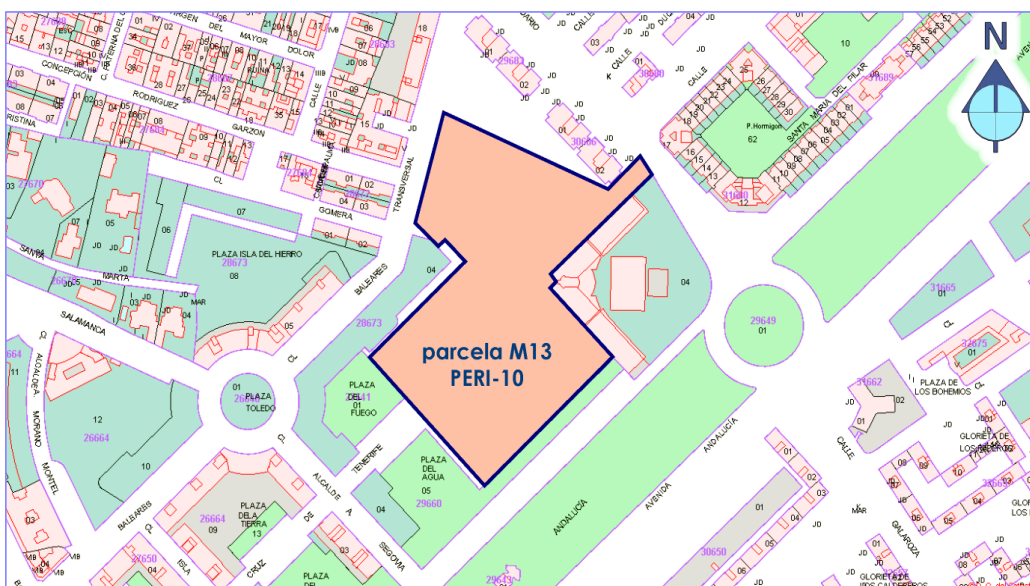


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDxB-0JL7U 65F163C2C347F60F6B0294EE0E0621122E46BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

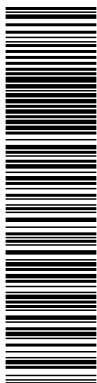


MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13

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



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 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.	15
2.3.- Mejoras que la reordenación de la M13 del PERI10 supone para el bienestar de la población.	15
2.4.- Justificación cumplimiento legislación vigente en materia de Accesibilidad.	16
2.5.- Modificaciones de las determinaciones urbanísticas de la manzana M13 del PERI10.	17
2.6.- Adecuación de la ordenación a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable.	18
2.7.- Cuadro de superficies, edificabilidad y usos subparcelas de la manzana M13 del PERI10.	18
3.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS PERI10 MODIFICADAS.	20
4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICACIÓN Nº3 PERI-10 "SAN ANTONIO".	26
4.1.- Índice de planos.	26

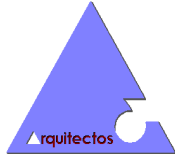
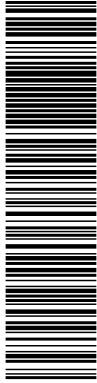
DOCUMENTO
DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-SEPTIEMBRE-2020 PTO. 21 DILIGENCIA
APROBAC. DEFINITIVA DOCUMENTO MODIFICAC. PUNTUAL 3 PERI 10 "SAN
ANTONIO"

IDENTIFICADORES
-: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30-SEPTIEMBRE-2020

OTROS DATOS
Código para validación: **SFZXS-SXDXB-0JL7U**
Fecha de emisión: **21 de Octubre de 2020 a las 9:22:28**
Página 3 de 60

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

ESTADO
FIRMADO
21/10/2020 09:21



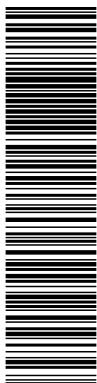
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N
Promotora: Carburantes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

PEDRO NOGUEIRO CEADA

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

memoria de información

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C2C347F650F6B0294EE0E0621122EA6BC) 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>



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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"**¹ 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.

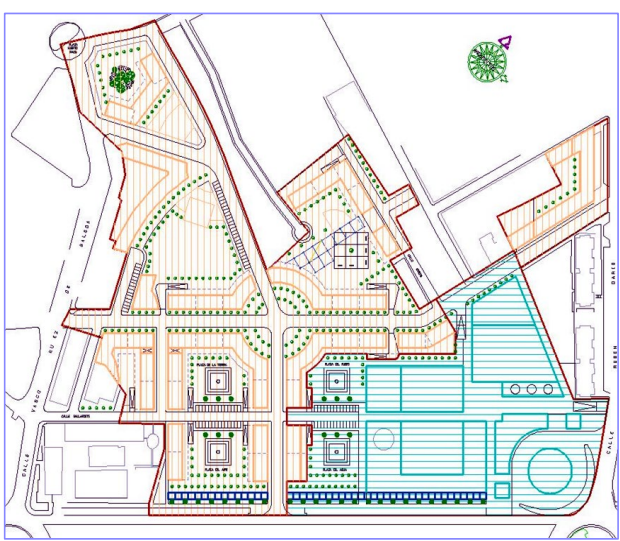
1.1.2.- Promotor y redactor.

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 Huelva², con residencia profesional en calle Padre Marchena 1, portal Chile, 7º D de Huelva DP 21003.

1.2.- Planeamiento vigente de aplicación.

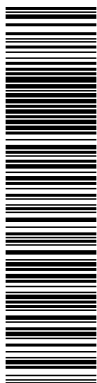
El PERI-10 siguiendo las determinaciones del PGOU de Huelva de 1999, distinguía en su ámbito dos zonas una de uso Residencial-Viviendas y otra de uso Comercial-Terciario. Esta última se desarrollaba en dos parcelas denominadas M13 y M14. En la manzana M14 se ejecutó una Estación de Servicio y un edificio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

¹ En adelante PERI-10.
² En adelante COAH.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C2C347F56F96B0294EE0E0621122E46BC) 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>



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

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 ²
A los efectos de reparto de cargas y beneficios	102.396 m ²

Superficies Usos:

Residencial	60.709 m ²
Terciario	37.662 m ²

4.- EDIFICABILIDADES

Edificabilidades

Residencial	47.875 m ²
Terciaria	15.000 m ²

Número de Viviendas

Densidad	48,63 viv/ha
Unidades	498 viviendas

5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

0,711 m²/m²

6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

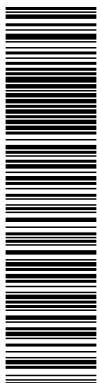
Para los propietarios el 90% del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento tipo.
Para el Ayuntamiento, el 10% correspondiente a la Unidad de Ejecución.

7.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

SISTEMA DE COMPENSACIÓN

8.- PRIORIDAD

PRIMER CUATRIENIO



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

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	
		Total	(m²)	14.000,00	
	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:

«...

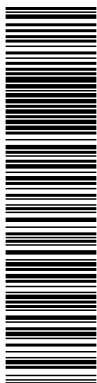
Capítulo 2.- Normas para el desarrollo de la manzana M13.

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.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

-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 posibilitara, 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 m².
-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						
DESCRIPCIÓN FÍSICA:	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 (m²):	15.718,55							
CONDICIONES URBANÍSTICAS:	Nº de alturas	Superficie ocupación proyección (m²)	Sup. pública cubierta s/ras ante (m²)	Uso	Tipología	Nº máximo viviendas	Edificabilidad (m²)	
	≤ 2	no se limita	no se limita	Terciario y Comercial	Conjunto edificios e itinerarios	-	14.000	



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

1.3.- 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:

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2967303PB8236N0001OM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

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 ²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:	SL PERI-10 SAN ANTONIO 13 HUELVA (HUELVA)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²):	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²):
TIPO DE FINCA:	Suelo sin edificar	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

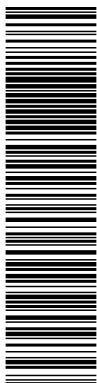
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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

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:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C2C347F6E0F6B0294EE0E0621122E46BC) 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>



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

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.

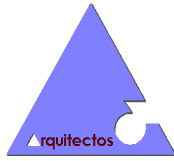
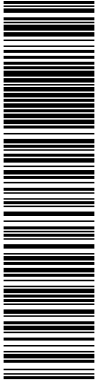
Actualmente la urbanización del ámbito del PERI10 está terminada, encontrándose ejecutados todos los viales de tráfico rodado y peatonales públicos, así como los espacios de plazas y zonas verdes, que fueron recepcionados por el Ayuntamiento.

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

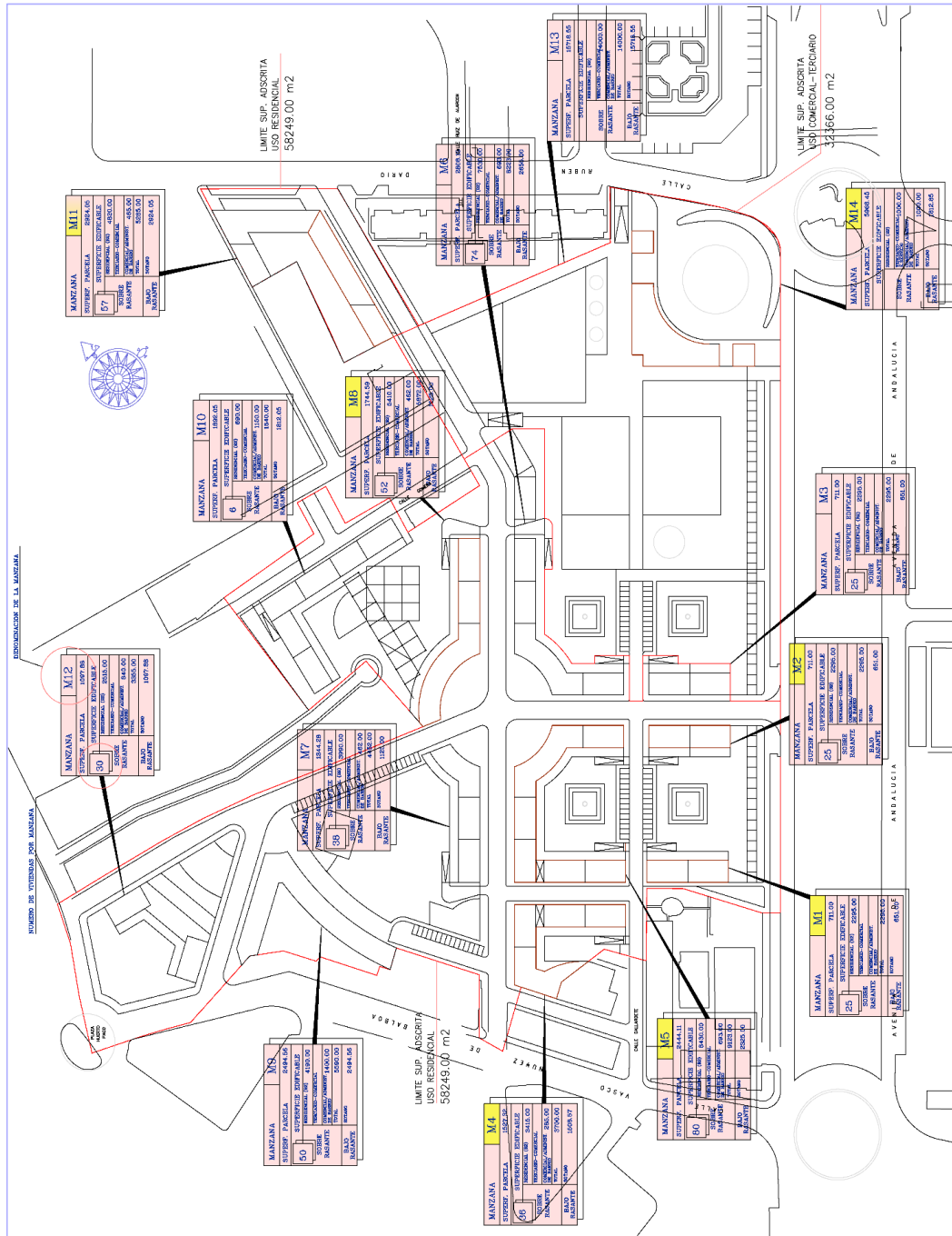
Cuadro de las manzanas del PERI, resaltando las edificadas

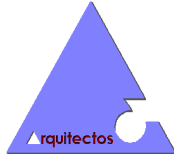
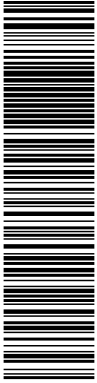


PEDRO NOGUEIRO CEADA

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

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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



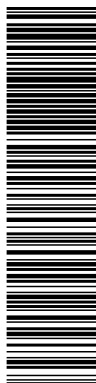


DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N
Promotora: Carburantes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

PEDRO NOGUEIRO CEADA

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

memoria de ordenación



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

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 m² sobre rasante y sus características son:

M13a.

Superficie suelo aproximada: 1.700,00 m²
Altura máxima: 2 plantas / 10 m
Edificabilidad uso comercial/terciario: 3.000,00 m²
Aparcamientos dentro subparcela: no obligatorio³

M13b.

Superficie suelo aproximada: 2.256,80 m²
Altura máxima: 2 plantas / 10 m
Edificabilidad uso comercial/terciario: 4.513,60 m²
Aparcamientos dentro subparcela: no obligatorio⁴

M13c.

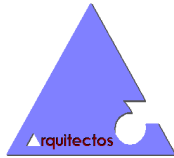
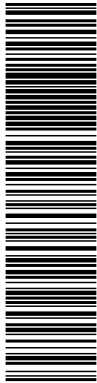
Superficie suelo aproximada: 5.432,10 m²
Altura máxima: 2 plantas / 10 m
Edificabilidad uso comercial/terciario: 6.486,40 m²
Aparcamientos dentro subparcela: 402 (aproximadamente)
Espacio de uso colectivo libre sobre los aparcamientos: ≥1.700,00 m²

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.

³ Se podría autorizar sobre la cubierta del edificio.

⁴ Se podría autorizar sobre la cubierta del edificio.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

- 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.
- Podrán desarrollarse, además, los definidos en el Decreto legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía⁵, por aplicación de la Disposición Transitoria Segunda, con base en el informe favorable obtenido de la Consejería de Comercio en la tramitación del suelo comercial del PERI previo a su aprobación definitiva con fecha 25 de mayo de 2000. Por tanto, serán autorizables establecimientos comerciales individuales o colectivos, tanto de superficie útil para la exposición y venta al público inferior o igual a 2.500 m², así como lo denominados "grandes superficies minoristas" de superficie superior a los 2.500 m².

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 m².
- 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.

⁵ En adelante TRLCIA y según el texto vigente, modificado por el Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, y por el Decreto-ley 12/2014, de 7 de octubre, en aplicación



PEDRO NOGUEIRO CEADA

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

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**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

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 número de aparcamientos considerando un mínimo de 4 plazas cada 100 m² de uso comercial-terciario en parcelas superiores a 1.500 m².
• 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.

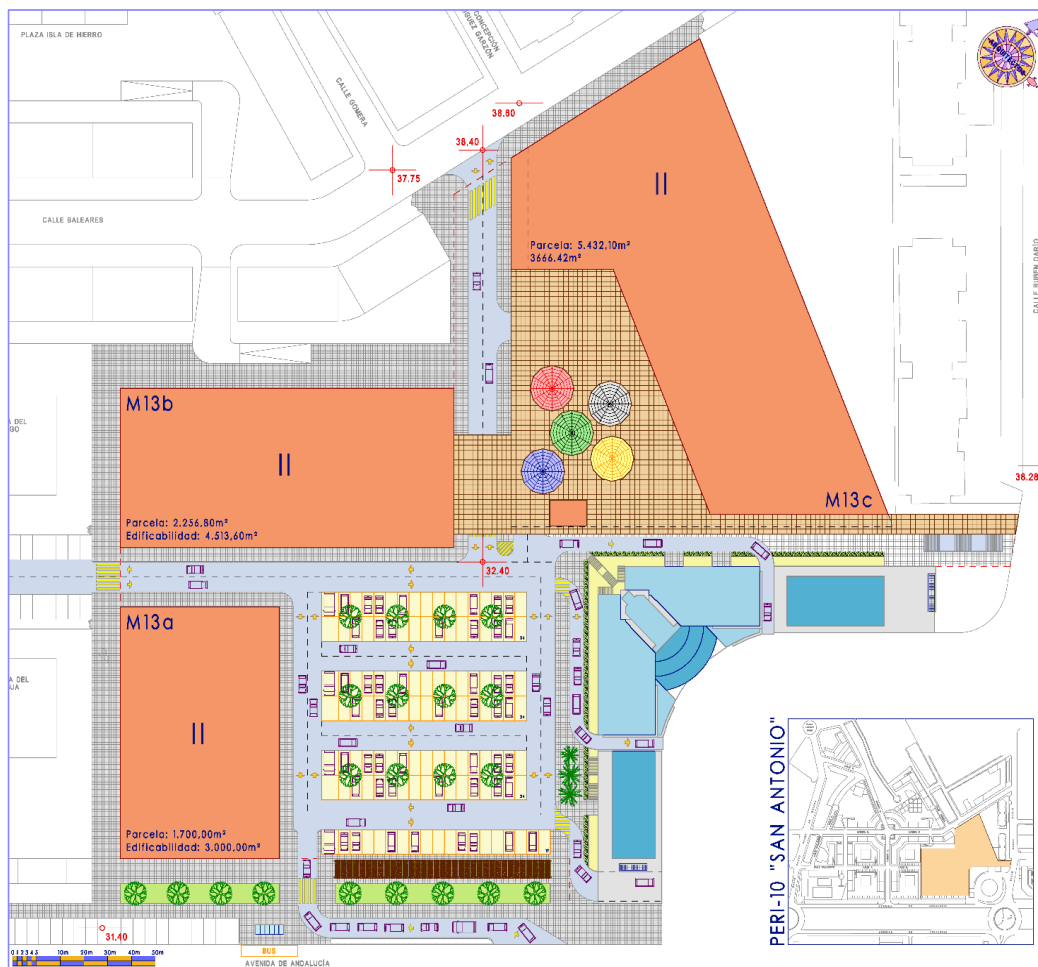
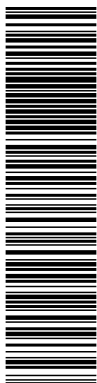


Imagen resumen de la ordenación de la manzana M13



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

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 m². 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"⁶ y su colindante "Leroy Merlin"⁷, 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.

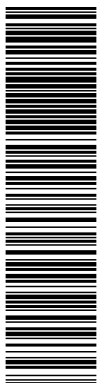
2.3.- Mejoras que la reordenación de la M13 del PERI10 supone para el bienestar de la población.

La modificación de la M13 que se realiza de la manzana M13 del PERI10, no debe entenderse en un sentido estricto como una nueva ordenación sino que **podría calificarse como una "reordenación", que mantiene el objetivo principal que recoge el PGOU con relación a su uso Terciario-Comercial**, lo que culmina una necesidad que viene de antiguo en esta zona, que tiene una importante densidad de población desde que se concluyeron sobre la década de los setenta del pasado siglo, las barriadas de las Adoratrices (este), las Tres Ventanas (norte) y de la Hispanidad (oeste), pero en cambio nunca tuvo un mercado o zona comercial equivalente y que recientemente aumentó con la ejecución de la de Santa María del Pilar (oeste).

Existen antecedentes relacionados con esta implantación Comercial próxima al ámbito del PERI10 en planeamientos anteriores así:

1. En el Plan General de Ordenación Urbana de (aprobado el 24 de julio 1964, BOE de 28 de agosto), se recogía en la zona del entorno del PERI10 el "centro principal" del sector nº11 Huerto Paco.
2. El Plan General de Ordenación Urbana de Huelva Revisión de 1980, ubica en esta zona el Plan Parcial del Sector nº6 "Huerto Paco" y dentro de la determinaciones de desarrollo, ubica

⁶ Las superficies de este centro son: Comercial 115.659 m² y Aparcamientos: 19.158 m²
⁷ Las superficies de este centro son: Comercial 11.510 m² y Aparcamientos: 13.549 m²



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

un Centro de Sector que debe situarse próximo a la plaza del Huerto Paco que debería tener con dotaciones entre las que recoge las de Mercado y Comercios.

Luego el PGOU vigente mantiene la demanda del centro comercial en el sector, introduciendo un desplazamiento impuesto por la ejecución de las edificaciones de casi la totalidad del perímetro de la plaza Huerto Paco y para aproximarlos a las nuevas necesidades que planteaban las barriadas ejecutadas en el lado sur de la Avenida de Andalucía.

Se puede concluir con base en lo expuesto que, **la reordenación que se realiza de la manzana M13 pretende culminar veintinueve años después la propuesta del PGOU que redundara en la mejora del bienestar de la población del entorno al disponer de un pequeño centro comercial próximo y accesible peatonalmente desde las viviendas que lo circundan.**

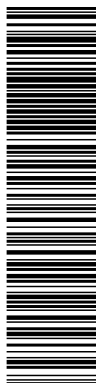
2.4.- Justificación cumplimiento legislación vigente en materia de Accesibilidad.

El presente documento de Planeamiento recoge los elementos relativos a la Accesibilidad definiendo según le corresponde, las características principales de los Espacios de Uso Peatonal, los Itinerarios Peatonales Accesibles y los Elementos de la Urbanización, derivadas de las determinaciones del "Documento técnico que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados" recogido como anexo en la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 61 de 11/03/2010), y en el "Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía", recogidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio (BOJA 140 de 21/07/2009) y la realidad física existente en su perímetro derivada de la urbanización del PERI10.

El cumplimiento dimensional de las determinaciones relativos a la Accesibilidad, se recoge en el plano acotado de los elementos de la ordenación, que deberán ser completados en los proyectos de ejecución de las obras de urbanización y de las edificaciones, que argumentaran el cumplimiento de las normas estatal y la autonómica según dispone el Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y las instrucciones para su cumplimentación, (BOJA 12, de 19/01/2012).

La reordenación propuesta define las áreas de uso peatonal destinadas al tránsito o estancia de personas de forma que se garantice un uso no discriminatorio, con las características que se recogen a continuación:

- a) Los itinerarios accesibles con relación a los no accesibles no tienen un carácter secundario o discriminatorio.
- b) Los itinerarios accesibles se desarrollan colindantes a todas las fachadas principales de los futuros edificios permitiendo desde estos el acceso directo a los mismos.
- c) Las aceras por las que discurren los itinerarios accesibles tienen una anchura superior a los 1,80 m. Concretamente las perimetrales a las parcelas que albergan las edificaciones son de un ancho de 3,00m. En todo su desarrollo cumplen una altura libre de paso no inferior a 2,20 m y no tendrán escalones aislados ni resaltes.
- d) La nueva área de estancia prevista en la subparcela M13c, permitirá actividades de esparcimiento teniendo acceso desde dos itinerarios peatonales accesibles.
- e) Las zonas ajardinadas y los árboles se han dispuesto de forma que no invaden los itinerarios peatonales accesibles.
- f) Los pasos de peatones se han ubicado en los puntos donde las distancias necesarias para efectuar el cruce son mínimas, facilitando el tránsito peatonal y su seguridad, considerando además, los accesos a los futuros edificios. La anchura en los correspondientes a los cruces



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

de calzada es de 5,00 m, para facilitar el movimiento en las dos direcciones. Los dos vados peatonales que los limitan tendrán este mismo ancho.

- g) En la zona de aparcamiento de superficie se ha realizada la reserva de 7 plazas de aparcamiento para el uso por personas con movilidad reducida, en un número superior a una de cada cuarenta plazas o fracción. Y se han ubicado próximas a los puntos de cruce entre un itinerario peatonal accesible y un itinerario vehicular. Las dimensiones son de 5,00 x 2,20 m + 1,50 m de zona de transferencia.
- h) La paradas y marquesina de espera del transporte público que se reubica, se han situado junto al itinerario peatonal accesible sin invadirlo.

2.5.- 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:

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.

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, entre los que se incluyen las grandes superficies minoristas de superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m² definido en el TRLCIA.

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.

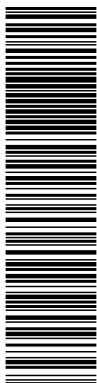
- Al no recoger el PERI un criterio específico sobre las rasantes a considerar, las recogidas en la presente propuesta de ordenación, cumplen dicho planeamiento, aunque en los planos se fijen los parámetros generales que deberán ser desarrollados en el Proyecto de Urbanización.

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.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

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 m² de uso comercial-terciario en parcelas superiores a 1.500 m².
• 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.

2.6.- 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.

2.7.- 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 ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m ²)	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			

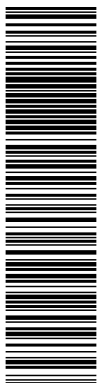
DOCUMENTO
DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-SEPTIEMBRE-2020 PTO. 21 DILIGENCIA
APROBAC. DEFINITIVA DOCUMENTO MODIFICAC. PUNTUAL 3 PERI 10 "SAN
ANTONIO"

IDENTIFICADORES
-: **APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30-SEPTIEMBRE-2020**

OTROS DATOS
Código para validación: **SFZXS-SXDXB-0JL7U**
Fecha de emisión: **21 de Octbre de 2020 a las 9:22:28**
Página 19 de 60

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

ESTADO
FIRMADO
21/10/2020 09:21



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C2C347F650F6B0294EE0E0621122EA6BC) 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>



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

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.

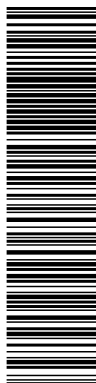
5 (previo).1.- La ordenación de la manzana de uso comercial-terciario se realizará conforme al diseño que se desarrolla en el presente documento.

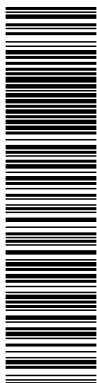
Artículo 5.- Documento necesario para el desarrollo o modificación de la ordenación.

- 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 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.
-Podrán desarrollarse, establecimientos comerciales individuales o colectivos, tanto de superficie útil para la exposición y venta al público inferior o igual a 2.500 m², así como lo denominados "grandes superficies minoristas" de superficie superior a los 2.500 m², según se definen en el Decreto legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.
- 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.





DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

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.
- 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 m².
- 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 m² de uso comercial-terciario en parcelas superiores a 1.500 m².
- Se autoriza la ejecución de parte de las plazas de aparcamiento en superficie con el límite del 50% de las necesarias.
- Se realizará una reserva mínima de plazas de aparcamiento para el uso por personas con movilidad reducida en un número superior a una de cada cuarenta plazas o fracción.
- Los aparcamientos en superficie incluirán en su diseño elementos que mejoren su imagen, cuidando el acabado de sus revestimientos superficiales y sus instalaciones específicas.

6.8.- Accesibilidad:

- Se cumplirán en el diseño de la urbanización y edificaciones las normas estatal y la autonómica, que se argumentaran en los proyectos de ejecución según lo dispuesto en la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y las instrucciones para su cumplimentación, (BOJA 12, de 19/01/2012).

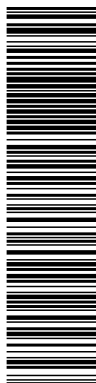
6.9.- Ordenanzas de edificación y estéticas para el desarrollo de la manzana M-13.

6.9.1. Definición.

1. Son las que se imponen a las edificaciones de la manzana M-13 complementarias a las del PGOU y sustitutorias de las coincidentes del resto del PERI, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de esta zona de la ciudad.

6.9.2. Aplicación.

1. Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal dentro de la manzana M-13.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

6.9.3. Salvaguarda de la estética urbana.

1. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de la aplicación de las determinaciones de las ordenanzas de aplicación.
2. En los casos que los operadores comerciales que se ubiquen en la manzana pretendan edificar elementos prototipos de su marca, deberán ser los modelos de carácter urbano y cumplirán estas ordenanzas y en caso contrario deberán ser reformados.

6.9.4. Patios ingleses.

1. Se entiende como "patio inglés", el espacio al aire libre abierto junto a un edificio y semi-enterrado, que puede dar a espacios públicos o privados, y que sirve para proveer de iluminación, acceso o ventilación a una planta situada a nivel de sótano o semisótano.
2. Los patios ingleses autorizables tendrán que situarse dentro de los límites de las parcelas edificables.
3. Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor a un tercio (1/5) de la altura (H) que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de tres (3) metros.
4. En el supuesto de que el patio inglés esté rodeado por edificaciones coincidentes en más de un cincuenta por ciento (50%) con su perímetro, la altura (H) se medirá hasta la altura de coronación del cuerpo más alto de edificación recayente al mismo.

6.9.5. Cubrimiento de patios.

1. Se autoriza el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:
 - a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.
 - b) Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio cubierto.
2. En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

6.9.6. Fachadas exteriores.

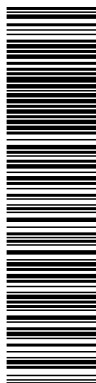
1. Todas la fachadas del edificio deberán resolverse con los mismos criterios de diseño y calidad en los materiales para su ejecución, incluso los paños que surjan por diferencia de nivel en volumen del propio edificio o con sus colindantes.
2. En el caso de la existencia de fachadas ciegas o paños deberán estar justificadas con relación a su uso interior, y deberán tratarse con descomposiciones y texturas que sigan el diseño del resto de las fachadas.
3. Se admiten cualquier acabado de los paramentos y recercados de huecos, debiéndose potenciar los de materiales actuales de recubrimiento, con las siguientes limitaciones:
 - a) No se permiten los paramento de bloques de hormigón o cemento de ningún tipo.
 - b) Los elementos cerámicos tradicionales se deberán limitar a los recercados de huecos, remates de pretilas y decoraciones lineales.

6.9.7. Medianeras.

1. Cuando se produzcan retranqueo de las edificaciones respecto de la alineación oficial, tendrán la consideración de fachadas y se tratarán como las del resto del edificio construyéndose con los mismos materiales y características del resto de las fachadas.

6.9.8. Cubiertas.

1. Las cubiertas deberán diseñarse y construirse como elemento envolvente del edificio a modo de quinta fachada.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

2. Se permiten todo tipo de cubiertas planas, inclinadas visitables, no visitables y ajardinadas, pero su resolución debe alejarse de lenguajes de naves tipo almacén o industriales.
3. Las instalaciones que deban desarrollarse sobre las cubiertas se distribuirán de forma ordenada.
4. Las maquinarias de equipo de instalaciones de climatización o cualquier otro tipo que deban colocarse sobre la cubierta se ocultaran de la visión directa mediante elementos envolventes ejecutados con materiales de diseño y calidad similares a los utilizados en las fachadas.

6.9.9. Salientes o vuelos en fachadas.

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalgan de la fachada del edificio, autorizándose los siguientes:
 - a) Balcón: Es el saliente que arranca desde el pavimento de la estancia a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada, no más de noventa (90) centímetros, y cuya longitud no superara en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco por el que se accede al mismo, siendo el ancho de dicho hueco inferior o igual a ciento cincuenta (150) centímetros.
 - b) Balconada o balconaje: Es el saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las estancias a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará noventa (90) centímetros.
 - c) Terrazas: Son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados o cuando superan las dimensiones establecidas en los apartados a) y b); como excepción al resto de los elementos regulados en este artículo, las terrazas forman parte de las fachadas.
 - d) Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la estancia a la que sirve. No podrá sobresalir, respecto a la fachada, más de ciento veinte (120) centímetros. La longitud máxima de su frente será inferior o igual al de la fachada separándose de los colindantes sesenta (60) centímetros; La altura máxima será la de la planta a la que sirven; no podrá cerrarse con antepechos macizos ni opacos.
2. En fachadas exteriores, se admite la construcción de jardineras con una altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros y un saliente máximo sobre el plano de fachada de treinta (30) centímetros. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.
3. La altura mínima libre de cualquier salientes sobre la rasante de la acera será como máximo de trescientos cuarenta (340) centímetros.

6.9.10. Cornisas y aleros.

1. El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas no excederá de ciento veinte (120) centímetros.

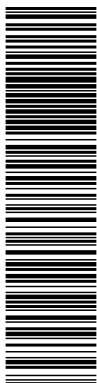
6.9.11. Terrazas entrantes.

1. Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Su profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

6.9.12. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma, funcionales o compositivas.
2. Queda prohibida la instalación de aparatos o maquinaria de las instalaciones de climatización o cualquier otro tipo, debiendo situarse en las cubiertas del edificio.

6.9.13. Marquesinas.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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 7º D • 21003 Huelva
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

1. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros.
2. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince (15) centímetros.

6.9.14. Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos.

1. La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento.
2. No se permiten capitalizados (cajón) exteriores del cierre de los huecos, estos deberán quedar en el interior de los establecimientos, no hacia la fachada, no admitiéndose que sobresalgan de la alineación a fachada.

6.9.15. Toldos.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (300) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros.
2. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del art. 6. Apartado 1.
3. Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta (30) centímetros.

6.9.16. Muestras.

1. Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros,
2. Podrán ocupar únicamente una faja de anchura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.
3. Podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada excepto sesenta (60) de los linderos colindantes, con una altura no superior al quinto (1/5) de la que tenga dicha, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.
4. Los anuncios luminosos en coronación de edificios requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de las viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente

6.9.17. Banderines.

1. Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de trescientos (300) centímetros, con un saliente máximo de noventa (90) centímetros y una altura de ciento veinte (120) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos. Los banderines podrán ser luminosos.

6.9.18. Dársenas de descarga.

1. Las dársenas de descargas a nivel de planta baja, estarán englobadas en el volumen envolvente del edificio, no pudiendo quedar vistas, de forma que los vehículos de transportes se introduzcan en ellas mediante hueco de acceso.
2. Las dársenas de carga y descargas podrán ubicarse en plantas bajo rasante.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U-65F163C2C347F560F96B0294EE0E0621122EA6BC) 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>

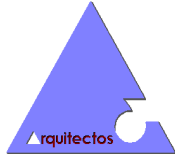
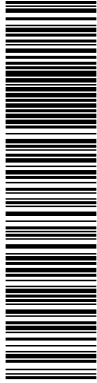
DOCUMENTO
DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-SEPTIEMBRE-2020 PTO. 21 DILIGENCIA
APROBAC. DEFINITIVA DOCUMENTO MODIFICAC. PUNTUAL 3 PERI 10 "SAN
ANTONIO"

IDENTIFICADORES
-: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30-SEPTIEMBRE-2020

OTROS DATOS
Código para validación: **SFZXS-SXDXB-0JL7U**
Fecha de emisión: **21 de Octube de 2020 a las 9:22:28**
Página 25 de 60

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

ESTADO
FIRMADO
21/10/2020 09:21



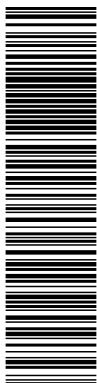
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA
RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N
Promotora: Carburantes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

PEDRO NOGUEIRO CEADA

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

documentación gráfica

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C2C347F650F6B0294EE0E0621122EA6BC) generada con la aplicación informática Firmados. 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>



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

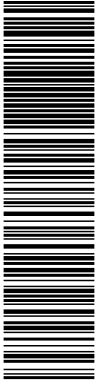
PEDRO NOGUEIRO CEADA Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

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"	
PLANOS DE INFORMACIÓN	
I.1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO PERI 10 (montaje sobre plano del documento aprobado y vigente) EVOLUCIÓN URBANÍSTICA 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)
PLANOS DE ORDENACIÓN	
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
O.6	MOVILIDAD Y ORDENACIÓN DEL TRÁFICO DE LA MODIFICACIÓN DE LA MANZANA M13

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDxB-0JL7U 65F163C2C347F56F09B0294EE0EC621122EA6BC) 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: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C2C347F560F6B0294EE0E0621122E46BC) 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/verificar/Documentos.do

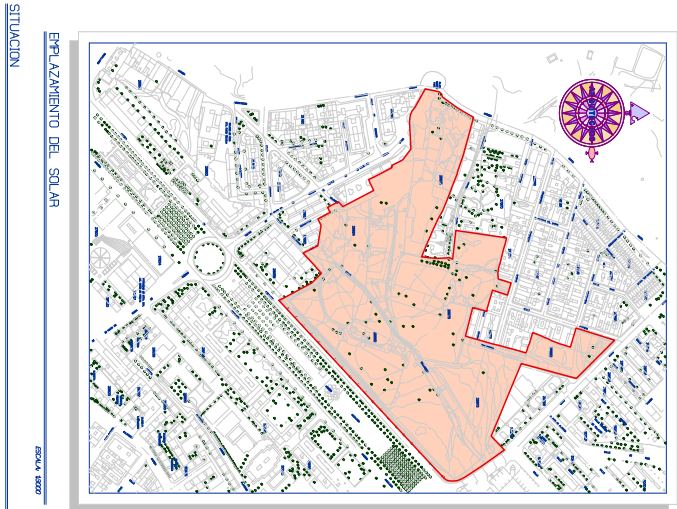
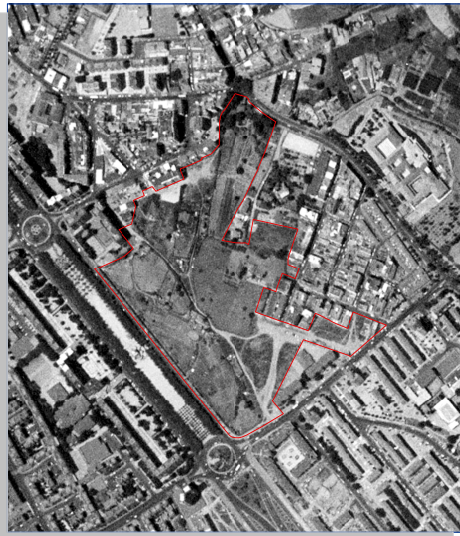
DOCUMENTO PARA MODIFICACIÓN DEFINITIVA
 MODIFICACIÓN Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MAZANZA M-13. Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Boleros. Referencia catastral 2947302P1823AN

Arquitecto redactor: Pedro Noguero Casado
 Firmadores: CABALLERANTES LA HIRZANIDADA S.L.

DE INFORMACIÓN
 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO PERI 10 (monótipo sobre plano del documento aprobado y vigente)
 ESCALA: 1:3.000

15 de Julio de 2020

EVOLUCIÓN URBANÍSTICA PLAN NOCUMETRO



PROYECTO	EVOLUCIÓN URBANÍSTICA PLAN NOCUMETRO
PROYECTANTE	CABALLERANTES LA HIRZANIDADA S.L.
PROYECTADO POR	JULIA DE CORTESADA
FECHA DE EMISIÓN	21/10/2020
FECHA DE VALIDACIÓN	21/10/2020
FECHA DE FIRMADO	21/10/2020
FECHA DE APROBACIÓN	30/09/2020
FECHA DE REVISIÓN	
FECHA DE CANCELACIÓN	
FECHA DE EXTINCIÓN	
FECHA DE RESCATE	
FECHA DE EXPIRACIÓN	
FECHA DE CADUCIDAD	
FECHA DE EXTINCIÓN	
FECHA DE RESCATE	
FECHA DE EXPIRACIÓN	
FECHA DE CADUCIDAD	

[Handwritten signature]
 PERI 10 "SAN ANTONIO"
 PEDRO N. HUELVA

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
 1:1

DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-SEPTIEMBRE-2020 PTO. 21 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DOCUMENTO MODIFICAC. PUNTUAL 3 PERI 10 "SAN ANTONIO"

OTROS DATOS

Código para validación: **SFZXS-SXDxB-0JL7U**
 Fecha de emisión: **21 de Octubre de 2020 a las 9:22:28**
 Página 28 de 60

IDENTIFICADORES

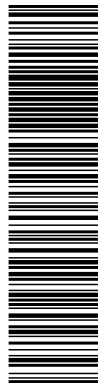
-: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30-SEPTIEMBRE-2020

FIRMAS

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

ESTADO

FIRMADO
 21/10/2020 09:21



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
 MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 0 "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 2947309P823AN

Arquitecto

Rafael Navarro Cordero

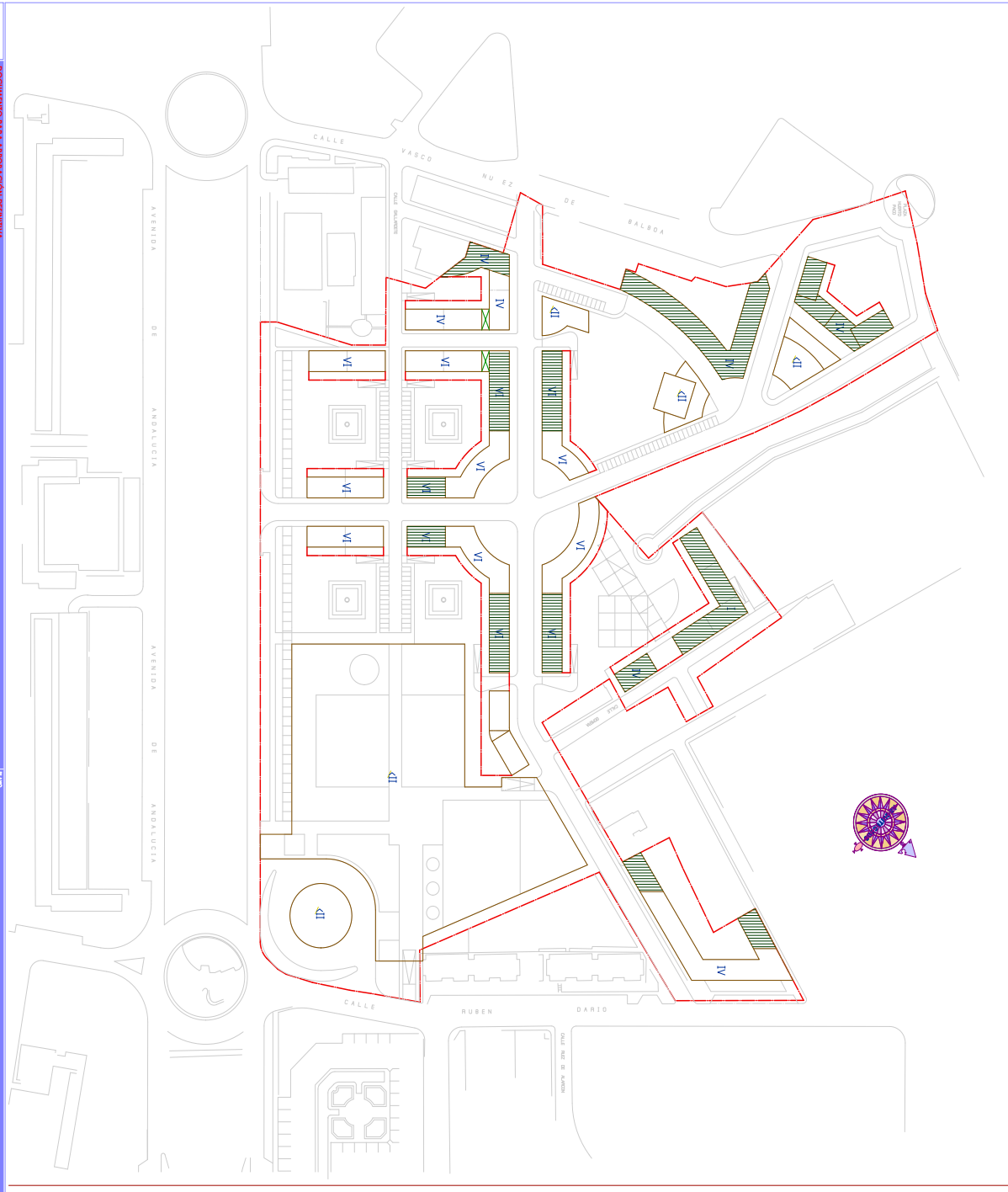
Formadora: CABALLERANTES LA HERMANIDAD S.L.

Escala: 1:1.000

Fecha: 15 de Julio de 2020

Vigencia: 4 del Período 10 Vigente

1.2



LEGENDA

-  ALINEACIÓN EDIFICIOS
-  ALINEACIÓN SOTANOS
-  NÚMERO DE PLANTAS
-  PLANTAS BASAS CERCENALES
-  VII

TIPO	DESCRIPCIÓN	FECHA
PLANO	DE INFORMACIÓN ALTIMBAS Y ALINEACIONES ACTUALES PARA LAS EDIFICACIONES SEGÚN MANZANAS 3 (folio nº 4 del PERI 10 Vigente)	
ECALAS:	1:1.000	

ALTURAS Y ALINEACIONES

ESCALA: 1:1.000

FECHA: 15 de Julio de 2020

PERI. 10 "SAN ANTONIO"

RUBEN DARÍO

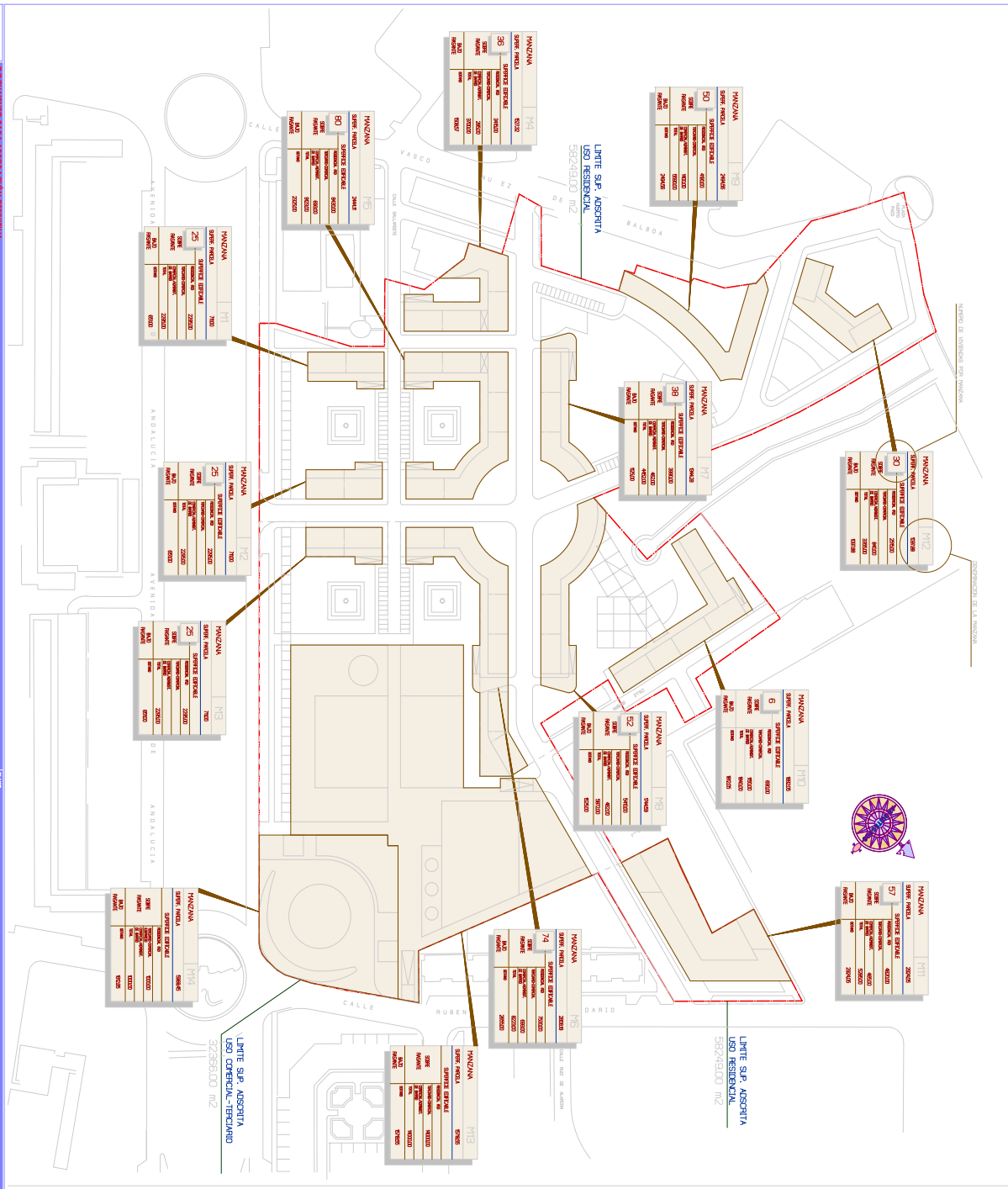
RUBEN DARÍO



DOCUMENTO PARA MODIFICACION DEFINITIVA
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 Boleros. Referencia catastral 294730P1823AN

Arquitecto redactor: Pedro Noguero Cordero
Firmados: CARBUNANTES LA HISPANIZADA S.L

PLANO
DE INFORMACION
DE INFORMACIONES PARA LAS MANZANA 13 Y DEMAS DE USO PRIVADO. (dono nº 7 del PERI 10 vigente)
ESCALAS: 1:1.000
15 de Julio de 2020

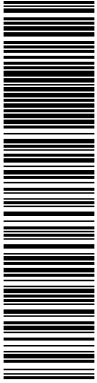


PROYECTO: PARCELARIO RESULTANTE (USO PRIVADO)
P.7

PROYECTISTA: CARBUNANTES LA HISPANIZADA S.L.
AUTOR: JUAN DE URBANIZACION
D/ FELIX OJEDA Y/ D/ JESUS OJEDA

PROYECTISTA: PERI 10 SAN ANTONIO
FERRAZ HELVA
SANTAMARIA

SUPERFICIES DE PARCELAS POR USOS	
SUPERFICIE A URBANIZAR	926500 m ²
PARCELAS USO PRIVADO	
P1	71000 m ²
P2	71000 m ²
P3	71000 m ²
P4	71000 m ²
P5	71000 m ²
P6	71000 m ²
P7	71000 m ²
P8	71000 m ²
P9	71000 m ²
P10	71000 m ²
P11	71000 m ²
P12	71000 m ²
P13	71000 m ²
P14	71000 m ²
P15	71000 m ²
P16	71000 m ²
P17	71000 m ²
P18	71000 m ²
P19	71000 m ²
P20	71000 m ²
P21	71000 m ²
P22	71000 m ²
P23	71000 m ²
P24	71000 m ²
P25	71000 m ²
P26	71000 m ²
P27	71000 m ²
P28	71000 m ²
P29	71000 m ²
P30	71000 m ²
P31	71000 m ²
P32	71000 m ²
P33	71000 m ²
P34	71000 m ²
P35	71000 m ²
P36	71000 m ²
P37	71000 m ²
P38	71000 m ²
P39	71000 m ²
P40	71000 m ²
P41	71000 m ²
P42	71000 m ²
P43	71000 m ²
P44	71000 m ²
P45	71000 m ²
P46	71000 m ²
P47	71000 m ²
P48	71000 m ²
P49	71000 m ²
P50	71000 m ²
P51	71000 m ²
P52	71000 m ²
P53	71000 m ²
P54	71000 m ²
P55	71000 m ²
P56	71000 m ²
P57	71000 m ²
P58	71000 m ²
P59	71000 m ²
P60	71000 m ²
P61	71000 m ²
P62	71000 m ²
P63	71000 m ²
P64	71000 m ²
P65	71000 m ²
P66	71000 m ²
P67	71000 m ²
P68	71000 m ²
P69	71000 m ²
P70	71000 m ²
P71	71000 m ²
P72	71000 m ²
P73	71000 m ²
P74	71000 m ²
P75	71000 m ²
P76	71000 m ²
P77	71000 m ²
P78	71000 m ²
P79	71000 m ²
P80	71000 m ²
P81	71000 m ²
P82	71000 m ²
P83	71000 m ²
P84	71000 m ²
P85	71000 m ²
P86	71000 m ²
P87	71000 m ²
P88	71000 m ²
P89	71000 m ²
P90	71000 m ²
P91	71000 m ²
P92	71000 m ²
P93	71000 m ²
P94	71000 m ²
P95	71000 m ²
P96	71000 m ²
P97	71000 m ²
P98	71000 m ²
P99	71000 m ²
P100	71000 m ²
TOTAL	4200709 m ²
VIARIO PAVADO Y FANTOMAL	
	2840735 m ²



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U-65F163C2C347F56F06B0294EE0E0621122E46BC) generada con la aplicación informática Firmados. 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>

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA
 MODIFICACION Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACION DE LA MANZANA M-13. Avenida Andalucía, calle Ruben Darío y calle Boleiros. Referencia catastral 294730P4823AN

Arquitecto redactor: Pedro Noguero Cordero

Firmados: CABALLEROS LA HIZANZANA S.L.

FECHA: 11/10/2020

15 de Julio de 2020

Parcelas: P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8

Dimensiones: 2000, 2000, 2000, 2000, 2000, 2000, 2000, 2000

Limites: LÍMITE SUP. AOSCRITA USO RESIDENCIAL 56249100 m2, LÍMITE SUP. AOSCRITA USO COMERCIAL-TERCERIO 32385100 m2

DE INFORMACION DETERMINACIONES PARA LAS MANZANAS DE ESPACIOS PUBLICOS Y DOTACIONALES (plano nº 8 del PERI 10 vigente)

ESCALA: 1:1100

SUPERFICIES DE PARCELAS POR USOS	
SUPERFICIE A URBANIZAR	5065100 m ²
PARCELAS USO PRIVADO	
P1	71000 m ²
P2	71000 m ²
P3	71000 m ²
P4	71000 m ²
P5	71000 m ²
P6	71000 m ²
P7	71000 m ²
P8	71000 m ²
TOTAL	4200700 m²

VARIOS INMOVIL Y PATRIAL	
2840735 m ²	
PARCELAS USO PUBLICO	
P1	2840735 m ²
P2	2840735 m ²
P3	2840735 m ²
P4	2840735 m ²
P5	2840735 m ²
P6	2840735 m ²
P7	2840735 m ²
P8	2840735 m ²
TOTAL	221002 m²

PERI 10 SAN ANTONIO

FRANCO HUELVA

PARCELARIO RESULTANTE (USO PUBLICO)

P.8

DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-SEPTIEMBRE-2020 PTO. 21 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DOCUMENTO MODIFICAC. PUNTUAL 3 PERI 10 "SAN ANTONIO"

IDENTIFICADORES

-. APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30-SEPTIEMBRE-2020

OTROS DATOS

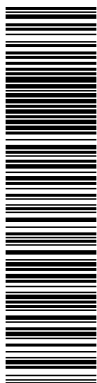
Código para validación: **SFZXS-SXDXB-0JL7U**
Fecha de emisión: **21 de Octubre de 2020 a las 9:22:28**
Página 31 de 60

FIRMAS

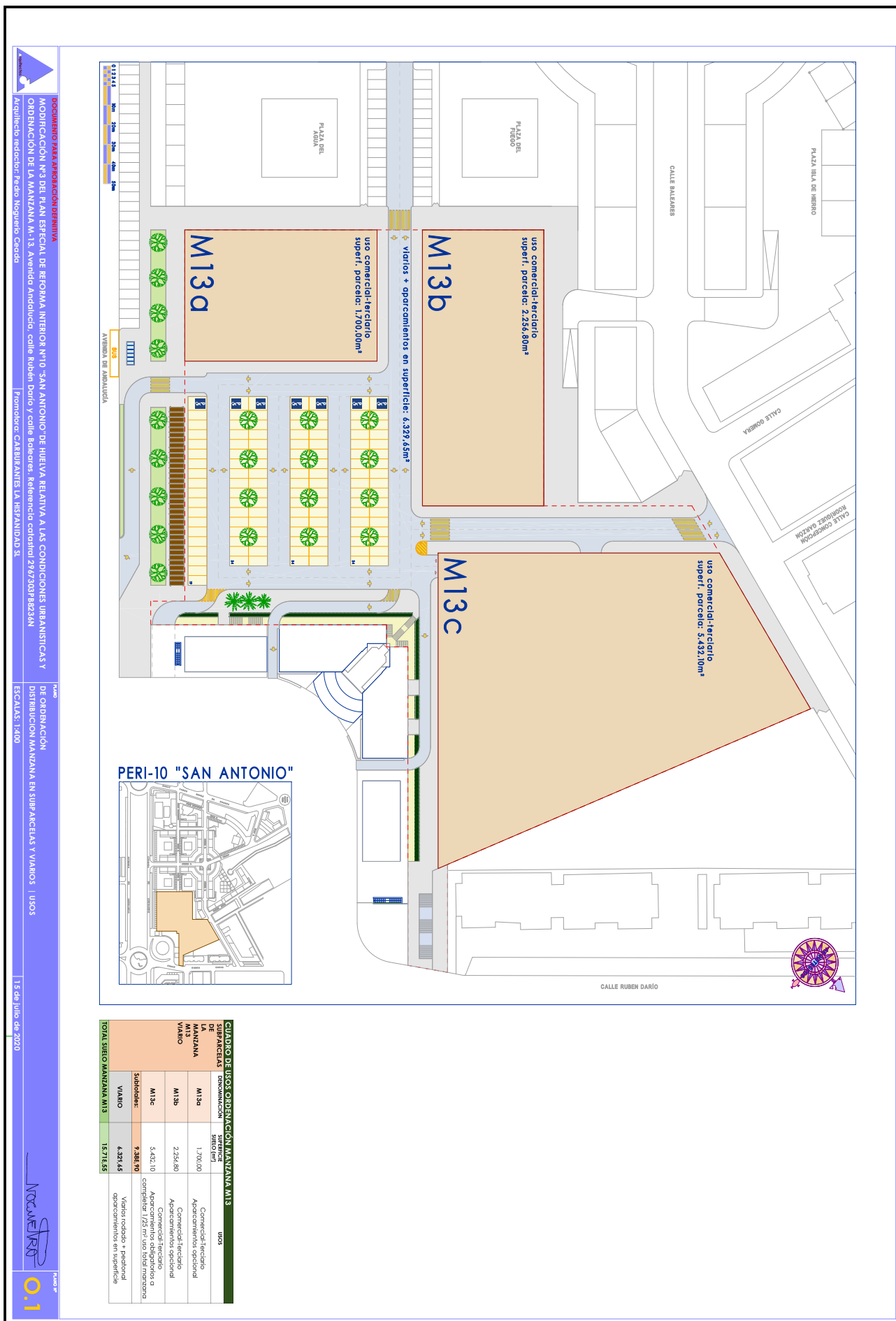
El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva

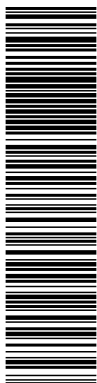
ESTADO

FIRMADO
21/10/2020 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C2C347F560F6B0294EE0C621122E466C) 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>

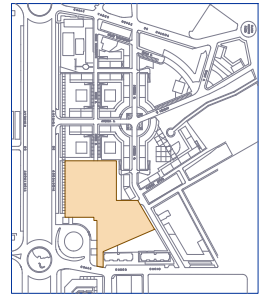




DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA
MODIFICACION Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACION DE LA MANZANA M-13, Avenida Andalucía, calle Ruben Darío y calle Boleros. Referencia catastral 294730P1823AN
Firmados: CARBURANTES LA HISPANICA S.L.
Escala: 1:400
15 de Julio de 2020

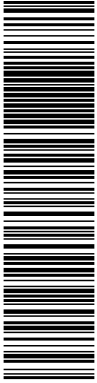


PERI-10 "SAN ANTONIO"

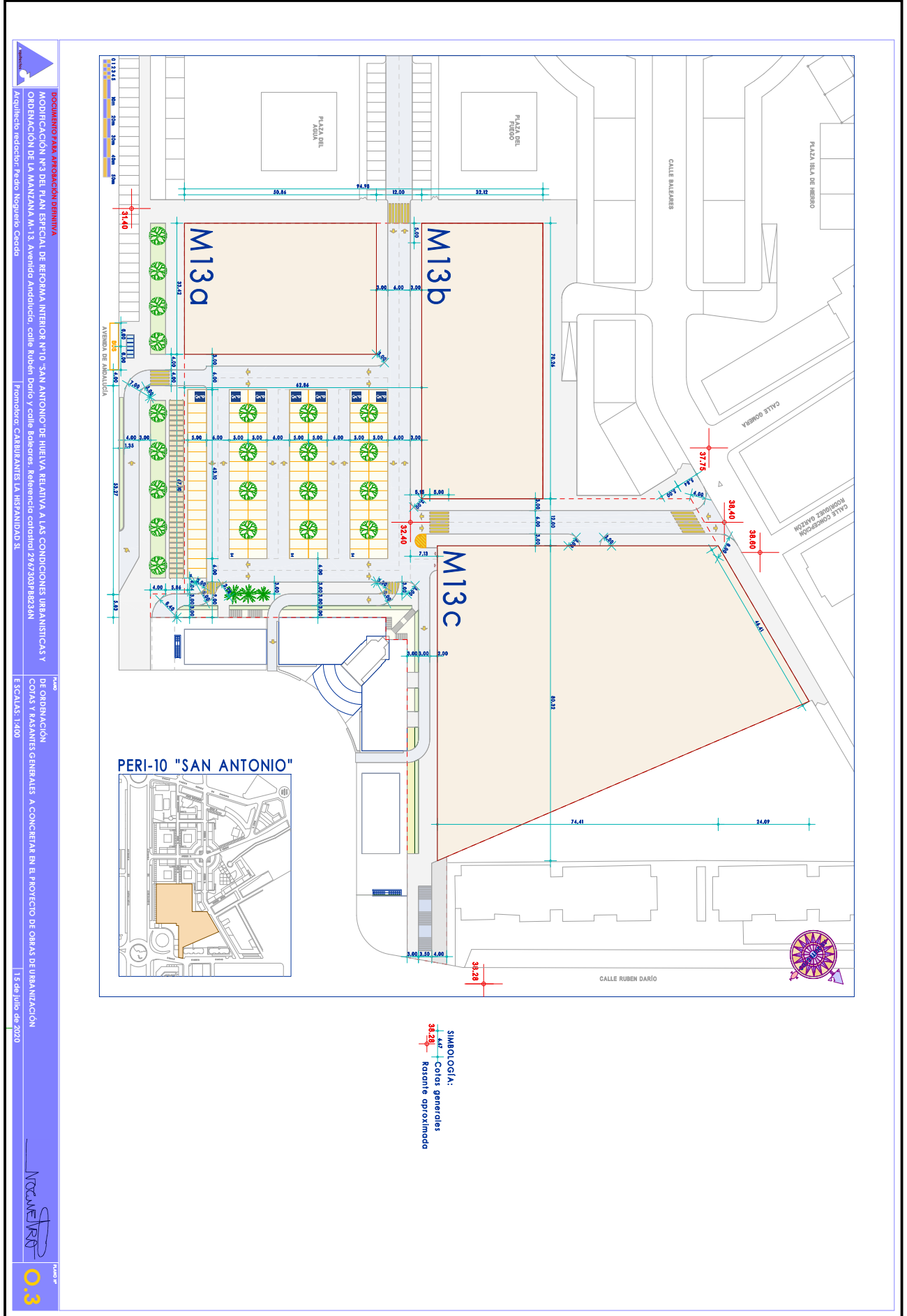


Simbología:
— Alineación máxima edificación sobre rasante
— Alineación máxima edificación sobre rasante
● Altura máxima edificación
● Referencia vial para cómputo altura máxima

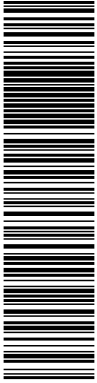
CUADRO DETERMINACIONES URBANISTICAS ORDENACION MANZANA M13					
SUBPARCELAS DE MANZANA	ORDENACION	MANZANA (m²)	PLANTAS (m²)	ALTURA (m)	MANZANA (m²)
M13a		3.000,00	305	10	10
M13b		4.513,60	405	10	10
M13c		6.485,40	405	10	10
TOTAL SUELO MANZANA M13		14.000,00			



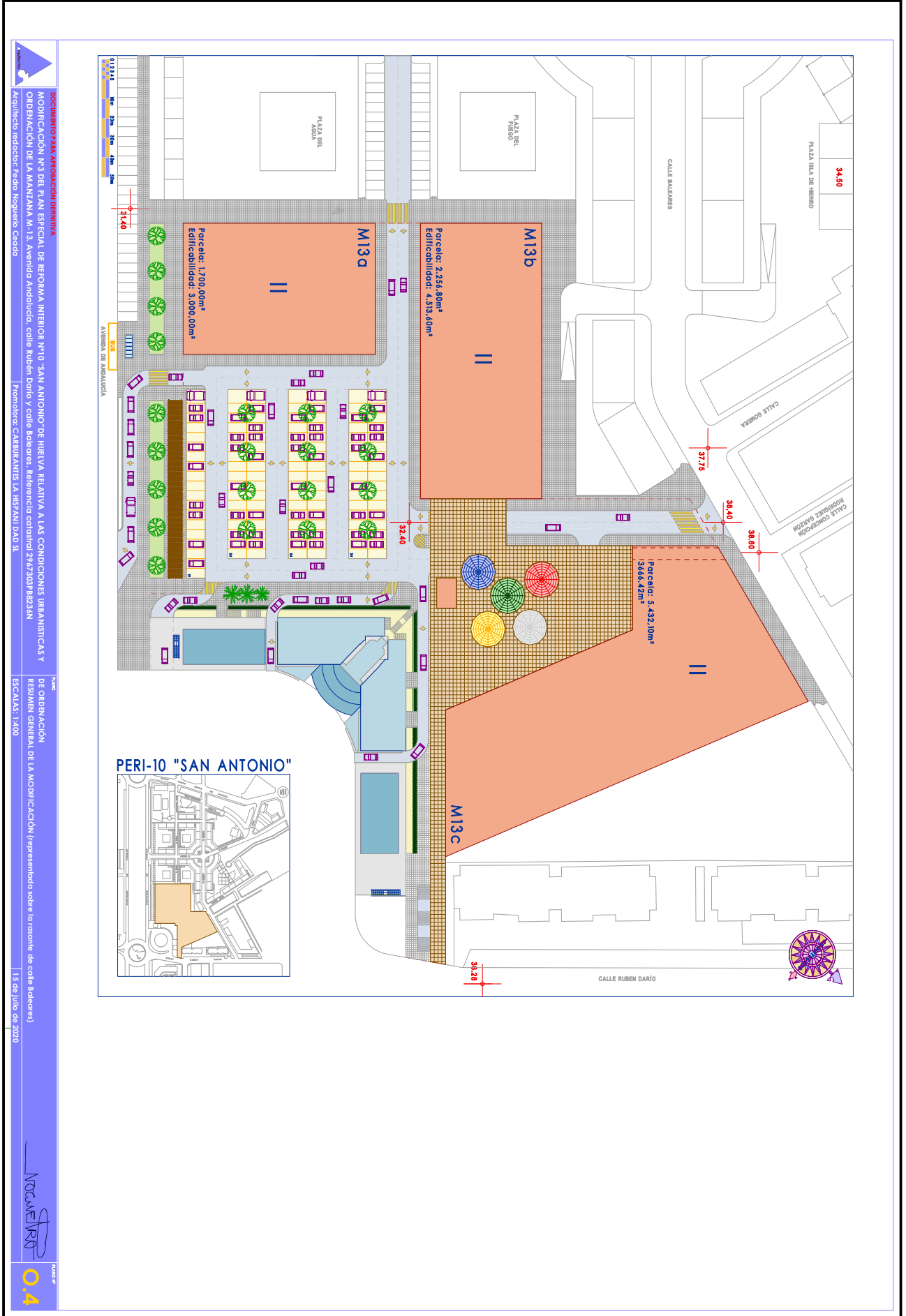
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXD XB-0JL7U 65F163C2C347F8E0F6B0294EE0E0621122E466C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificar/Documentos.do>



DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA
MODIFICACION Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y ORDENACION DE LA MAZANZA M-13. Avenida Andalucía, calle Ruben Dario y calle Salizas. Referencia catastro 294730P4823AN
Arquitecto redactor: Pedro Noguero Cordero
Firmados: CARRILANES LA HIZANZANA S.
Firmado DE ORDENACION CONY Y BASANTES GENERALES: A CONCRETAR EN EL PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACION
ESCALAS: 1:400
15 de Julio de 2020



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C2C347F860F6B0294EE0E0621122EA6BC) generada con la aplicación informática Firmados. 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>



DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-SEPTIEMBRE-2020 PTO. 21 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DOCUMENTO MODIFICAC. PUNTUAL 3 PERI 10 "SAN ANTONIO"

IDENTIFICADORES

:- APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30-SEPTIEMBRE-2020

OTROS DATOS

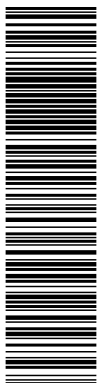
Código para validación: SFZXS-SXD XB-0JL7U
Fecha de emisión: 21 de Octubre de 2020 a las 9:22:28
Página 35 de 60

FIRMAS

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

ESTADO

FIRMADO
21/10/2020 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370.SFZXS-SXD XB-0JL7U 65F163CC347F660F6B0294EE0E0621122E46BC) 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/verificar/Documentos.do>

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PRELIMINAR
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 Boleadoras. Referencia catastral 2947300P4823AN

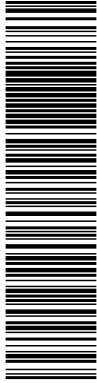
Arquitecto redactor: Pedro Noguero Casado
Promotor: CABRERANES LA MANSANADA S.L

FOLIO: 1400
DE ORDENACIÓN
MONITAJE SOBRE FOTO AEREA ACTUAL DE LA MODIFICACIÓN DE LA MANZANA M13
ESCALA: 1:400

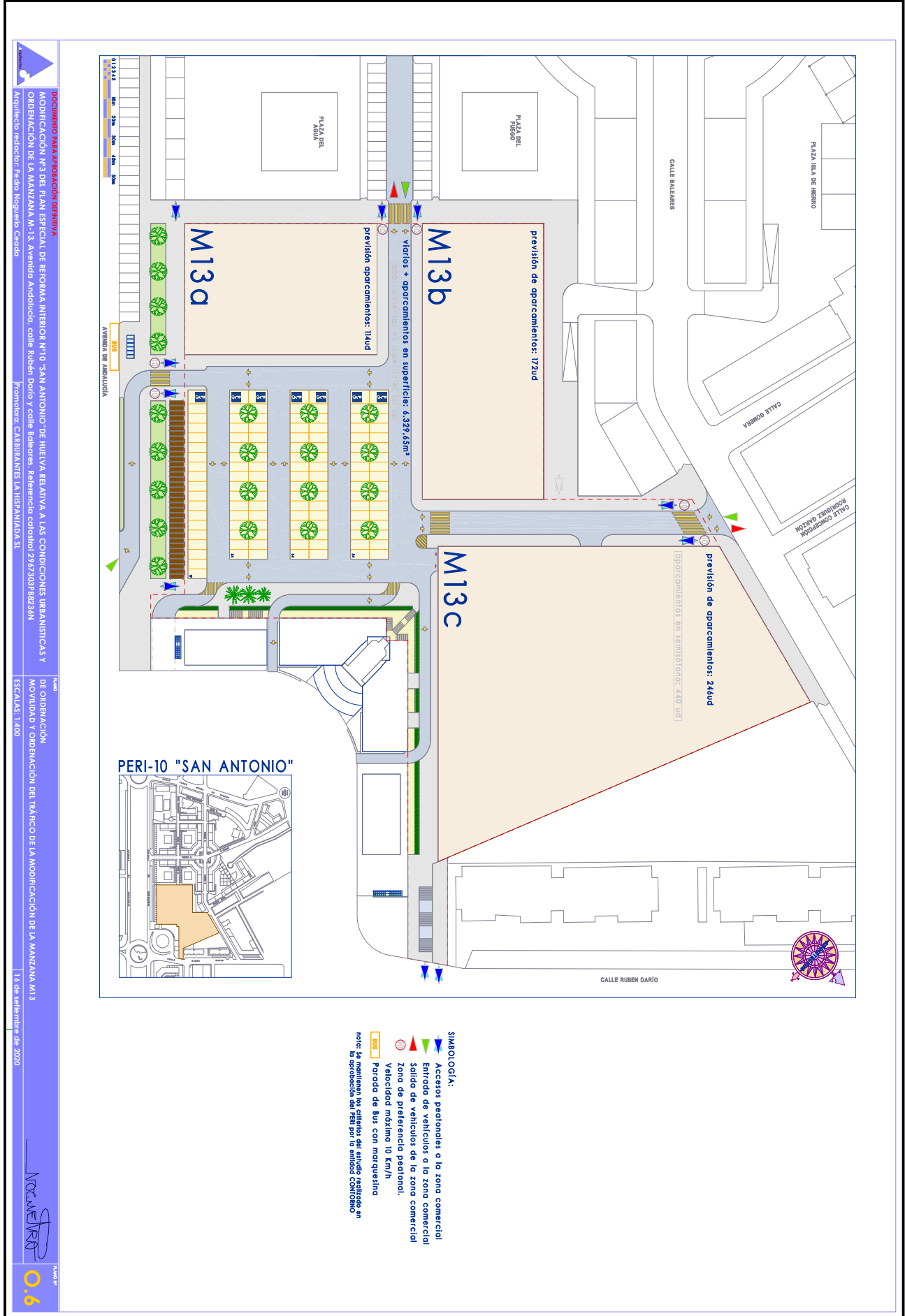
15 de Julio de 2020

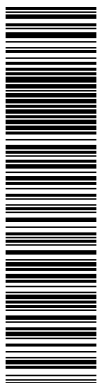
NOGUEIRO
0.5





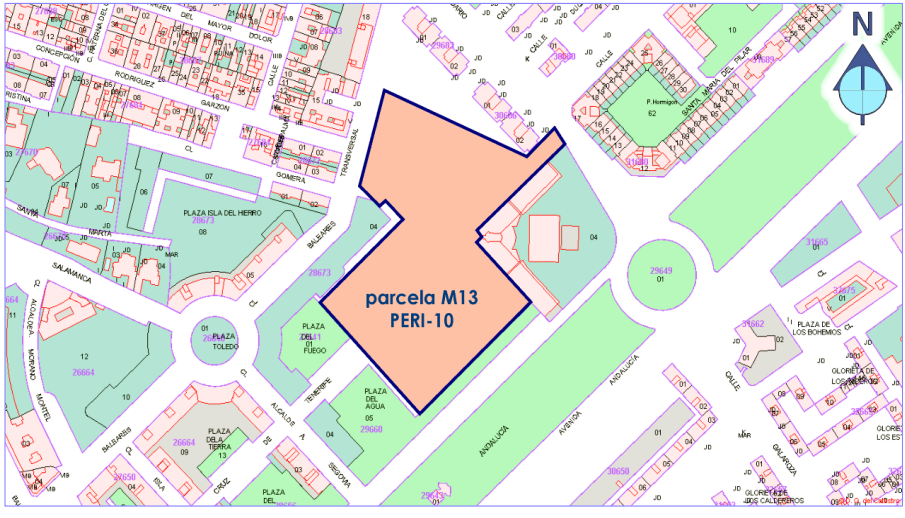
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C2C347F5E0F6B0294EE0E062122EA6BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370.SFZXS-SXDXB-0JL7U.65F163C2C347F860F9B0294EE0E0621122E46BC) 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>

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



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



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 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 7º D • 21003 Huelva
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

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

1.- CONTENIDO Y ALCANCE DEL RESUMEN EJECUTIVO. 3
2.- SÍNTESIS DE OBJETIVOS, FINALIDADES Y DETERMINACIONES MODIFICACIÓN N° 3 DEL PERI-10. 4
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. 8
3.- ÁMBITOS EN LOS QUE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA ALTERA LA VIGENTE. 10
4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICACIÓN N° 3 PERI-10 "SAN ANTONIO". 15
4.1.- Planimetría..... 15



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 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 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:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- 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 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.**

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 n° 3 del PERI2.
- Ámbitos en los que la modificación propuesta altera la vigente.
- Planimetría.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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"**¹ 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 m². 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"² y su colindante "Leroy Merlín"³, 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.

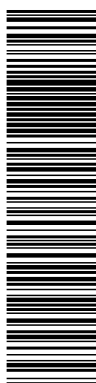
2.2.- Finalidad de la modificación.

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-

¹ En adelante PERI-10.

² Las superficies de este centro son: Comercial 115.659 m² y Aparcamientos: 19.158 m²

³ Las superficies de este centro son: Comercial 11.510 m² y Aparcamientos: 13.549 m²





DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 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 7º 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, 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 m² sobre rasante y sus características son:

M13a.

Superficie suelo aproximada: 1.700,00 m²
Altura máxima: 2 plantas / 10 m
Edificabilidad uso comercial/terciario: 3.000,00 m²
Aparcamientos dentro subparcela: no obligatorio⁴

M13b.

Superficie suelo aproximada: 2.256,80 m²
Altura máxima: 2 plantas / 10 m
Edificabilidad uso comercial/terciario: 4.513,60 m²
Aparcamientos dentro subparcela: no obligatorio⁵

M13c.

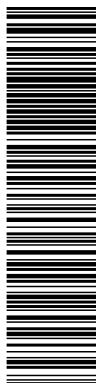
Superficie suelo aproximada: 5.432,10 m²
Altura máxima: 2 plantas / 10 m
Edificabilidad uso comercial/terciario: 6.486,40 m²
Aparcamientos dentro subparcela: 402 (aproximadamente)
Espacio de uso colectivo libre sobre los aparcamientos: ≥1.700,00 m²

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.

⁴ Se podría autorizar sobre la cubierta del edificio.

⁵ Se podría autorizar sobre la cubierta del edificio.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 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 7º D • 21003 Huelva
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

- 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.
- 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.
- Podrán desarrollarse, además, los definidos en el Decreto legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía⁶, por aplicación de la Disposición Transitoria Segunda, con base en el informe favorable obtenido de la Consejería de Comercio en la tramitación del suelo comercial del PERI previo a su aprobación definitiva con fecha 25 de mayo de 2000. Por tanto, serán autorizables establecimientos comerciales individuales o colectivos, tanto de superficie útil para la exposición y venta al público inferior o igual a 2.500 m², así como lo denominados "grandes superficies minoristas" de superficie superior a los 2.500 m².

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.

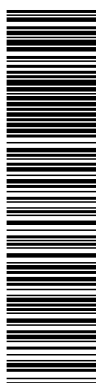
6. Número de plantas.

- 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 m².

⁶ En adelante TRLCIA y según el texto vigente, modificado por el Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, y por el Decreto-ley 12/2014, de 7 de octubre, en aplicación



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 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

•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 m² de uso comercial-terciario en parcelas superiores a 1.500 m².
•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.

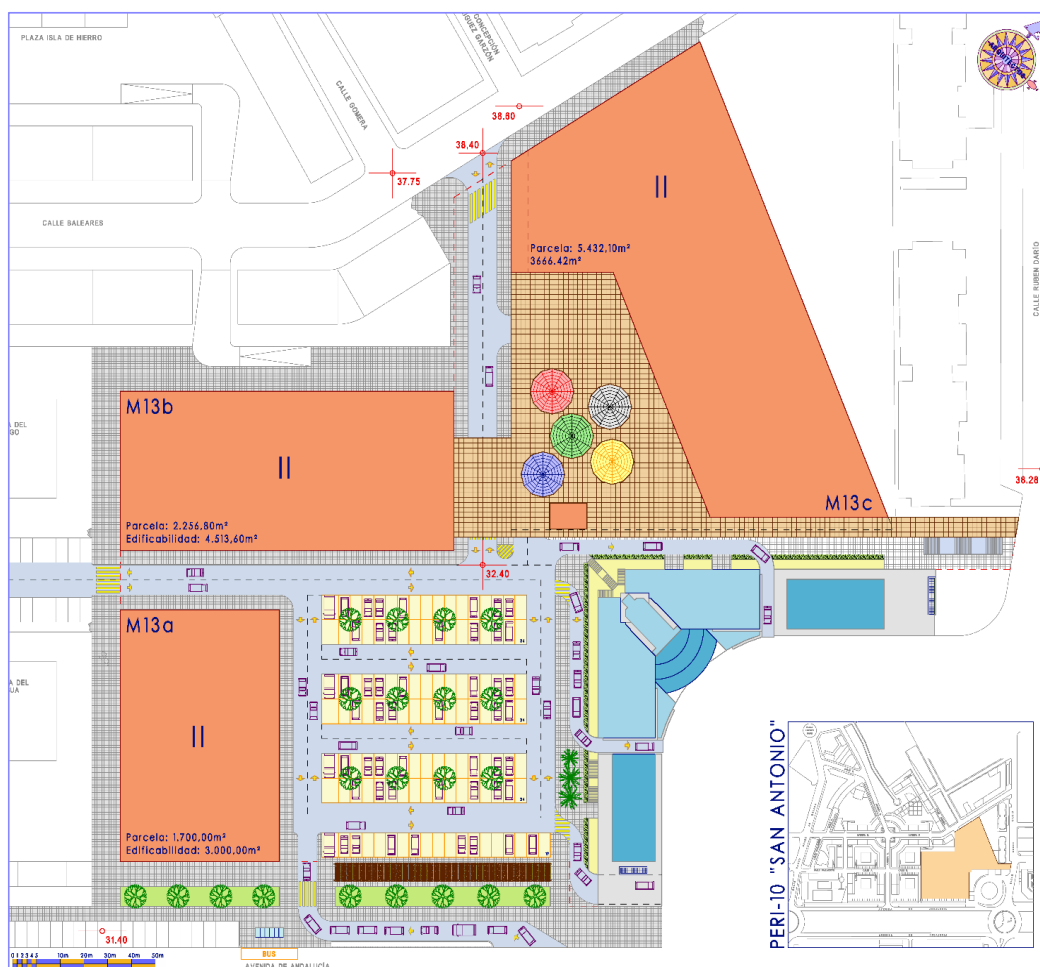
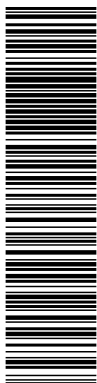


Imagen resumen de la ordenación de la manzana M13



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 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

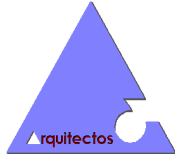
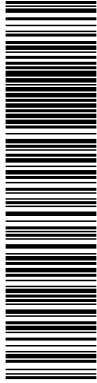
PEDRO NOGUEIRO CEADA Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

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.
- 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, entre los que se incluyen las grandes superficies minoristas de superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m² definido en el TRLCIA.
- 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 m² de uso comercial-terciario en parcelas superiores a 1.500 m².

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDxB-0JL7U 65F163C2C347F56F09B0294EE0E0621122E46BC) 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>

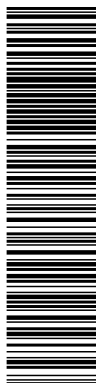


DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR N°10 "SAN ANTONIO"
DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DE LA MANZANA M-13
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N
Promotora: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

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

- 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.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C2C347F860F96B0294EE0E0621122E46BC) generada con la aplicación informática Firmados. 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>



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 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 7º 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 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:

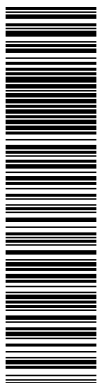
-Los usos permitidos serán los compatibles dentro de la definición de Comercial-Terciario desarrollada en el PGOU vigente.
-Podrán desarrollarse, establecimientos comerciales individuales o colectivos, tanto de superficie útil para la exposición y venta al público inferior o igual a 2.500 m², así como lo denominados "grandes superficies minoristas" de superficie superior a los 2.500 m², según se definen en el Decreto legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

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.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 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 7º D • 21003 Huelva
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

-Los recorridos peatonales que se diseñan dentro de la parcela del multcentro, 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.
- 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 m².
- 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 m² de uso comercial-terciario en parcelas superiores a 1.500 m².
- Se autoriza la ejecución de parte de las plazas de aparcamiento en superficie con el límite del 50% de las necesarias.
- Se realizará una reserva mínima de plazas de aparcamiento para el uso por personas con movilidad reducida en un número superior a una de cada cuarenta plazas o fracción.
- Los aparcamientos en superficie incluirán en su diseño elementos que mejoren su imagen, cuidando el acabado de sus revestimientos superficiales y sus instalaciones específicas.

6.8.- Accesibilidad:

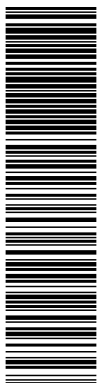
Se cumplirán en el diseño de la urbanización y edificaciones las normas estatal y la autonómica, que se argumentaran en los proyectos de ejecución según lo dispuesto en la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y las instrucciones para su cumplimentación, (BOJA 12, de 19/01/2012).

6.9.- Ordenanzas de edificación y estéticas para el desarrollo de la manzana M-13.

6.9.1. Definición.

1. Son las que se imponen a las edificaciones de la manzana M-13 complementarias a las del PGOU y sustitutorias de las coincidentes del resto del PERI, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de esta zona de la ciudad.

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-SEPTIEMBRE-2020 PTO. 21 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DOCUMENTO MODIFICAC. PUNTUAL 3 PERI 10 "SAN ANTONIO"</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30-SEPTIEMBRE-2020</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: SFZXS-SXDXB-0JL7U Fecha de emisión: 21 de Octubre de 2020 a las 9:22:28 Página 48 de 60</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 21/10/2020 09:21</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C2C347F56F96B0294EE0E0621122EA6BC) 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



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 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 7º D • 21003 Huelva
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

6.9.2. Aplicación.

1. Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal dentro de la manzana M-13.

6.9.3. Salvaguarda de la estética urbana.

1. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de la aplicación de las determinaciones de las ordenanzas de aplicación.
2. En los casos que los operadores comerciales que se ubiquen en la manzana pretendan edificar elementos prototipos de su marca, deberán ser los modelos de carácter urbano y cumplirán estas ordenanzas y en caso contrario deberán ser reformados.

6.9.4. Patios ingleses.

1. Se entiende como "patio inglés", el espacio al aire libre abierto junto a un edificio y semi-enterrado, que puede dar a espacios públicos o privados, y que sirve para proveer de iluminación, acceso o ventilación a una planta situada a nivel de sótano o semisótano.
2. Los patios ingleses autorizables tendrán que situarse dentro de los límites de las parcelas edificables.
3. Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor a un tercio (1/5) de la altura (H) que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de tres (3) metros.
4. En el supuesto de que el patio inglés esté rodeado por edificaciones coincidentes en más de un cincuenta por ciento (50%) con su perímetro, la altura (H) se medirá hasta la altura de coronación del cuerpo más alto de edificación recayente al mismo.

6.9.5. Cubrimiento de patios.

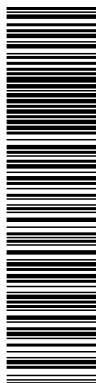
1. Se autoriza el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:
 - a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.
 - b) Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio cubierto.
2. En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

6.9.6. Fachadas exteriores.

1. Todas la fachadas del edificio deberán resolverse con los mismos criterios de diseño y calidad en los materiales para su ejecución, incluso los paños que surjan por diferencia de nivel en volumen del propio edificio o con sus colindantes.
2. En el caso de la existencia de fachadas ciegas o paños deberán estar justificadas con relación a su uso interior, y deberán tratarse con descomposiciones y texturas que sigan el diseño del resto de las fachadas.
3. Se admiten cualquier acabado de los paramentos y recercados de huecos, debiéndose potenciar los de materiales actuales de recubrimiento, con las siguientes limitaciones:
 - a) No se permiten los paramento de bloques de hormigón o cemento de ningún tipo.
 - b) Los elementos cerámicos tradicionales se deberán limitar a los recercados de huecos, remates de pretilas y decoraciones lineales.

6.9.7. Medianeras.

1. Cuando se produzcan retranqueo de las edificaciones respecto de la alineación oficial, tendrán la consideración de fachadas y se tratarán como las del resto del edificio construyéndose con los mismos materiales y características del resto de las fachadas.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 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 7º D • 21003 Huelva
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

6.9.8. Cubiertas.

1. Las cubiertas deberán diseñarse y construirse como elemento envolvente del edificio a modo de quinta fachada.
2. Se permiten todo tipo de cubiertas planas, inclinadas visitables, no visitables y ajardinadas, pero su resolución debe alejarse de lenguajes de naves tipo almacén o industriales.
3. Las instalaciones que deban desarrollarse sobre las cubiertas se distribuirán de forma ordenada.
4. Las maquinarias de equipo de instalaciones de climatización o cualquier otro tipo que deban colocarse sobre la cubierta se ocultarán de la visión directa mediante elementos envolventes ejecutados con materiales de diseño y calidad similares a los utilizados en las fachadas.

6.9.9. Salientes o vuelos en fachadas.

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalgan de la fachada del edificio, autorizándose los siguientes:
 - a) Balcón: Es el saliente que arranca desde el pavimento de la estancia a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada, no más de noventa (90) centímetros, y cuya longitud no superará en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco por el que se accede al mismo, siendo el ancho de dicho hueco inferior o igual a ciento cincuenta (150) centímetros.
 - b) Balconada o balconaje: Es el saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las estancias a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará noventa (90) centímetros.
 - c) Terrazas: Son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados o cuando superan las dimensiones establecidas en los apartados a) y b); como excepción al resto de los elementos regulados en este artículo, las terrazas forman parte de las fachadas.
 - d) Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la estancia a la que sirve. No podrá sobresalir, respecto a la fachada, más de ciento veinte (120) centímetros. La longitud máxima de su frente será inferior o igual al de la fachada separándose de los colindantes sesenta (60) centímetros; La altura máxima será la de la planta a la que sirven; no podrá cerrarse con antepechos macizos ni opacos.
2. En fachadas exteriores, se admite la construcción de jardineras con una altura igual a la de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros y un saliente máximo sobre el plano de fachada de treinta (30) centímetros. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.
3. La altura mínima libre de cualquier salientes sobre la rasante de la acera será como máximo de trescientos cuarenta (340) centímetros.

6.9.10. Cornisas y aleros.

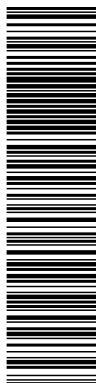
1. El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas no excederá de ciento veinte (120) centímetros.

6.9.11. Terrazas entrantes.

1. Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Su profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

6.9.12. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma, funcionales o compositivas.
2. Queda prohibida la instalación de aparatos o maquinaria de las instalaciones de climatización o cualquier otro tipo, debiendo situarse en las cubiertas del edificio.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN N°3 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

6.9.13. Marquesinas.

1. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros.
2. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince (15) centímetros.

6.9.14. Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos.

1. La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento.
2. No se permiten capialzados (cajón) exteriores del cierre de los huecos, estos deberán quedar en el interior de los establecimientos, no hacia la fachada, no admitiéndose que sobresalgan de la alineación a fachada.

6.9.15. Toldos.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (300) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros.
2. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del art. 6. Apartado 1.
3. Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta (30) centímetros.

6.9.16. Muestras.

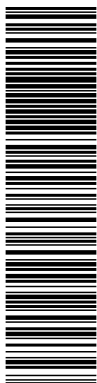
1. Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros,
2. Podrán ocupar únicamente una faja de anchura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.
3. Podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada excepto sesenta (60) de los linderos colindantes, con una altura no superior al quinto (1/5) de la que tenga dicha, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.
4. Los anuncios luminosos en coronación de edificios requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de las viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente

6.9.17. Banderines.

1. Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de trescientos (300) centímetros, con un saliente máximo de noventa (90) centímetros y una altura de ciento veinte (120) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos. Los banderines podrán ser luminosos.

6.9.18. Dársenas de descarga.

1. Las dársenas de descargas a nivel de planta baja, estarán englobadas en el volumen envolvente del edificio, no pudiendo quedar vistas, de forma que los vehículos de transportes se introduzcan en ellas mediante hueco de acceso.
2. Las dársenas de carga y descargas podrán ubicarse en plantas bajo rasante.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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.



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 URBANÍSTICA 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: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C2C347F560F6B0294EE0E0621122E46BC) 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>

DOCUMENTO PARA MODIFICACIÓN DEFINITIVA
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 2947302P1823AN

Arquitecto redactor: Pedro Noguero Casado
[Firmados: CABALLERANES LA HIZPANIADA S.]

DE INFORMACIÓN
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO PERI 10 (monótipo sobre plano del documento aprobado y vigente) | EVOLUCIÓN URBANÍSTICA PLAN NOCUMETRO
ESCALA: 1:3.000
15 de Julio de 2020



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



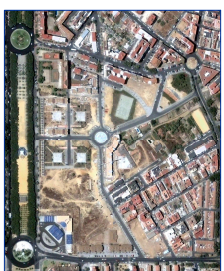
08 foto vuelo 2013/04/19



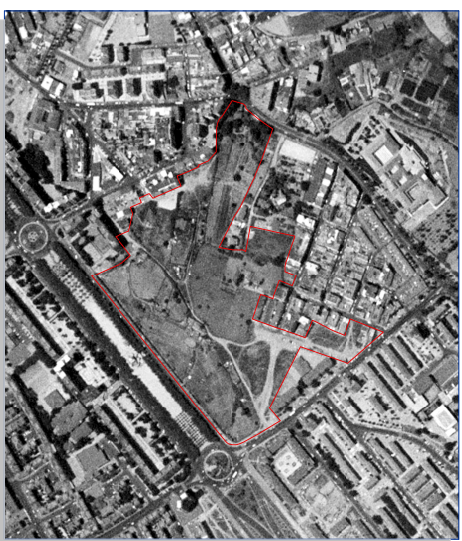
06 foto vuelo 2010/07/23



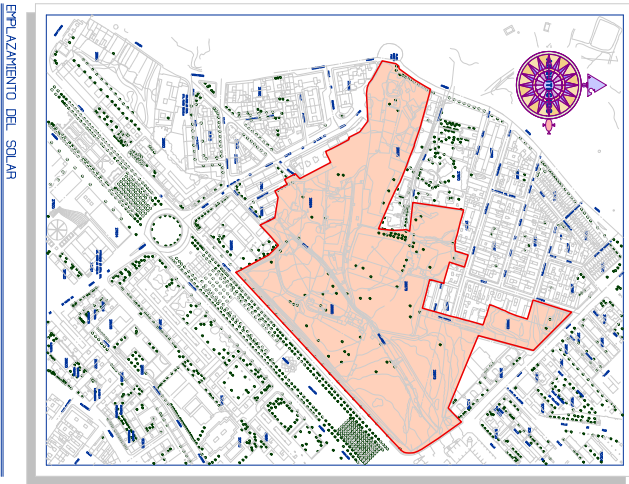
04 foto vuelo 2007/07/25





02 foto vuelo 2005/07/20



SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO DEL SOLAR

 Pedro Noguero Casado Arquitecto Redactor	
 Julián de Urbina Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	
PERI 10 "SAN ANTONIO" REFORMA INTERIOR Nº10	
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 2947302P1823AN	
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
1:1	

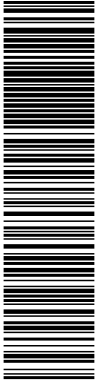
DOCUMENTO
 DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-SEPTIEMBRE-2020 PTO. 21 DILIGENCIA
 APROBAC. DEFINITIVA DOCUMENTO MODIFICAC. PUNTUAL 3 PERI 10 "SAN
 ANTONIO"

IDENTIFICADORES
--: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30-SEPTIEMBRE-2020

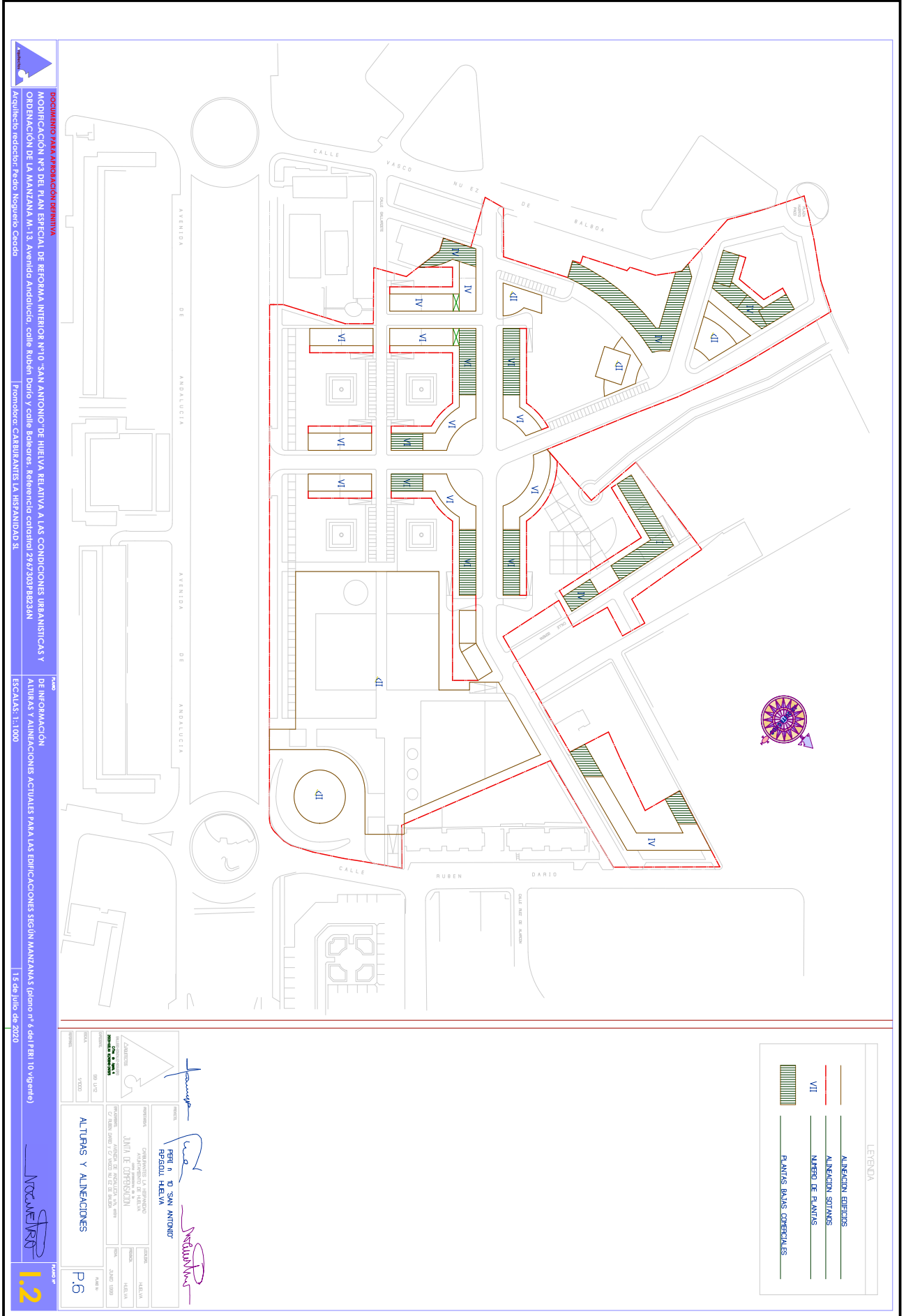
OTROS DATOS
 Código para validación: **SFZXS-SXDXB-0JL7U**
 Fecha de emisión: **21 de Octubre de 2020 a las 9:22:28**
 Página 53 de 60

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

ESTADO
FIRMADO
 21/10/2020 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C347F60F6B0294EE0E0621122E46BC) 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>



DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA
 MODIFICACION Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 0 "SAN ANTONIO" DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANISTICAS Y
 ORDENACION DE LA MANZANA M-13. Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Boleiros. Referencia catastral 2947300P4823AN

Arquitecto redactor: Pedro Noguero Cordero
 Firmadores: CABALLERANTES LA HERMANIDAD S.L.

DE INFORMACION
 ALTURAS Y ALINEACIONES ACTUALES PARA LAS EDIFICACIONES SEGUN MANZANAS 3 (folio nº 6 del PERI 10 vigente)
 ESCALA: 1:1.000
 15 de Julio de 2020

Pedro Noguero Cordero
 Arquitecto Redactor

Julián de Urbina
 Presidente de la Manzanera

Fede
 Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva

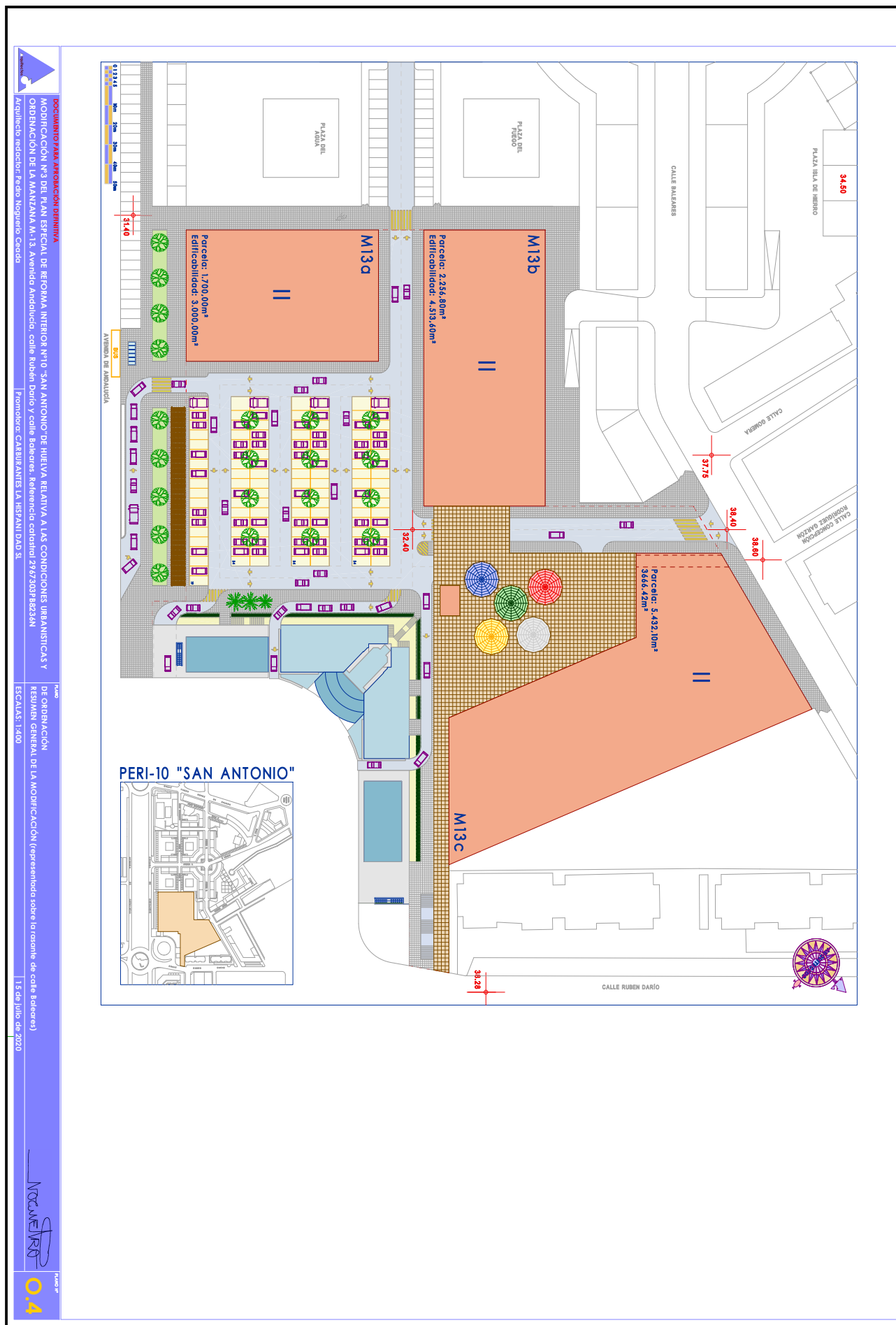
PERI 10 "SAN ANTONIO"
 FIDELIA HELVA

ALTURAS Y ALINEACIONES
 P.6

	ALINEACION EDIFICIOS
	ALINEACION SOTANOS
	NUMERO DE PLANTAS
	PLANTAS BAYAS CERRADAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C2C347F860F6B0294EE0E0621122EA66C) generada con la aplicación informática Firmados. 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>



DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-SEPTIEMBRE-2020 PTO. 21 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DOCUMENTO MODIFICAC. PUNTUAL 3 PERI 10 "SAN ANTONIO"

IDENTIFICADORES

:- APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30-SEPTIEMBRE-2020

OTROS DATOS

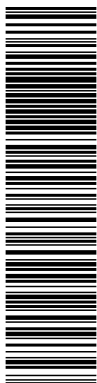
Código para validación: SFZXS-SXD XB-0JL7U
Fecha de emisión: 21 de Octubre de 2020 a las 9:22:28
Página 55 de 60

FIRMAS

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

ESTADO

FIRMADO
21/10/2020 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370.SFZXS-SXD XB-0JL7U 65F163CC347F660F6B0294EE0E0621122E46BC) 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/verificar/Documentos.do>

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
 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 Boleadoras. Referencia catastral 2947300P4823AN

Proyectista: CABRERANES LA HIZANZADA S.L

FECHA: 15 de Julio de 2020

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

NOVATEIRA
0.5



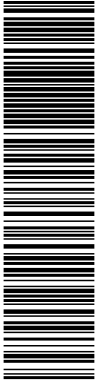
DOCUMENTO
DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-SEPTIEMBRE-2020 PTO. 21 DILIGENCIA
APROBAC. DEFINITIVA DOCUMENTO MODIFICAC. PUNTUAL 3 PERI 10 "SAN
ANTONIO"

IDENTIFICADORES
-: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30-SEPTIEMBRE-2020

OTROS DATOS
Código para validación: **SFZXS-SXDXB-0JL7U**
Fecha de emisión: **21 de Octube de 2020 a las 9:22:28**
Página 56 de 60

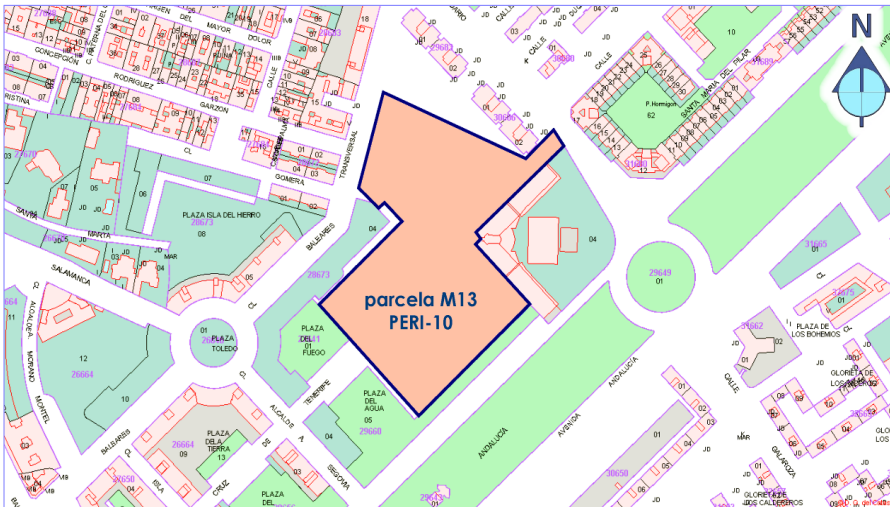
FIRMAS
El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO
FIRMADO
21/10/2020 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370.SFZXS-SXDXB-0JL7U.65F163C2C347F86F09B0294EE0E0621122E46BC) 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>

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



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

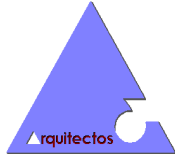
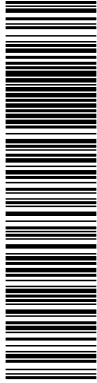
DOCUMENTO
DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-SEPTIEMBRE-2020 PTO. 21 DILIGENCIA
APROBAC. DEFINITIVA DOCUMENTO MODIFICAC. PUNTUAL 3 PERI 10 "SAN
ANTONIO"

IDENTIFICADORES
:- APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30-SEPTIEMBRE-2020

OTROS DATOS
Código para validación: **SFZXS-SXDXB-0JL7U**
Fecha de emisión: **21 de Octube de 2020 a las 9:22:28**
Página 57 de 60

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

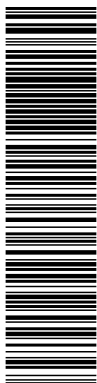
ESTADO
FIRMADO
21/10/2020 09:21



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1366370-SFZXS-SXDXB-0JL7U 65F163C2C347F560F96B0294EE0E0621122EA6BC) generada con la aplicación informática Firmados. 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>



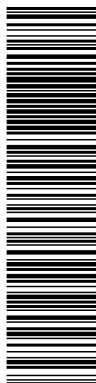
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA MODIFICACIÓN Nº3 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº10 DE HUELVA RELATIVA A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN MANZANA M-13
Avenida Andalucía, calle Rubén Darío y calle Baleares. Referencia catastral 2967303PB8236N
Promotora: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



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

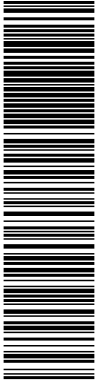
PEDRO NOGUEIRO CEADA Padre Marchena 1 Portal Chile 7º D • 21003 Huelva
Tels. 9592491012 • 655837404 • nogue054@arquihuelva.com

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 esta 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.



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
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

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