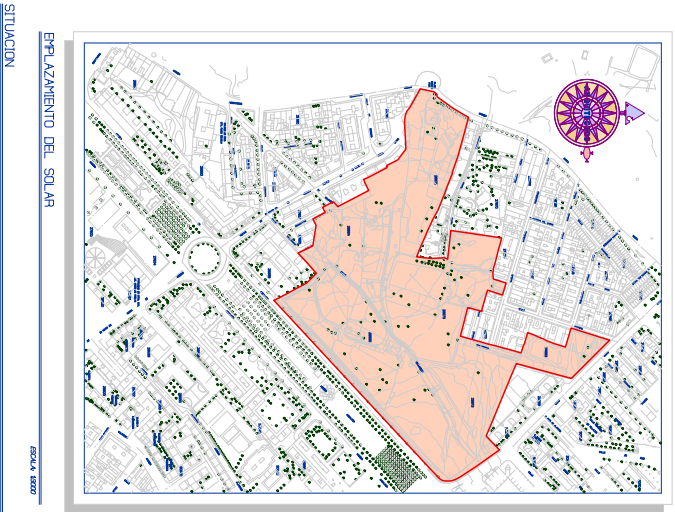
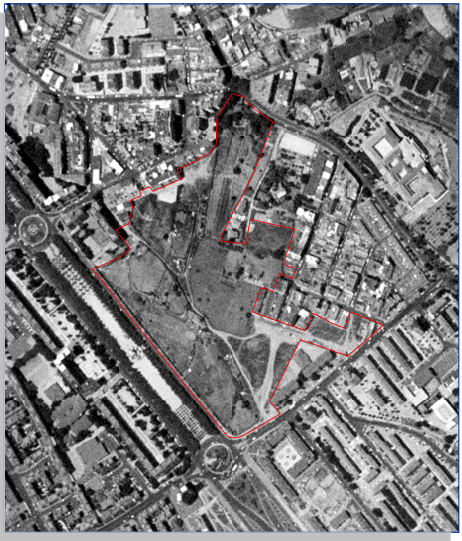
FIRMAS  
 El documento ha sido firmado o aprobado por :  
 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva



ESTADO  
**FIRMADO**  
 30/01/2020 13:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGMI-8TZ83 F465EA5412BE641C14D010CD48A946A121C8EC3) 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: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

Architecto redactor: Radoo Noguero Casado  
 MODIFICACION Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MAZANZA M-13. Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Boleros. Referencia catastral 2947309P1823AN  
 [Firmados: CABALLEROS LA HIZANZADA S.  
 DE INFORMACIÓN DE INFORMACIÓN SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO PERI 10 (monitore sobre plano del documento aprobado y vigente) | EVOLUCIÓN URBANÍSTICA PLAN NOCUMETRO  
 ESCALA: 1:3000  
 25 de setiembre de 2019



  
 SECRETARÍA GENERAL  
 PERI 10 SAN ANTONIO  
 FISCAL HUELVA  
  
 RADOO NOGUERO CASADO  
 ARCHITECTO  
 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO  
 1/1

OTROS DATOS

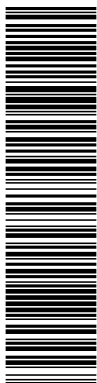
Código para validación: **MYZUP-3QGMI-8TZ83**  
 Fecha de emisión: **30 de enero de 2020 a las 13:27:03**  
 Página 23 de 51

FIRMAS


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

ESTADO

**FIRMADO**  
 30/01/2020 13:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGMI-8TZ83 F465EA5412BE641C14D010CD48A94A121C8EC3) 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: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Arquitecto redactor: Rector: Noguero Cordero

MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13. Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Boleiros. Referencia catastral 2947300PH823AN

Formador: CABALLERANES LA HERANIANZA S.L


DE INFORMACION  
 ALTURAS Y ALINEACIONES ACTUALES PARA LAS EDIFICACIONES SEGÚN MANZANAS (folio nº 4 del PERI 10 vigente)  
 ESCALA: 1:400

FECHA: 30/01/2020

PROYECTO: ALTURAS Y ALINEACIONES

HOJA: P.6



PROYECTADO POR: [Signature]

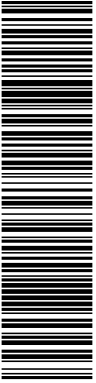
PERI 10 SAN ANTONIO

RESPONSABLE TÉCNICO: [Signature]

RESPONSABLE DE OBRA: [Signature]

LEGENDA

- ALINEACION EDIFICIOS
- ALINEACION SOTANOS
- NÚMERO DE PLANTAS
- PLANTAS BASAS CERRADA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGMI-8TZ83 F465EA5412BE641C14D010CD48A94A121C8EC3) 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: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

**MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13. Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Boleros. Referencia catastral 294730P1823AN**

Arquitecto redactor: Pedro Nuñez Castro

Firmados: CARBARIANTES LA HISPANIZADA S.L.

DE INFORMACIÓN DETERMINACIONES PARA LAS MANZANAS 13 Y DEMÁS DE USO PRIVADO. (dono nº 7 del PERI 10 vigente)

ESCALA: 1:400

25 de septiembre de 2019

**SUPERFICIES DE PARCELAS POR USOS**

SUPERFICIE A URBANIZAR	926500 m <sup>2</sup>
<b>PARCELAS USO PRIVADO</b>	
H1	7100 m <sup>2</sup>
H2	7100 m <sup>2</sup>
H3	7100 m <sup>2</sup>
H4	7100 m <sup>2</sup>
H5	7100 m <sup>2</sup>
H6	7100 m <sup>2</sup>
H7	7100 m <sup>2</sup>
H8	7100 m <sup>2</sup>
H9	7100 m <sup>2</sup>
H10	7100 m <sup>2</sup>
H11	7100 m <sup>2</sup>
H12	7100 m <sup>2</sup>
H13	7100 m <sup>2</sup>
H14	7100 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>4207700 m<sup>2</sup></b>

VIARIO PRIVADO Y PAVIMENTAL	2840735 m <sup>2</sup>
P1	500000 m <sup>2</sup>
P2	500000 m <sup>2</sup>
P3	500000 m <sup>2</sup>
P4	500000 m <sup>2</sup>
P5	500000 m <sup>2</sup>
P6	500000 m <sup>2</sup>
P7	500000 m <sup>2</sup>
P8	500000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2710000 m<sup>2</sup></b>

**PARCELARIO RESULTANTE (USO PRIVADO)**

PERI 10 SAN ANTONIO

FEDOU HELEN

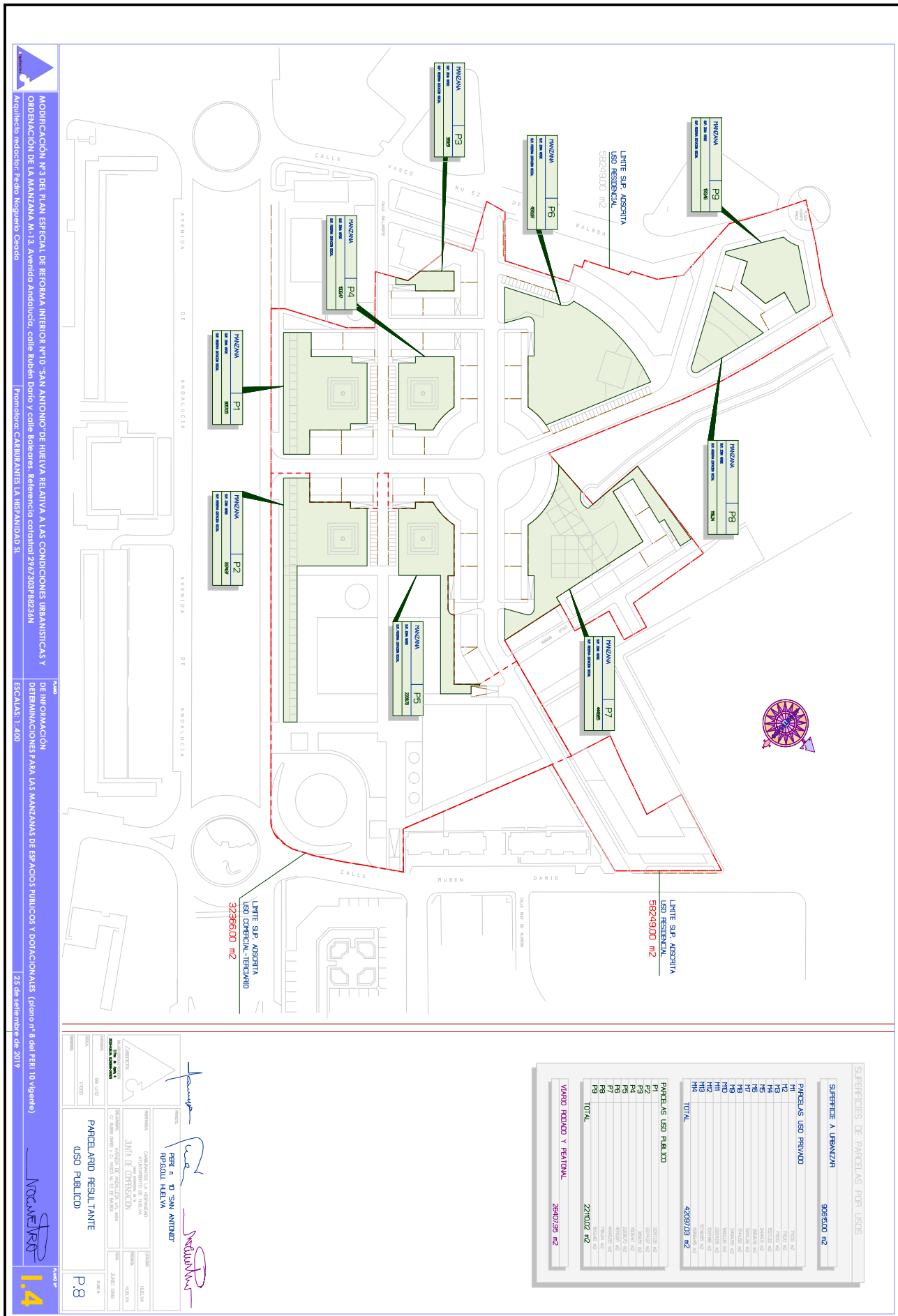
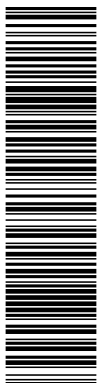
SECRETARIA GENERAL

SECRETARIO DE EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA

30/01/2020

P.7





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGMI-8TZ83 F465A5412B641C14D010CD48A94A121C8EC3) 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: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

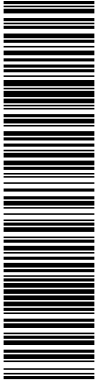
PERI 10 SAN ANTONIO  
 FÉLIX HELVA  
 JUAN DE CARRIBANANTES

CONCEJALIA DE URBANISMO  
 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Nº 10  
 DE HUELVA (CALLE DE LA VASCO Nº 27 DE HUELVA)

PARCELARIO RESULTANTE  
 (USO PUBLICO)

P.8

SUPERFICIES DE PARCELAS POR USOS	
SUPERFICIE A URBANIZAR	5065100 m <sup>2</sup>
<b>PARCELAS USO PRIVADO</b>	
P1	71000 m <sup>2</sup>
P2	71000 m <sup>2</sup>
P3	71000 m <sup>2</sup>
P4	71000 m <sup>2</sup>
P5	71000 m <sup>2</sup>
P6	71000 m <sup>2</sup>
P7	71000 m <sup>2</sup>
P8	71000 m <sup>2</sup>
P9	71000 m <sup>2</sup>
P10	71000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>4200700 m<sup>2</sup></b>
<b>PARCELAS USO PUBLICO</b>	
P1	2840700 m <sup>2</sup>
P2	2840700 m <sup>2</sup>
P3	2840700 m <sup>2</sup>
P4	2840700 m <sup>2</sup>
P5	2840700 m <sup>2</sup>
P6	2840700 m <sup>2</sup>
P7	2840700 m <sup>2</sup>
P8	2840700 m <sup>2</sup>
P9	2840700 m <sup>2</sup>
P10	2840700 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2840700 m<sup>2</sup></b>
<b>VARIAS FORMAS Y FEATONAL</b>	
	2840700 m <sup>2</sup>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGMI-8TZ83 F465EA5412BE64C114D010CD48A94A121C8EC3) 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: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

**MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13. Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Boleiros. Referencia catastral 294730P1823AN**

Arquitecto redactor: Pedro Noguero Cordero

Formadora: CABALLANTES LA HERMANIDAD S.L

DE ORDENACIÓN DE DISTRIBUCIÓN MANZANA EN SUBARCAS Y VIARIOS / USOS

ESCALAS: 1:400

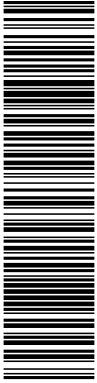
25 de settembre de 2019

**NOUQUERO**

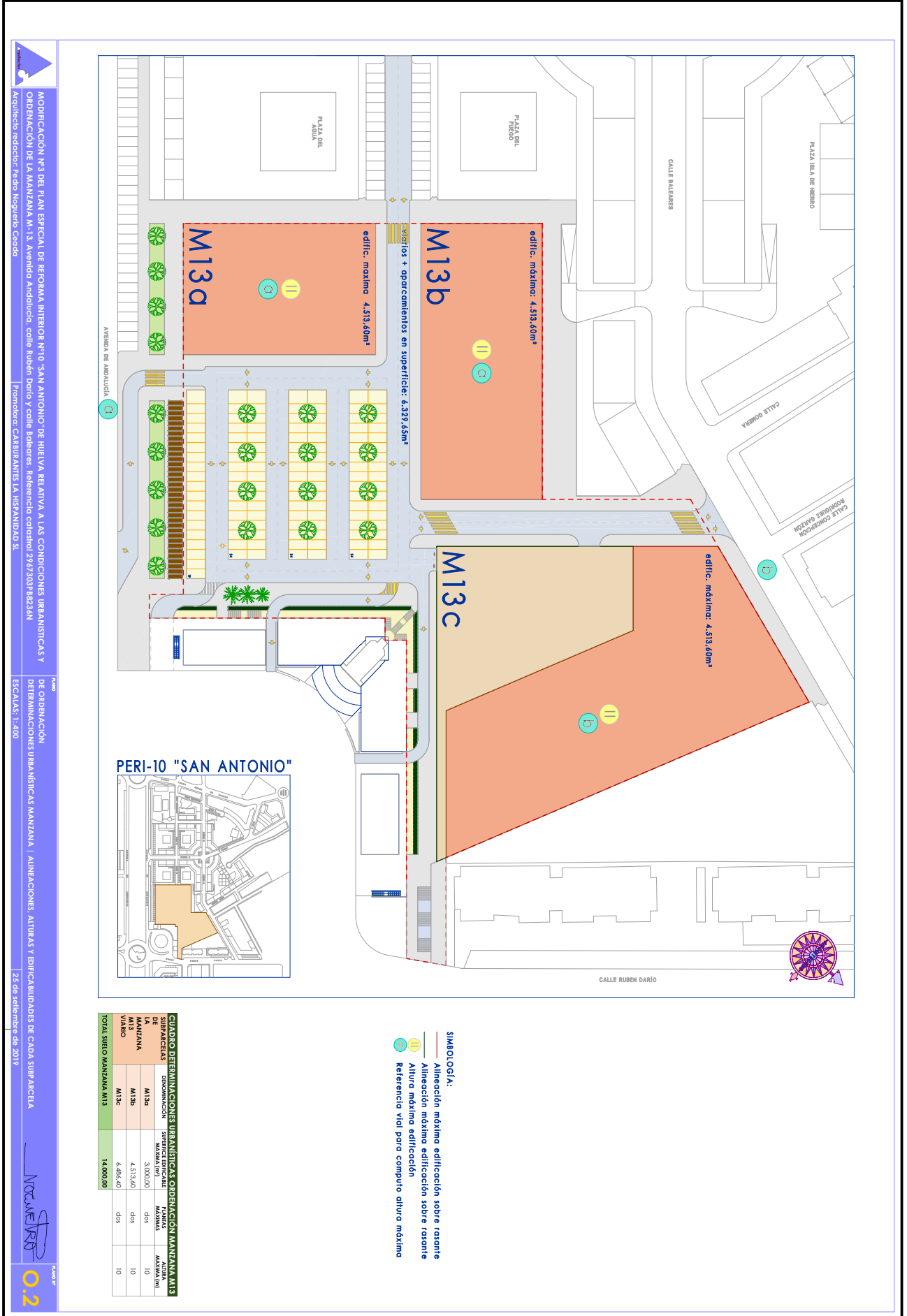
0.1

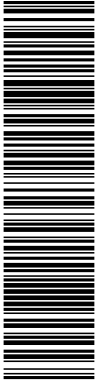
**PERI-10 "SAN ANTONIO"**

CUADRO DE USOS ORDENACIÓN MANZANA M13	USOS
DE SUPERFICIAS DE MANZANA M13	1.700,00
VIARIO	2.256,80
M13a	Comercial-Terciario
M13b	Comercial-Terciario
M13c	Comercial-Terciario
Subtotales:	7.388,90
VIARIO	4.329,65
TOTAL SUPERFICIE MANZANA M13	15.718,55

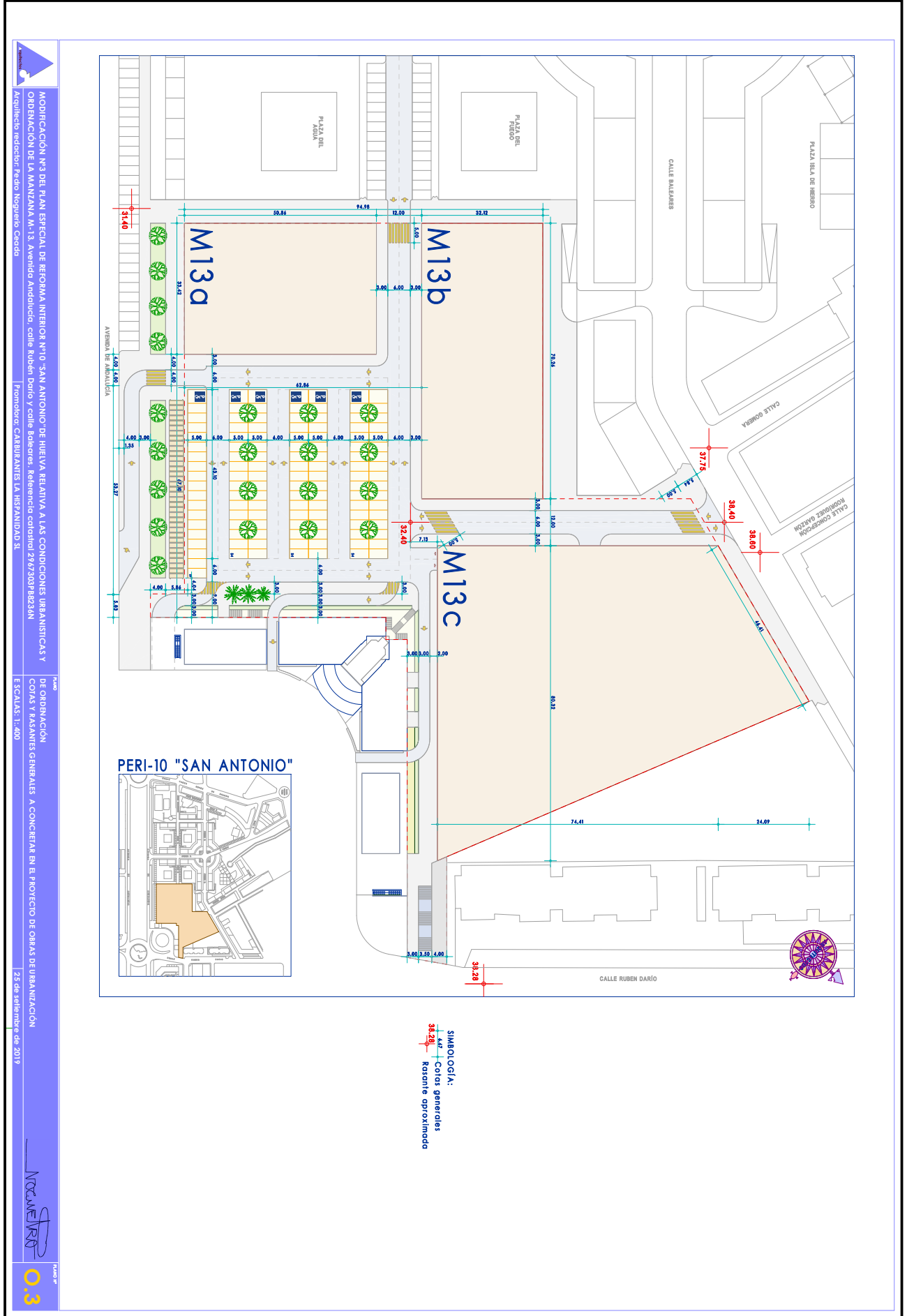


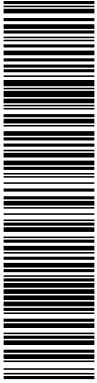
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGMI-8TZ83 F465EA5412BE641C14D010CD48A94A121C8EC3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



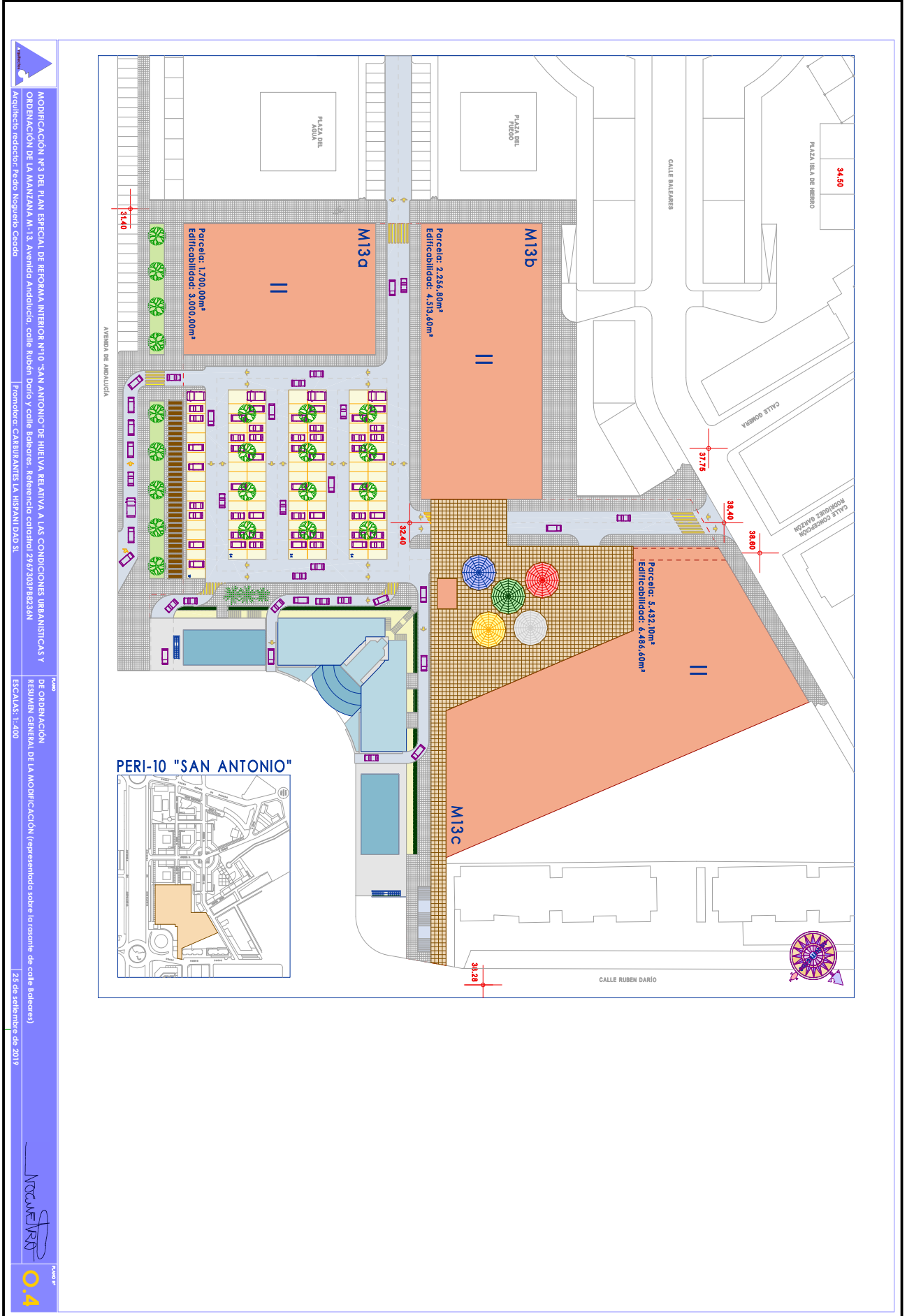


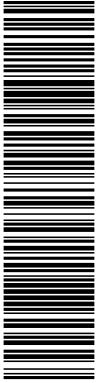
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGMI-8TZ83 F465EA5412BE641C14D010CD48A94A121C8E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGMI-8TZ83 F465EA5412BE641C14D010CD48A94A121C8EC3) 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: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGMI-8TZ83 F465E5412BE641C114D010CD48A946A121C8EC3) 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: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

Architecto redactor: Pedro Noguero Casado

MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13, Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Boleiros. Referencia catastral 2947300P4823AN

Promotor: CABALLERIES LA MANZANA M13

DE ORDENACIÓN  
MONITAJE SOBRE FOTO AEREA ACTUAL DE LA MODIFICACIÓN DE LA MANZANA M13  
ESCALA: 1:400

25 de setiembre de 2013

*NOGUEIRA*

0.5



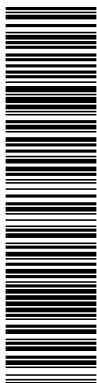
DOCUMENTO  
DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MODIFICACION PUNTUAL 3  
DEL PERI 10 SAN ANTONIO. Documento completo para AI

IDENTIFICADORES  
-: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 28  
-1-2020

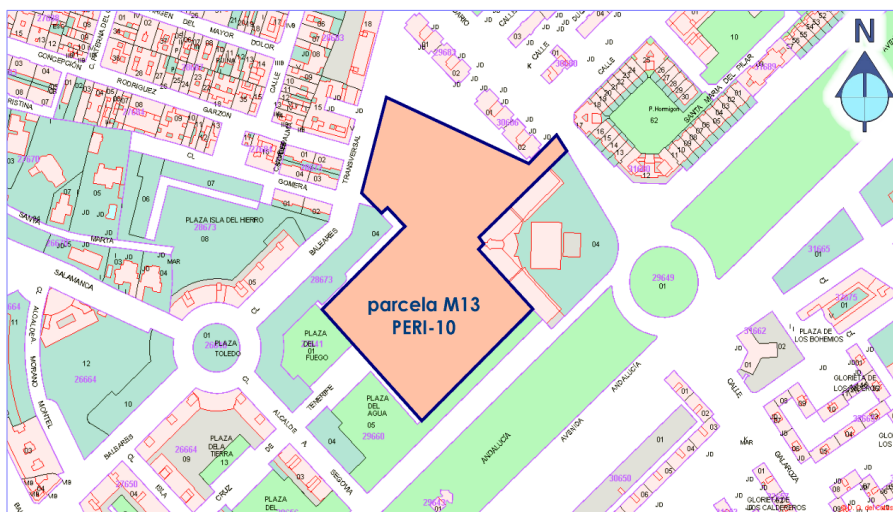
OTROS DATOS  
Código para validación: **MYZUP-3QGMI-8TZ83**  
Fecha de emisión: **30 de enero de 2020 a las 13:27:03**  
Página 31 de 51

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
30/01/2020 13:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGMI-8TZ83 F465EA5412BE64C114D010CD48A96A121C8EC3) 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: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



**RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 " SAN ANTONIO " DE  
HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13**  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotor: CARBURANTES LA HISPANIDAD SL



RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO"  
DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

## CONTENIDO RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 PERI-10 "SAN ANTONIO":

<b>1.- CONTENIDO Y ALCANCE DEL RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>3</b>
<b>2.- SÍNTESIS DE OBJETIVOS, FINALIDADES Y DETERMINACIONES MODIFICACIÓN N° 3 DEL PERI-10. ....</b>	<b>4</b>
2.1.- Objeto y justificación de la modificación n°3 del PERI-10.....	4
2.2.- Finalidad de la modificación.....	4
2.3.- Ordenación Manzana M13 del PERI-10 según la modificación n° 3.....	5
2.4.- Determinaciones que se modifican.....	7
<b>3.- ÁMBITOS EN LOS QUE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE.....</b>	<b>9</b>
<b>4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICACIÓN N° 3 PERI-10 "SAN ANTONIO". ....</b>	<b>11</b>
4.1.- Planimetría.....	11





RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN Nº3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO"  
DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

## 1.- CONTENIDO Y ALCANCE DEL RESUMEN EJECUTIVO.

El artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (TRLR), establece que:

*En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) *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 suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Asimismo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3 especifica:

*3. 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 mismos 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.*

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye este anexo que constituye el **RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13.**

En aplicación de lo expuesto, se establece el siguiente contenido del presente "Resumen Ejecutivo", que se ajusta tanto al Texto Refundido de la Ley del Suelo como a Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que se desarrollará en los apartados siguientes:

- Síntesis de objetivos, finalidades y determinaciones del Modificación nº 3 del PERI2.
- Ámbitos en los que la modificación propuesta altera la vigente.
- Planimetría.



RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN Nº3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO"  
DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

## 2.- SÍNTESIS DE OBJETIVOS, FINALIDADES Y DETERMINACIONES MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PERI-10.

### 2.1.- Objeto y justificación de la modificación nº3 del PERI-10.

El presente Proyecto de **Modificación nº3 del Plan Especial de Reforma Interior nº10 "San Antonio"**<sup>1</sup> tiene por objeto, **modificar las condiciones urbanísticas y definir las condiciones principales de la ordenación de manzana M13**, actualmente vigentes y que fue aprobado definitivamente con fecha 25 de mayo de 2000 por acuerdo del Ayuntamiento Pleno (BOP de Huelva nº169 de 22 de julio de 2000).

Los cambios que se plantean en el presente documento no afectan a las modificaciones puntuales nºs 1 y 2 del PERI10 aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fechas 27 de noviembre de 2003 (BOP de Huelva nº29 de 10 de febrero de 2004) y 28 de julio de 2007 (BOP de Huelva nº185 de 24 de setiembre de 2007), respectivamente.

Las justificaciones principales de la nueva ordenación que se propone para la manzana/parcela M13, con la que se recoge el PERI10 vigente desde hace casi 19 años, y que fue redactado según las determinaciones del PGOU de 1999 serían:

1. El PGOU al momento de su aprobación solo autorizaba como nueva zona comercial-terciaria la recogida en el PERI-10, con un máximo de edificabilidad de 15.000 m<sup>2</sup>. Aunque estábamos ante un centro comercial de tamaño medio, su exclusividad ante posible desarrollo lo hacía atractivo para un entorno mayor que el que le correspondería por su escala. Esta situación llevo a recoger en el planeamiento previsiones derivadas del tráfico de vehículos que podría generar, actualmente desproporcionadas. Como la prohibición de acceso desde la Avenida de Andalucía, una reserva de aparcamiento superiores a las condiciones generales del PGOU o la prohibición de ubicar parte de los mismos en superficie.
2. Actualmente con las modificaciones del planeamiento que han permitido el desarrollo del Centro Comercial "Holea + Carrefour"<sup>2</sup> y su colindante "Leroy Merlín"<sup>3</sup>, con proyección metropolitana, así como la ejecución de un gran número de Supermercados alimentarios, distribuidos por diferentes distritos de la ciudad, y el Centro Comercial previsto en el Ensanche Sur, lleva a rebajar la atracción que podría haber ejercido esta la zona comercial a desarrollarse en la parcela M13 en el año 2000, por lo que parece lógico modificar algunas de las determinaciones relacionadas con el acceso de vehículos y personas.
3. La crisis económica que aún se mantiene y que en la ciudad de Huelva es más acentuada, hace necesario compensar el coste de las inversiones inmobiliarias relacionando la oferta con la actual demanda de los operadores económicos y así posibilitar el desarrollo de esta zona comercial, abandonando las pretensiones recogidas en los anteriores anteproyectos redactados de un Centro Comercial desarrollado en un Edificio único y enfocarlo como un pequeño Parque o Conjunto Comercial.

### 2.2.- Finalidad de la modificación.

**La finalidad de la modificación que se propone es la adaptación de las determinaciones urbanísticas que el PERI-10 define para la Manzana M-13 de Uso Comercial-Terciario, a la realidad actual de los operadores económicos y que supone la alteración de varios artículos de las orde-**

<sup>1</sup> En adelante PERI-10.

<sup>2</sup> Las superficies de este centro son: Comercial 115.659 m<sup>2</sup> y Aparcamientos: 19.158 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Las superficies de este centro son: Comercial 11.510 m<sup>2</sup> y Aparcamientos: 13.549 m<sup>2</sup>





RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO"  
DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7° D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

**manzanas específicas vigentes, así como mejorar sus acceso de vehículos y peatonales, que quedarían en función de la propuesta para continuar y finalizar el proceso de ejecución de este planeamiento.**

### 2.3.- Ordenación Manzana M13 del PERI-10 según la modificación nº 3.

La ordenación que se propone para la parcela/manzana M13 del PERI10, se recoge en la documentación gráfica que complementa la presente Propuesta. Las nuevas características de la ordenación de la manzana M13, se resumen en las siguientes determinaciones:

#### 1. Parcelación.

- Se distribuye la superficie de la parcela en 3 subparcelas edificables, como resultado del trazado de los viales peatonales y para automóviles diseñados, así como de la reserva de zonas de aparcamiento en superficie.
- Las subparcelas previstas para soportar la edificabilidad autorizada de 14.000 m<sup>2</sup> sobre rasante y sus características son:

##### M13a.

Superficie suelo aproximada: 1.700,00 m<sup>2</sup>  
Altura máxima: 2 plantas / 10 m  
Edificabilidad uso comercial/terciario: 3.000,00 m<sup>2</sup>  
Aparcamientos dentro subparcela: no obligatorio<sup>4</sup>

##### M13b.

Superficie suelo aproximada: 2.256,80 m<sup>2</sup>  
Altura máxima: 2 plantas / 10 m  
Edificabilidad uso comercial/terciario: 4.513,60 m<sup>2</sup>  
Aparcamientos dentro subparcela: no obligatorio<sup>5</sup>

##### M13c.

Superficie suelo aproximada: 5.432,10 m<sup>2</sup>  
Altura máxima: 2 plantas / 10 m  
Edificabilidad uso comercial/terciario: 6.486,40 m<sup>2</sup>  
Aparcamientos dentro subparcela: 402 (aproximadamente)  
Espacio de uso colectivo libre sobre los aparcamientos: ≥1.700,00 m<sup>2</sup>

#### 2. Viales de circulación y peatonales. Accesos.

- Las nuevas sendas y las que prolongan las existentes, mantienen el criterio de "cruce" del PERI, según los ejes sureste-noroeste y suroeste-noreste. Perpendicular y paralelo a la Avenida de Andalucía, respectivamente.
- Se ha previsto un acceso de entrada desde la Avenida de Andalucía, mediante un carril previo de desaceleración.
- Se han previsto dos accesos de entrada y salida de vehículos a la zona interior de la parcela, por:
  - La prolongación de la calle Santa Cruz de Tenerife (vial zona de aparcamiento), situada en lindero suroeste.
  - La calle Baleares, situada en el lindero noroeste.
- Los accesos peatonales se realizarán también por los anteriores, debido a su carácter mixto, que se complementarán con uno exclusivamente peatonal por la calle Rubén Darío en el lindero noreste.

<sup>4</sup> Se podría autorizar sobre la cubierta del edificio.

<sup>5</sup> Se podría autorizar sobre la cubierta del edificio.



RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO"  
DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7° D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

- Este diseño de los nuevos viales posibilita, los recorridos por el público ya señalizados en el PERI, y permitirán su uso en general en los horarios de apertura de los locales y establecimientos, pudiendo clausurarse el resto del día y por la noche por motivos de seguridad.
- Los recorridos peatonales, tal y como se recoge en el PERI vigente, dentro de la parcela M13, podrán ser cubiertos, siempre que se realice con materiales ligeros, traslucidos y con ventilación suficiente.
- Se han previstos viales secundarios de acceso de vehículos a la actual parcela de la Estación de Servicio (parcela M-14 del PERI) para su mejor integración con la zona Comercial-terciaria tal y como preveía el PERI aprobado.

**3. Usos.**

- Los usos autorizables en las nuevas edificaciones serán los compatibles dentro de la definición de Comercial-Terciario del PGOU.

**4. Alineaciones.**

- Se consideran alineaciones máximas las definidas por el propio perímetro de las subparcelas en la que se divide la manzana M13. Las envolventes vistas de los edificios que se construyan se terminan como fachadas.
- En la adaptación o reajuste del diseño final no podrá reducirse los viales de vehículos y peatonales principales, aunque se podrá optimizar y perfeccionar su trazado.

**5. Rasantes.**

- La urbanización de la parcela M13 resuelve el desnivel de aproximadamente 7 m existe entre la Avenida de Andalucía y la Calle Baleares, de tal forma que la prolongación de la calle Tenerife discurrirá aproximadamente a una cota de +1 m de la Avenida y el edificio a ejecutar sobre la subparcela M13c, resolverá el resto del desnivel configurando un espacio colectivo y peatonal a la rasante de la calle Baleares por el noroeste y la calle Rubén Darío por el sureste.

**6. Número de plantas.**

- El número máximo de plantas a cada uno de las vías, será el de dos, con un máximo de 5 m para una altura y el de 10 m para dos, por lo que el diseño final de la urbanización resolverá los desniveles existentes en el terreno.
- Sobre estas plantas podrán disponerse cuartos de maquinarias de elevadores, climatización etc., así como, una edificabilidad del 5% de la planta inferior, justificada si la cubierta se destina a uso del público como bares, deportivos, etc. Estas construcciones deberán componerse integradas en el diseño del global del edificio.

**7. Edificabilidad.**

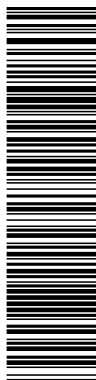
- Se mantiene la edificabilidad máxima sobre rasante de uso comercial-terciario de 14.000 m<sup>2</sup>.
- Se autoriza bajo rasante el uso comercial-terciario de cada subparcela, a detracer del máximo autorizado, y que no será superior al 25% de este, que deberá cumplir las distintas normativas que le sean de aplicación para el desarrollo de estas actividades.

**8. Ocupación.**

- La ocupación por las edificaciones previstas en cada una de las subparcelas garantiza el cumplimiento del mínimo de la superficie de espacios de uso colectivos recogidos de forma esquemática en el PERI para esta manzana.

**9. Aparcamientos.**

- La reserva de aparcamientos se determinará aplicando los criterios del PGOU según el uso, así se deberá realizar un numero de aparcamientos considerando un mínimo de 4 plazas cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial-terciario en parcelas superiores a 1.500 m<sup>2</sup>.



RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO"  
DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7° D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

- Las plazas de aparcamiento se podrán ubicar, tanto en superficie como en el interior de las subparcelas. Siendo de ejecución obligatoria el aparcamiento junto a la Avenida de Andalucía y el previsto en las plantas de semisótanos de la parcela M13c, que a su vez permite la resolver el desnivel entre la avenida de Andalucía y la calle Baleares. Lo que significa para la edificabilidad máxima autorizada una previsión de 560 uds de aparcamientos.

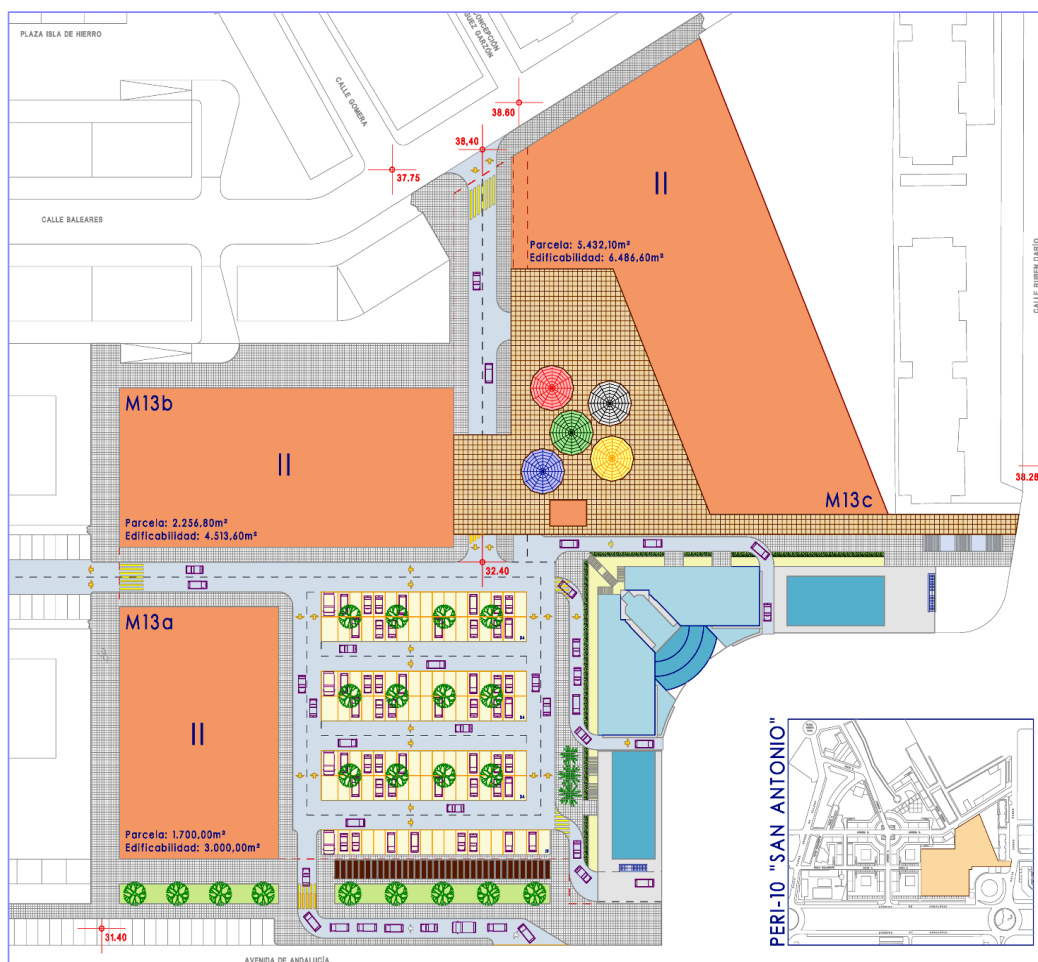


Imagen resumen de la ordenación de la manzana M13

#### 2.4.- Determinaciones que se modifican.

Se recoge a continuación las modificaciones de las determinaciones con relación a la manzana M-13 recogidas en las ordenanzas del PERI-10, que definirán la nueva ordenación que se propone, siguiendo el mismo orden utilizado para su descripción:

##### 1. Parcelación.

- No es necesario modificar las determinaciones ya que la ejecución en diferentes parcelas está permitida en el PERI, y las parcelas propuesta cumplen la parcela mínima vigente para los usos previstos. Simplemente el presente documento las fija.



RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO"  
DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7° D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

## 2. Viales de circulación y peatonales. Accesos.

- Se autoriza el acceso desde la Avenida de Andalucía que se materializa en el diseño de la misma mediante un carril previo de desaceleración que discurrirá paralelamente al vial en la actual hilera de aparcamientos en batería.
- Se definen dentro de la nueva ordenación viales complementarios y opcionales de acceso de vehículos a la actual parcela de la Estación de Servicio (parcela M-14 del PERI) para su mejor integración con la zona Comercial-Terciaria, que deberán concretarse en el Proyecto de Obras de Urbanización.

## 3. Usos.

- No es necesario modificación ya que se mantienen los usos concretos autorizados.

## 4. Alineaciones.

- No es necesario ya que se mantienen las determinaciones sobre alineaciones del PERI10, simplemente se definen de forma pormenorizada en la ordenación las parcelas edificables.

## 5. Rasantes.

- Al no recoger el PERI un criterio específico sobre las rasantes a considerar, las recogidas en la presente propuesta de ordenación, cumplen dicho planeamiento, aunque en los planos se fijan los parámetros generales que deberán ser desarrollados en el Proyecto de Urbanización.

## 6. Número de plantas.

- Se incluye en las ordenanzas la altura máxima para una planta que se fija en 5 m.
- Se modifica la ordenanza sobre construcciones sobre la última planta permitiéndose su uso, tal y como se recoge en la propuesta de ordenación.

## 7. Edificabilidad.

- No es necesaria ninguna modificación pues se mantiene la edificabilidad máxima y los criterios para su computo recogidos en el PERI vigente.

## 8. Ocupación.

- No es necesario ninguna modificación pues la ordenación respeta las determinaciones del actual PERI.

## 9. Aparcamientos.

- Se modifica la reserva mínima obligatoria según las determinaciones generales del PGOU de 4 plazas cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial-terciario en parcelas superiores a 1.500 m<sup>2</sup>.
- Se ejecuta parte de las plazas de aparcamiento en superficie, que se concreta en el diseño junto a la Avenida de Andalucía, a continuación del nuevo acceso. Este aparcamiento deberá incluir elementos que mejoren su imagen, incluyendo la plantación de árboles y la incorporación de marquesinas para la producción de zonas a la sombra.



RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO"  
DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7° D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

### 3.- ÁMBITOS EN LOS QUE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE.

Las modificaciones introducidas en la presente modificación puntual afectan a las determinaciones de ordenación que el planeamiento define para la manzana M-13 y que se concretan en los cambios que se proponen para el Capítulo 2.- Normas para el desarrollo de la manzana M13, concretamente las que se especifican para los artículos 5 y 6 de las mismas, que quedaría tal y como se recoge a continuación:

#### Capítulo 2.- Normas para el desarrollo de la manzana M13.

##### Artículo 5 (previo). - Ordenación pormenorizada.

**5 (previo).1.-** La ordenación de la manzana de uso comercial-terciario se realizará conforme al diseño que se desarrolla en el presente documento.

##### Artículo 5.- Documento necesario para el desarrollo o modificación de la ordenación.

**5.1.-** La manzana M13 dedicada a Multicentro Comercial-Terciario podrá desarrollarse mediante un único Proyecto de Ejecución o mediante varios Proyectos de Ejecución. En este segundo caso deberá presentarse un previa o conjuntamente con los mismos un Proyecto de las Obras de Urbanización relacionando sus fases de ejecución con los distintos Proyectos de las Edificaciones.

**5.2.-** En caso de que interese la modificación de la Ordenación de la manzana M-13 recogida en el presente documento, deberá redactarse previamente un Estudio de Detalle, que defina los aspectos que se pretendan modificar.

##### Artículo 6.- Determinaciones para el desarrollo de la ordenación de la manzana M13.

**6.1.- Usos:**  
-Los usos permitidos serán los compatibles dentro de la definición de Comercial-Terciario desarrollada en el PGOU vigente.

**6.2.- Alineaciones:**  
-Se consideran alineaciones máximas para las edificaciones las definidas por el perímetro de la manzana, a excepción de la correspondiente a la Avenida de Andalucía que coincidirá con la prolongación de la pérgola.  
-En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá reducirse los viales peatonales interiores, aunque podrá variarse su trazado.

**6.3.- Sendas peatonales y espacios de uso colectivo al aire libre:**  
-El diseño posibilitará, al menos, los recorridos peatonales señalizados en el PERI, que permitan su uso en general durante los horarios de apertura de los locales y establecimientos, pudiendo clausurarse el resto del día y por la noche por motivos de seguridad.  
-Los recorridos peatonales que se diseñan dentro de la parcela del multicentro, podrán cubrirse, siempre que se realice con materiales ligeros, traslucidos y con ventilación suficiente.

**6.4.- Número y altura de plantas:**  
-El número máximo de plantas será el de DOS, con un máximo de 10 m de altura, por lo que el diseño de los edificios resolverá los desniveles existentes en el terreno.  
-La altura máxima para las edificaciones de UNA planta se fija en 5 m.



**RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO"  
DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13**  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7° D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

-La altura máxima de las edificaciones se medirán con respecto a la Avenida de Andalucía y calle Baleares según la división que produce la prolongación de la calle Santa Cruz de Tenerife.

-Sobre estas plantas podrán disponerse cuartos de maquinarias de elevadores, climatización etc., así como, una edificabilidad del 5% de la planta inferior, justificada si la cubierta se destina a uso del público como bares, deportivos, etc. Estas construcciones deberán componerse integradas en el diseño del global del edificio

**6.5.- Edificabilidad:**

-La edificabilidad máxima sobre rasante se fija en 14.000 m<sup>2</sup>.

-No se computará como edificabilidad la ejecutada bajo rasante cuando se destine al uso de aparcamientos o cuartos de instalaciones del edificio.

-Se autoriza bajo rasante el uso comercial-terciario de cada subparcela, a detraer del máximo autorizado, y que no será superior al 25% de este, debiendo cumplir las distintas normativas que le sean de aplicación para el desarrollo de estas actividades.

**6.6.- Ocupación:**

-La ocupación de las subparcelas garantizará como mínimo la superficie de espacios de uso colectivo para el público usuario, recogidas de forma esquemática en la ordenación del PERI primitivo.

**6.7.- Aparcamientos:**

-La ordenación garantizará la reserva mínima de aparcamientos prevista en el PGOU vigente de 4 plazas cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial-terciario en parcelas superiores a 1.500 m<sup>2</sup>.

-Se autoriza la ejecución de parte de las plazas de aparcamiento en superficie con el límite del 50% de las necesarias.

-Los aparcamientos en superficie incluirán en su diseño elementos que mejoren su imagen, cuidando el acabado de sus revestimientos superficiales y sus instalaciones específicas.





RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO"  
DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

#### 4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICACIÓN N° 3 PERI-10 "SAN ANTONIO".

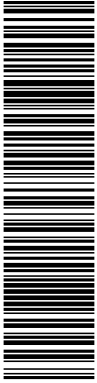
##### 4.1.- Planimetría.

Se adjuntan, a continuación, los planos que definen esta Modificación n°3 del PERI-10 y que se recogen en el siguiente cuadro.

Pedro Nogueiro Ceada  
colegiado 54 COAH

#### PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 DEL PERI-10 "SAN ANTONIO" (se acompañan los significativos del documento de modificación)

PLANOS DE INFORMACIÓN	
I.1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO PERI 10 (montaje sobre plano del documento aprobado y vigente)   EVOLUCIÓN URBANISICA PLAN
I.2	ALTURAS Y ALINEACIONES ACTUALES PARA LAS EDIFICACIONES SEGÚN MANZANAS (plano n°6 del PERI 10 vigente)
PLANOS DE ORDENACIÓN	
O.4	RESUMEN GENERAL DE LA MODIFICACIÓN (representada sobre la rasante de calle Baleares)
O.5	MONTAJE SOBRE FOTO AÉREA ACTUAL DE LA MODIFICACIÓN DE LA MANZANA M13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGMI-8TZ83 F465EA5412BE641C14D010CD48A946A121C8EC3) 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: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do


**MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MAZANZA M-13. Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Boleros. Referencia catastral 2947309P1823AN**  
 Arquitecto redactor: Radoo Ingeniería Cádiz | Firmados: CABALLERANTE LA HIZPANIADA S.L. | Escala: 1:3000 | 25 de setiembre de 2019 | EVOLUCIÓN URBANÍSTICA PLAN NOMBRE



09 foto vuelo 2015/09/19



07 foto vuelo 2011/06/08



05 foto vuelo 2007/08/15



03 foto vuelo 2005/12/11



01 foto vuelo 2004/10/31



10 foto vuelo 2016/06/11



08 foto vuelo 2013/04/19



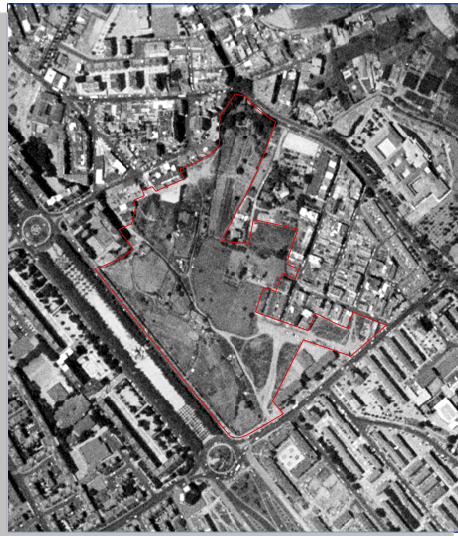
06 foto vuelo 2010/07/23



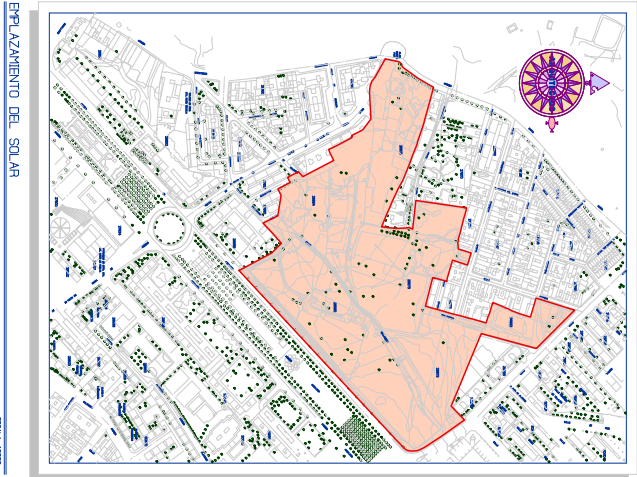
04 foto vuelo 2007/07/25





02 foto vuelo 2005/07/20



SITUACIÓN



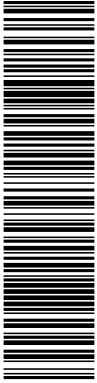
EMPLAZAMIENTO DEL SOLAR

 SECRETARÍA GENERAL FIRMADO POR: SECRETARIO DE EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA	
 ARQUITECTO REDACTOR: RADOO INGENIERIA CADIZ	
PERI 10 SAN ANTONIO FASE III: HUELVA	
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
1/1	

OTROS DATOS  
Código para validación: **MYZUP-3QGMI-8TZ83**  
Fecha de emisión: **30 de enero de 2020 a las 13:27:03**  
Página 43 de 51

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
30/01/2020 13:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGMI-8TZ83 F465EA5412BE641C14D010CD48A94A121C8EC3) 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: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

**MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13. Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Boleiros. Referencia catastral 294730P1823AN**

Arquitecto redactor: Pedro Noguero Cordero

Firmados: CABALLERANTES LA HIRFANIZADA S.L

DE INFORMACIÓN  
ALTURAS Y ALINEACIONES ACTUALES PARA LAS EDIFICACIONES SEGÚN MANZANAS 3 (folio nº 4 del PERI 10 vigente)  
ESCALA: 1:400

25 de septiembre de 2019

ESTADO

**FIRMADO**  
30/01/2020 13:20

**LEGENDA**

- ALINEACION EDIFICIOS
- ALINEACION SOTANOS
- NÚMERO DE PLANTAS
- PLANTAS BAJAS CERRADA
- VII

**ALTURAS Y ALINEACIONES**

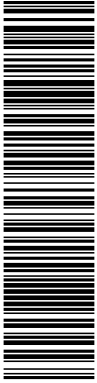
P.6

Firma: *[Firma]*

PERI 10 SAN ANTONIO

FRANCISCA HELEN

SECRETARIA GENERAL

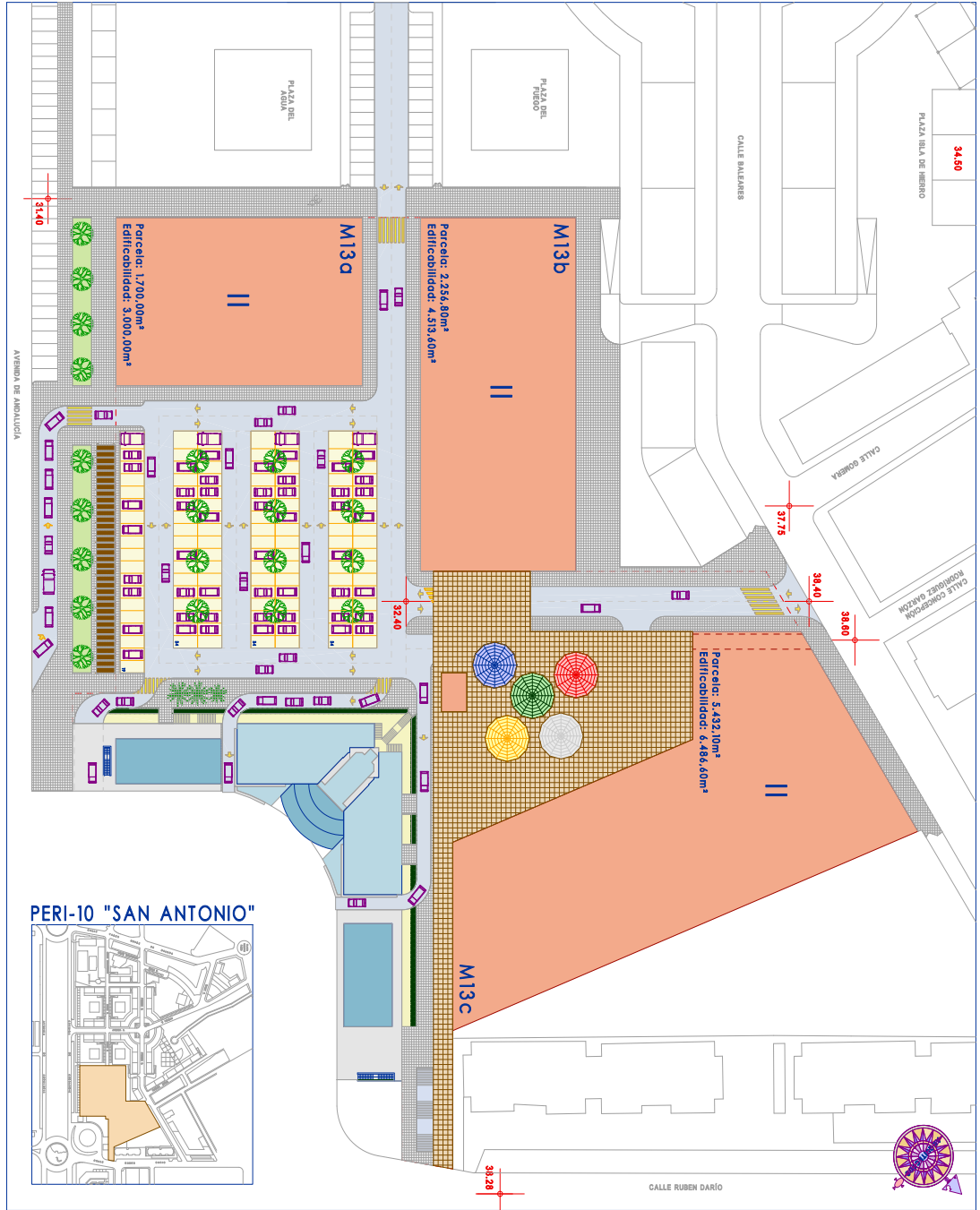


MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13. Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Boleiros. Referencia catastral 297300P1823AN

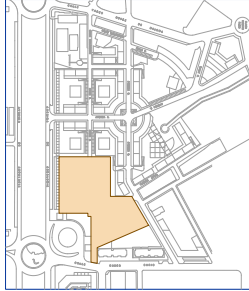
DE ORDENACIÓN  
RESUMEN GENERAL DE LA MODIFICACIÓN (representada sobre la planta de calle Boleiros)  
ESCALA: 1:400

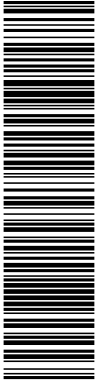
25 de febrero de 2019

*NOGUEIRA*



PERI-10 "SAN ANTONIO"





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGMI-8TZ83 F465E5412BE641C114D010CD48A946A121C8EC3) 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: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

Architecto redactor: Pedro Noguero Casado

MODIFICACION Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACION DE LA MANZANA M-13. Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Boleiros. Referencia catastral 2947300P1823AN

Promotor: CABALLERIES LA MANZANA M13

DE ORDENACION MONITAJE SOBRE FOTO AEREA ACTUAL DE LA MODIFICACION DE LA MANZANA M13

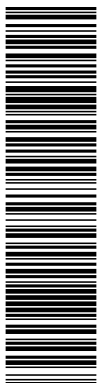
ESCALA: 1:400

25 de setiembre de 2013

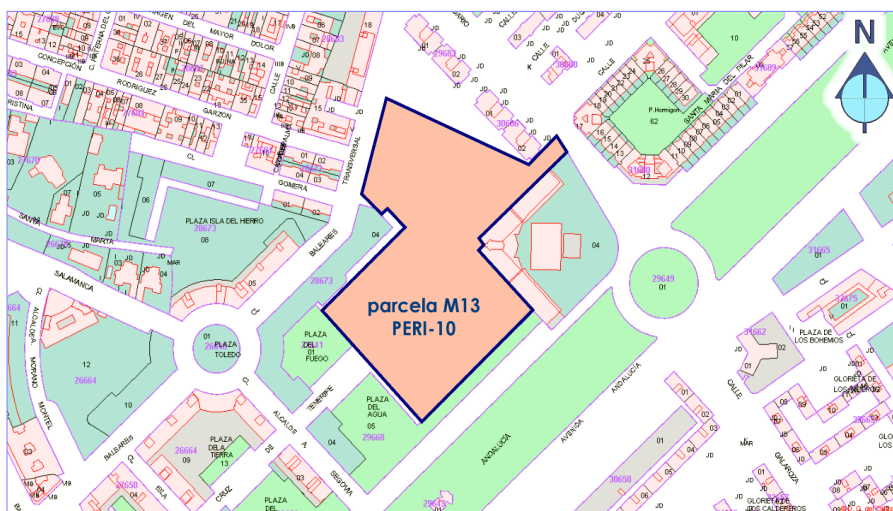
**NOGUEIRA**

0.5

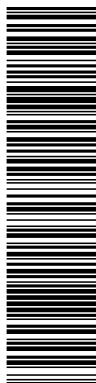




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGM1-8TZ83 F465EA5412BE64C114D010CD48A96A121C8EC3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13**  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: CARBURANTES LA HISPANIDAD SL

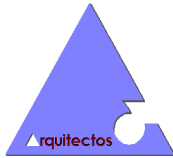
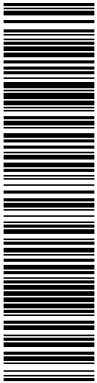


MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA MODIFICACIÓN Nº3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

## CONTENIDO MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD MODIFICACIÓN Nº3 PERI-10:

1.- ANTECEDENTES Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	3
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA PROPUESTA.....	4
2.1.- Características propias de la actuación.....	4
2.2.- Impacto en la Hacienda Pública Municipal.....	4



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA MODIFICACIÓN N°3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

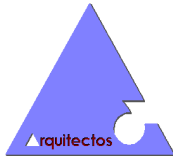
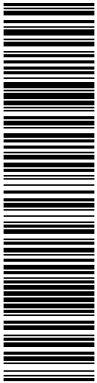
## 1.- ANTECEDENTES Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

El artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31 de octubre de 2015), establece que la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, el impacto de la actuación en 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.

Siguiendo este misma finalidad, el artículo 19.1.3º, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por apartado nueve del Artículo Único de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, establece asimismo la necesidad de incluir en los planeamientos un estudio económico-financiero.

**El alcance de la modificación que se propone es la adaptación de las determinaciones urbanísticas que el PERI-10 define para la Manzana M-13 de Uso Comercial-Terciario de propiedad privada, a la realidad actual de los operadores económicos de esta actividad y la verdadera demanda del entorno cercano y, y que supone la alteración de varios artículos de las ordenanzas específicas vigentes, así como mejorar sus acceso de vehículos y peatonales, que quedarían en función de la propuesta para posibilitar la continuación y finalización del proceso de ejecución de este planeamiento diferido.**





MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA MODIFICACIÓN N°3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7° D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

## 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA PROPUESTA.

### 2.1.- Características propias de la actuación.

Con base en lo expuesto en el apartado anterior, esta modificación mantiene la urbanización ejecutada en el Proyecto de Urbanización ejecutado, y cuyos viales, espacios públicos y parcelas dotacionales fueron recibidas por el Ayuntamiento de Huelva a la finalización del mismo.

La actuación de las obras de urbanización corresponderá a la propiedad de la parcela al ser obras de urbanización propias, al igual que las obras de edificación a desarrollar para poner en actividad los establecimientos que se proyecten.

### 2.2.- Impacto en la Hacienda Pública Municipal.

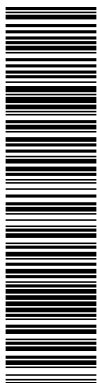
Según las características de las obras expuestas, no se producen gastos derivados de la presente modificación, ya estamos ante una urbanización de una parcela privada que, ya posee las conexiones a las redes de infraestructuras dimensionadas y ejecutadas en su día para los mismos usos y máxima edificabilidad, estando las mismas actualmente todas en funcionamiento

También corresponderán a los promotores privados ejecutar las mejoras de los accesos existentes y proyectados.

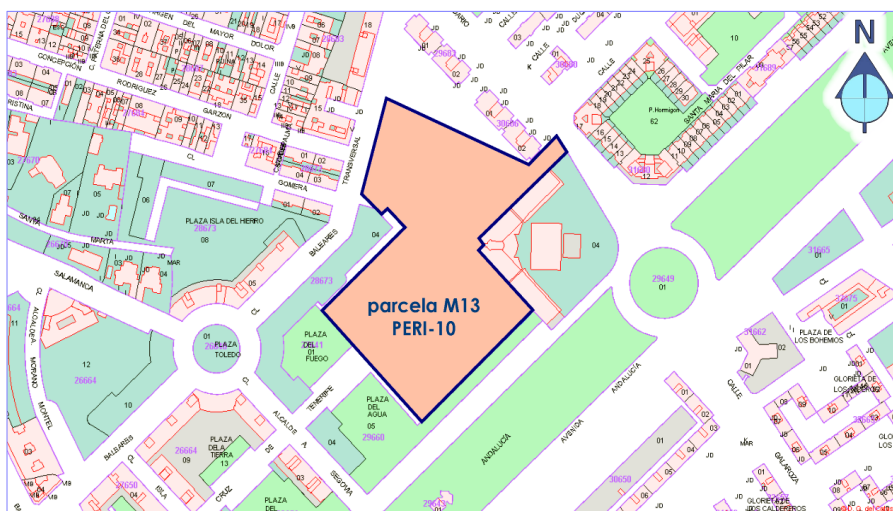
Luego la realización en su momento de las obras, repercutirá favorablemente en la Hacienda Municipal en función de los impuestos sobre instalaciones y construcción que las mismas deberán abonar.



**Pedro Nogueiro Ceada**  
colegiado 54 COAH



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1094847 MYZUP-3QGM1-8TZ83 F465EA5412BE64C114D010CD48A96A121C8EC3) 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: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

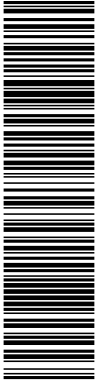


**ANEXO CON ARCHIVOS INFORMÁTICOS. MODIFICACION N°3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACION DE LA MANZANA M-13**  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: CARBURANTES LA HISPANIDAD SL

OTROS DATOS  
Código para validación: **MYZUP-3QGMI-8TZ83**  
Fecha de emisión: **30 de enero de 2020 a las 13:27:03**  
Página 51 de 51

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
30/01/2020 13:20



ANEXO CON ARCHIVOS INFORMÁTICOS. MODIFICACIÓN Nº3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
Nº10 DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN MANZANA M-13  
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N  
Promotora: Carburantes La Hispanidad SL

**PEDRO NOGUEIRO CEADA**  
Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva  
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

