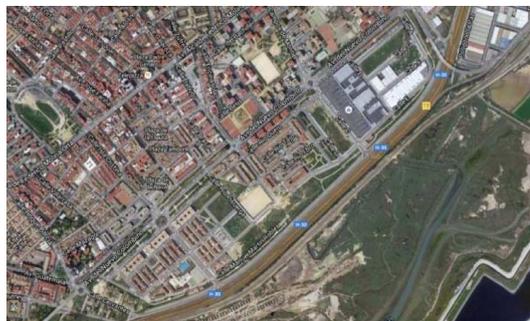




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482387 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCF159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



**ESTUDIO DE DETALLE (Refundido)
PARCELA R2.4, DEL PLAN PARCIAL Nº 5 “Marismas del Polvorín”
DEL PGOU DE HUELVA**

PROMOTORA: QUINTO, S.A.
C.I.F. A-41.018.136

ARQUITECTOS: JCECILIO SORIA VALLE
Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE
Colegiado 24030-3 COADE
JLUIS REXACH BENAVIDES
Colegiado 4.845 COAS

JUNIO DE 2017

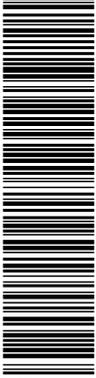
DOCUMENTO
DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. ESTUDIO DETALLE
ORDENACION PARCELA R2.4. P.P. 5. MARISMAS DEL POLVORIN.

IDENTIFICADORES
-: **APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 11
-9-2017**

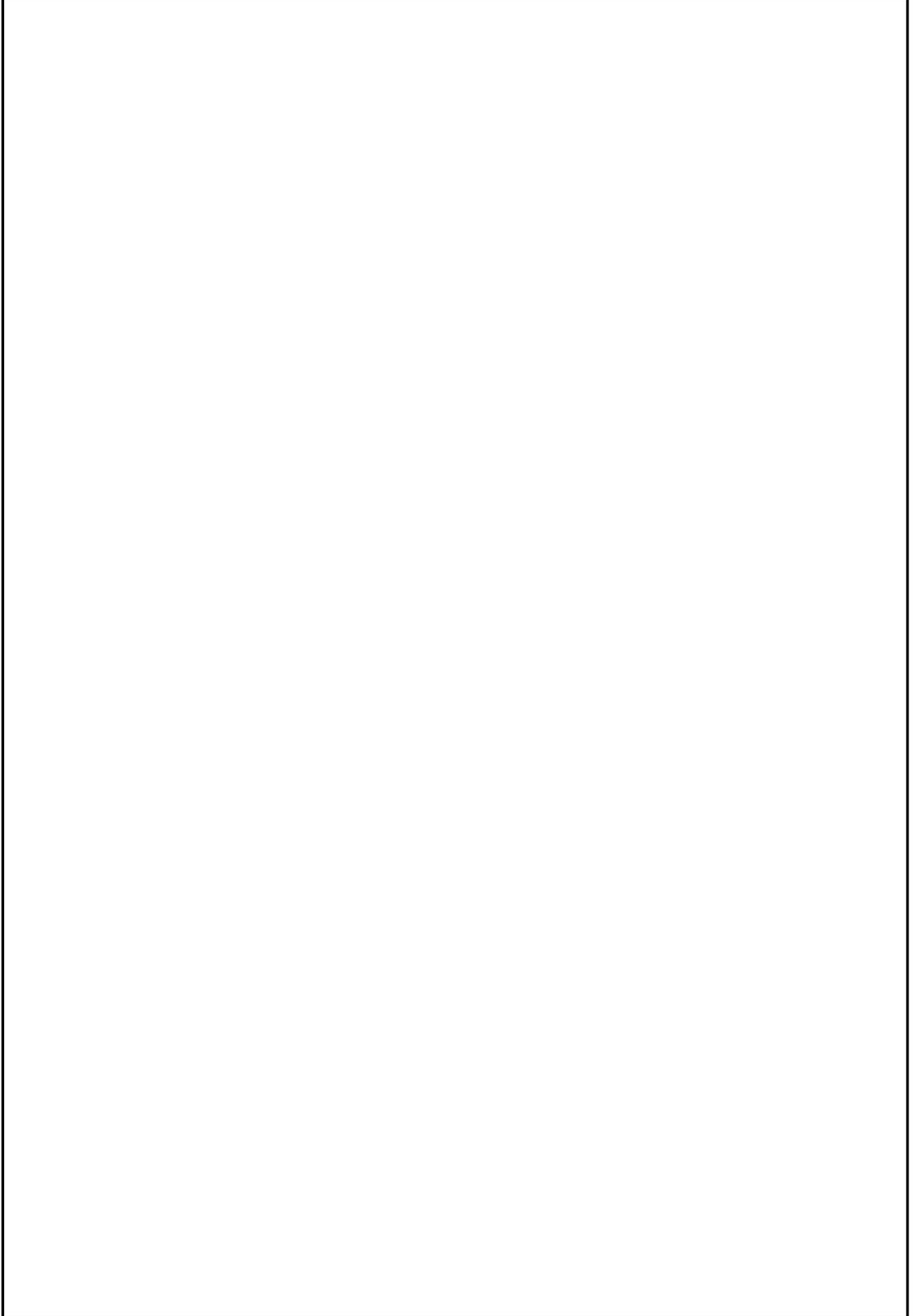
OTROS DATOS
Código para validación: **PST4E-RXV6I-PROPE**
Fecha de emisión: **17 de octubre de 2017 a las 11:09:53**
Página 2 de 45

FIRMAS
El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado
15/09/2017 11:40
2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 18/09/2017 09:02

ESTADO
FIRMADO
18/09/2017 09:02



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCF159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482987 PST4E-RXV6I-PROPE_F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 1 de 38

0.- INDICE

1.- DATOS GENERALES

- 1.1.- AGENTES INTERVINIENTES
- 1.2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO
- 1.3.- DESCRIPCION GENERAL DE LA PARCELA. ESTADO ACTUAL
- 1.4.- DESCRIPCION CATASTRAL DE LA PARCELA
- 1.5.- DESCRIPCION FOTOGRAFICA DE LA PARCELA

2.- MARCO NORMATIVO

- 2.1.- LEY DEL SUELO Y ORDENACION TERRITORIAL DE ANDALUCÍA (LOUA)
- 2.2.- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE HUELVA
Determinaciones del PGOU sobre el suelo urbano y su desarrollo
Determinaciones del PGOU sobre Ordenación
- 2.3.- ORDENACION DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE PP N°5 "Marismas del Polvorín"
Cuadro resumen de la ordenación. Usos y Edificabilidades
Plano de Ordenación
- 2.4.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

- 3.1.- SITUACIÓN y ÁMBITO
- 3.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS.
- 3.2.- USO EDIFICACIONES e INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 3.3.- PROPIEDAD DEL SUELO

4.- ORDENANZAS. MODIFICACIÓN N° 17 DEL PGOU DE HUELVA.

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 5.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 5.2.- ANEXO ESTUDIO GEOTÉCNICO PARCELA R2.3 (CONTIGUA)

6.- TRAMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

7.- ANEXO JUSTIFICATIVO

- 7.1.- CONDICIONES GEOTÉCNICAS
- 7.2.- JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA

8.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

9.- RESUMEN EJECUTIVO

10.- PLANOS

INFORMACIÓN

- I.01. Situación
- I.02. Parcela Actual; Alineaciones, rasantes y alturas actuales.

ORDENACIÓN

- O.01. Parcela resultante. Alineaciones, Rasantes y Alturas.
- O.02. Propuesta de ordenación (no vinculante)
- O.03. Alzado Sección Longitudinal.

DOCUMENTO
DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. ESTUDIO DETALLE
ORDENACION PARCELA R2.4. P.P. 5. MARISMAS DEL POLVORIN.

IDENTIFICADORES
-: **APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 11
-9-2017**

OTROS DATOS
Código para validación: **PST4E-RXV6I-PROPE**
Fecha de emisión: **17 de octubre de 2017 a las 11:09:53**
Página 4 de 45

FIRMAS
El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado
15/09/2017 11:40
2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 18/09/2017 09:02

ESTADO
FIRMADO
18/09/2017 09:02



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCF159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 2 de 38

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA R 2.4 DEL PLAN PARCIAL Nº 5 "Marismas del Polvorín" DEL PGOU DE HUELVA

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 3 de 38

1.- DATOS GENERALES

1.1. AGENTES INTERVINIENTES

PROMOTORA: QUINTO, S.A.
C.I.F. : A-41.018.136
Calle Tabladilla, nº 2, acc
41013 SEVILLA

ARQUITECTOS: J.CECILIO SORIA VALLE
Colegiado 70 COA de Huelva

FERNANDO SILOS ITURRALDE
Colegiado 24.030-3 COA de Extremadura

JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES
Colegiado 4.845 COA de Sevilla

Calle Tabladilla, nº 2, acc
41013 SEVILLA

1.2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO

El objeto del presente documento es modificar la altura máxima de la parcela R 2.4, situada en el suelo urbano de Huelva, dentro del ámbito del Plan Parcial Sector Nº 5, en "Marismas del Polvorín".

La Parcela pertenece a la sociedad promotora QUINTO, S.A.

El Estudio de Detalle en ningún caso modifica el destino urbanístico del suelo, ni incrementa su aprovechamiento urbanístico o suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

1.3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PARCELA. ESTADO ACTUAL

La parcela objeto del Estudio de Detalle pertenece al Plan Parcial Nº 5 "Marismas del Polvorín" del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva y actualmente se encuentra totalmente urbanizada.

Es de forma rectangular con lados de 90,00 m y 28,00 m, y una superficie de 2.520,00 m² de superficie y es prácticamente plana. Actualmente el solar se encuentra libre de edificaciones.

Linda al Norte con la calle Periodista Ángel Serradilla, al Sur con la calle Antonio José Martínez Navarro, al Este con calle río Pisurga y al Oeste con la parcela VP5.

El Plan Parcial establece para la parcela R 2.4, en su propuesta de ordenación, la edificación de un máximo de 129 viviendas plurifamiliares (R2.*) con una edificabilidad máxima de 13.643,60 m² de techo en ocho plantas. Estableciendo una edificabilidad máxima sobre la parcela de 5,41 m² techo/m² suelo.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482387 PST4E-RXV6I-PROPE F0949441C8091C0BEF263E8B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 4 de 38



1.4. DESCRIPCION CATASTRAL DE LA PARCELA

Parcela Catastral: 3654903PB8235S0001PB

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de HUELVA Provincia de HUELVA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3654903PB8235S0001BF

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
SL PP-5 MARISMAS POLVORIN 33 Suelo R2-4
21007 HUELVA [HUELVA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: -

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,00000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
SL PP-5 MARISMAS POLVORIN 33 R2-4
HUELVA [HUELVA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE SUELO (m²): 2.520 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

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.

Jueves, 11 de Febrero de 2016

683,600 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482387 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE2636B9B0F4F7CCF159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 5 de 38

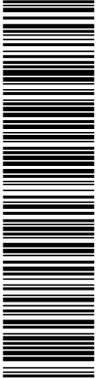
1.5.- DESCRIPCION FOTOGRAFICA DE LA PARCELA



Vista 1. C/ Antonio José Fernandez Navarro.



Vista 2. C/ Periodista Ángel Serradilla.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 6 de 38



Vista 3. Esquina c/ Periodista Ángel Serradilla con c/ Río Pisuegra.



Vista 4. Esquina c/ Antonio José Fernández Navarro con c/ Río Pisuegra.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 7 de 38

2.- MARCO NORMATIVO

2.1- LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA (LOUA)

Según establece la LEY 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 15, para los Estudio de Detalle

Artículo 15. Estudios de Detalle.

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

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2.2- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE HUELVA

EL suelo objeto de nueva ordenación y referido en este documento está ordenado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva aprobado definitivamente con fecha 13 de Octubre de 1.999 (BOP 20 de Diciembre 1.999). En este documento está integrado en el ámbito un sector de Suelo Urbanizable programado denominado Sector Nº 5 "Marismas del Polvorín" en la zona Sur de Huelva.

Se desarrollo mediante Plan Parcial, aprobado definitivamente con fecha 15 de Diciembre de 2.005, también cuenta con la urbanización ejecutada y recepcionada y Proyecto de Compensación registrado.

Determinaciones del PGOU sobre el suelo Urbano y su desarrollo

Artículo 10.1. Suelo Urbano.

- Suelo urbano es el delimitado como tal en los Planos de Régimen del Suelo y Gestión y Plano de Estructura del Territorio Municipal en las áreas no comprendidas en el primero.
- Los terrenos que, en ejecución de las previsiones del Plan General para el suelo urbanizable, lleguen a contar con los servicios relacionados en el artículo 10 de la Ley del Suelo, se clasificarán de urbanos, siempre que los mismos estén incluidos en una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan obtenido la certificación acreditativa de que han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento. La nueva clasificación se recogerá con ocasión de la revisión del Programa de Actuación y mediante la correspondiente modificación del Plan General.

..../..

Artículo 10.6. Condiciones Generales Previas para la Edificación.

- El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:
 - Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.
 - Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueran necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.



I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 8 de 38

- c) *Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.*
 - d) *Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.*
2. *No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.*
 3. *Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.*

Artículo 10.7. Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. *En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:*
 - a) *Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contara con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.*
 - b) *Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.*
2. *El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.*
3. *Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.*
4. *No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.*
- 5.
6. *El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.*

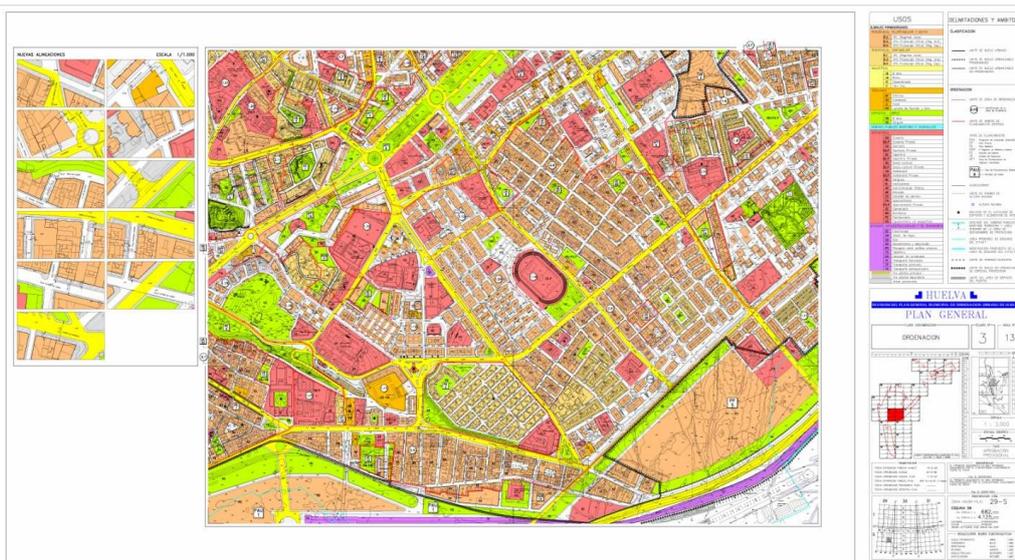
Determinaciones del PGOU sobre Ordenación



I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 9 de 38



SECTOR Nº 5: MARISMAS DEL POLVORÍN

1.- Superficie Total: 309.100 m2

Delimitación: El ámbito del sector número 5 coincide con el definido por la vía de tráfico pesado y el trazado de la nueva Ronda Exterior (tramo de levante) con exclusión de la barriada de Pérez Cubillas. Por el Sur-Oeste el límite del sector está constituido por las traseras de los edificios de la calle Cervantes. La delimitación aparece grafiada en el plano nº 2 de "Información"

2.- Objetivos:

La ejecución de la nueva Ronda Exterior con un trazado paralelo y contiguo al del F.F.C.C. y su proximidad al Río Tinto, en este punto, permite establecer este borde urbano como definitivo (en sentido histórico) lo que aconseja plantearse el diseño de este borde como una fachada con carácter definitivo.

Obtener suelo de S.G. de Comunicaciones para resolver el enlace con el futuro viaducto del Tinto.

Integrar en el tejido urbano la barriada de Pérez Cubillas dotándola de equipamientos y zonas verdes.

Transformar la actual "Carretera de Tráfico Pesado" en una vía de carácter urbano que vertebré la zona, dando continuidad al parque lineal del ferrocarril.

Obtener suelo residencial en tipología unifamiliar y en bloque.

Obtener suelo industrial para pequeña industria no contaminante, en polígono convencional.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 10 de 38

3.- Instrucciones para la ordenación del área:

Cerrar la ciudad creando una fachada definitiva por su lado Sur-Este.

Situar los suelos industriales en el Este de la barriada junto a los polígonos existentes, reservando el lado de poniente para el uso residencial

Transformar la actual "Carretera de Tráfico Pesado" en una avenida urbana con bulevar en su lado sur.

Resolver la conexión de la barriada de Pérez Cubillas con los nuevos desarrollos residenciales.

Disponer las dotaciones locales en el perímetro de la barriada Pérez Cubillas con el fin de que cumplan una doble función:

- Dar servicio a la barriada y a los nuevos desarrollos residenciales.
- Crear una zona de transición o "colchón" entre los usos industriales y los residenciales.

4.- Antecedentes: --

5.- Condiciones urbanística para la ordenación:

5.1.- Superficies:

- Superficie total	389.100 m2
- Residencial unifamiliar	170.454 m2
- Residencial plurifamiliar	73.096 m2
- Industrial Básico	1.400.000 m2

5.2.- Usos:

- Residencial unifamiliar en Régimen Libre – R.1. Tipología: Edificación alineada a vial.
- Residencial plurifamiliar en Régimen Libre – R.2. Tipología: Edificación alineada a vial.
- Industrial Básico – IB. Tipología: Edificación alineada a vial.
- Compatibles con usos residenciales:
 - o Residencial de protección oficial R3 y R4
 - o Usos terciarios, especialmente el comercial
 - o Dotacional, público y privado
 - o Servicios de infraestructura y transporte
- Compatibles con el uso industrial:
 - o Uso comercial, oficinas y locales de reunión y ocio
 - o Dotacional, público y privado
 - o Servicios de infraestructura y transporte

5.3.- Edificabilidades:

- Residencial unifamiliar VRL	0,30 m2/m2	51.136 m2f
-------------------------------	------------	------------



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482987 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C08091C0BEF263E8B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 11 de 38

- Residencial Plurifamiliar V.RL	0,66 m2/m2	48.243 m2t
- Industrial básico	0,50 m2/m2	70.000 m2t

5.4.- Número máximo de viviendas:

- Unifamiliares	409
- Plurifamiliares	482
Total	891

5.5.- Número máximo de plantas:

Unifamiliares	2
Plurifamiliares	8

5.6.- Reserva para dotaciones:

Las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento.

5.7.- Ordenanzas de aplicación:

Las de edificación, usos del suelo y urbanización del P.G.O.U.
Las específicas o zonales las establecerá el Plan Parcial que se redacta.

6.- Condiciones Urbanística para la Gestión:

6.1.- Usos:

Uso característico del área de reparto AR-SUP 1: R2. Uso residencial plurifamiliar en régimen libre. Tipología: Edificación exenta.

$$Cp = 1,04/1,04 = 1,00$$

6.2.- Coeficiente de ponderación de los usos y tipologías del sector:

R-1:	1,09/1,04 = 1,05
R-2:	1,00/1,04 = 0,96
IB :	0,72/1,04 = 0,69

6.3.- Aprovechamiento real del sector (AR) 148.307 m5t

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AT) 135.549 m5t

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA) 119.294 m5t

6.6.- Excesos de aprovechamiento: 29.019 m5t

10% AU:	13.255 m5t
Paras compensar sistemas generales	15.757 m5t

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Pública

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.
Prioridad 3.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 12 de 38

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL EN REFERENCIA AL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Con fecha 24 de mayo de 2000 se nos comunicó en la Gerencia de Urbanismo de Huelva un cambio en las determinaciones previstas para el sector. La referencia que figura en la copia impresa que se nos facilitó es PL-IR-2-050400.

El objeto de la modificación es el ajuste entre el aprovechamiento de los sectores 2, 5 y 8, aumentándose la edificabilidad de los dos últimos.

En resumen, para el sector cinco, se ha aumentado la edificabilidad residencial, y se ha transformado parte del uso industrial en terciario según se expone en el siguiente cuadro que se transcribe literalmente de dicho documento.

TABLA 2 - CONDICIONES ACTUALES DE PLANEAMIENTO 1

CONCEPTO	VALOR ACTUAL	VALOR AJUSTADO	DIFERENCIA
Edificabilidad R-1	51.136 m ²	51.875 m ²	+739 m ²
Edificabilidad R-2	48.243 m ²	51.500 m ²	+3.257 m ²
Edificabilidad T	0 m ²	20.000 m ²	+20.000 m ²
Edificabilidad IB	70.000 m ²	50.000 m ²	-20.000 m ²
Nº de viviendas R-1	409	415	+6
Nº de viviendas R-2	482	515	+33
Aprovechamiento. Real	148.307 m ²	159.409 m ²	+11.102 m ²

El cuadro "Descripción de Ajustes de los Aprovechamientos en Suelo Urbanizable Programado", que se transcribe a continuación en lo que se refiere al sector 5, también se incluye en dicho documento.

TABLA 3 - CONDICIONES ACTUALES DE PLANEAMIENTO 2

Nº	SECTOR	E.L.	EQ.	COM.	TOTAL	USO	SUP.	EDF.	CP	A.R.	VIV	A.T.	A.U.	A.S.A.	EXC TOTAL	EXC 10%	EXC 3G
5	Marismas del Polvorín	0	5.500	0	5.500	R-1		51.875	1,05	54.469	415	0,345585466	132.549	119.294	40.114	13.255	26.859
						R-2		51.500	0,96	49.440	515						
						IB		50.000	0,69	34.500							
						T		20.000	1,05	21.000							
	TOTAL	0	5.500	0	5.500		383.550	173.375		159.409	930	0,345585466	132.549	119.294	40.114	13.255	26.859
	ACTUAL	0	5.500	0	5.500		383.550	169.380		148.307	891	0,345585466	132.549	119.294	29.012	13.255	15.757
	DIFERENCIA	0	0	0	0		0	3.995		11.102	39		0	0	11.102	0	11.102

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 13 de 38

2.3.- ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE PLAN PARCIAL Nº 5, "MARISMAS DEL POLVORÍN"

De acuerdo con la documentación aprobada del Plan parcial, a la parcela le corresponde el uso R2.* (VIVIENDAS PLURIFAMILIARES), con las siguientes características extraídas del propio documento:

TABLA 18 – CUADRO DE MANZANAS RESIDENCIALES

USO RESIDENCIAL						
MANZANA	Superficie parcela	Nº Máximo de plantas	Edificabilidad m² constr.	Nº de viviendas	Nº de aparcamientos	Tipología
R1-1	2.500	II	2.200	20	20	Unifamiliar
R1-2	2.500	II	2.200	20	20	Unifamiliar
R1-3	1.239	II	1.100	10	10	Unifamiliar
R1-4	2.500	II	2.200	20	20	Unifamiliar
R1-5	2.500	II	2.200	20	20	Unifamiliar
R1-6	2.500	II	2.200	20	20	Unifamiliar
R1-7	2.500	II	2.200	20	20	Unifamiliar
R1-8	1.239	II	1.100	10	10	Unifamiliar
R1-9	2.500	II	2.200	20	20	Unifamiliar
R1-10	2.500	II	2.200	20	20	Unifamiliar
R1-11	2.286	II	1.870	17	17	Unifamiliar
R1-12	1.547	II	1.430	13	13	Unifamiliar
R1-13	2.195	II	1.980	18	18	Unifamiliar
R1-14	2.195	II	1.980	18	18	Unifamiliar
R1-15	1.239	II	1.100	10	10	Unifamiliar
R1-16	2.195	II	1.980	18	18	Unifamiliar
R1-17	2.195	II	1.980	18	18	Unifamiliar
R1-18	3.608	II	2.750	25	25	Unifamiliar
R1-19	1.839	II	1.540	14	14	Unifamiliar
R1-20	2.023	II	1.760	16	16	Unifamiliar
R1-21	2.042	II	1.760	16	16	Unifamiliar
R1-22	2.024	II	1.760	16	16	Unifamiliar
R1-23	3.659	II	2.640	24	24	Unifamiliar
R1-24	1.555	II	1.210	11	11	Unifamiliar
R2-1	2.520	VIII	13.643,6	129	129(*)	Plurifamiliar
R2-2	2.520	VIII	13.643,6	129	129(*)	Plurifamiliar
R2-3	2.520	VIII	13.643,6	129	129(*)	Plurifamiliar
R2-4	2.520	VIII	13.643,6	129	129(*)	Plurifamiliar
TOTAL	63.153	-	100.115	930	930	
Unifamiliar	53.080	-	45.540	414	414	
Plurifamiliar	10.080	-	54.575	516	516	
Total	63.153	-	100.115	930	930	

(*)NOTA: Las plazas de aparcamiento que se disponen bajo la rasante de los espacios libres VP-4 y VP-5 están incluidas dentro de la dotación mínima que se establece para las parcelas plurifamiliares. Además cada parcela plurifamiliar contará con **900 m² construidos de bajos comerciales** que se sumarán a la edificabilidad del uso R1.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

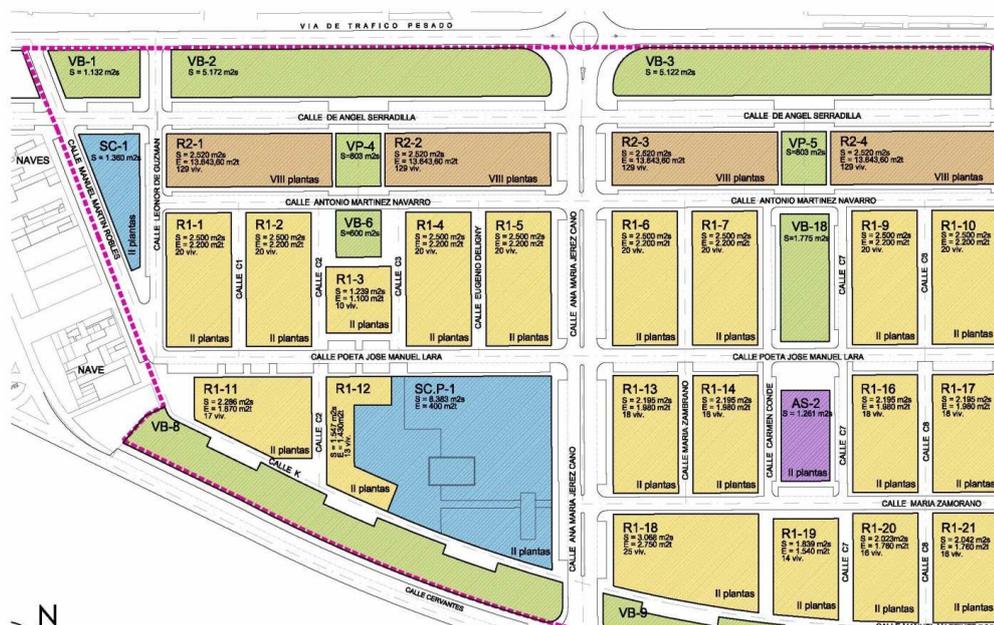
Hoja 14 de 38

El aprovechamiento total según el Plan Parcial se ha calculado según las determinaciones que a tal fin marcó la Revisión del P.G.O.M. de Huelva para el Sector nº 5 "Marismas de Polvorín", junto con la modificación puntual de la Revisión del Plan General.

TABLA 25 – CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO REAL DE LA ORDENACIÓN

USO	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO REAL
R1 (unif.)	45.540,00 m ² t	1,05 u.a./m ² t	47.817,00 u.a.
R2 (plurif.)	54.574,74 m ² t	0,96 u.a./m ² t	52.391,75 u.a.
R2 (bajo co.)	3.600,00 m ² t	0,96 u.a./m ² t	3.456,00 u.a.
SC.P	400,00 m ² t	0,61 u.a./m ² t	244,00 u.a.
IB Localización especial	11.907,00 m ² t	0,87 u.a./m ² t	10.359,09 u.a.
IB Localización normal	34.986,82 m ² t	0,69 u.a./m ² t	24.140,91 u.a.
CO	20.000,00 m ² t	1,05 u.a./m ² t	21.000,00 u.a.
TOTAL			159.408,75 u.a.

Plano de ordenación



I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 15 de 38

2.4.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

El Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978, de 23 de Junio) de Andalucía, en su artículo 65 y 66, establece lo siguiente para los Estudios de Detalle.

"Capítulo VI.- De los estudios de detalle.

Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetará en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes

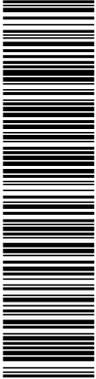
6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
3. Planos a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCF159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 16 de 38

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. ESTUDIO DETALLE ORDENACION PARCELA R2.4. P.P. 5. MARISMAS DEL POLVORIN.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 11-9-2017
OTROS DATOS Código para validación: PST4E-RXV6I-PROPE Fecha de emisión: 17 de octubre de 2017 a las 11:09:53 Página 19 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 15/09/2017 11:40 2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 18/09/2017 09:02

ESTADO
FIRMADO
18/09/2017 09:02



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482387 PST4E-RXV6I-PROPE F0909AA1C8091C0BE263E9B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
 FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
 JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 17 de 38

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA OBJETO DE MODIFICACIÓN

La parcela R2.4, objeto de este Estudio de Detalle se encuentra dentro del ámbito del P.P. Nº5 "Marismas del Polvorín".

3.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LOS TERRENOS

Los terrenos objetos de este estudio (zona de "Marismas del Polvorín") están constituidos por formaciones que afloran principalmente margas azules del Mioceno en el bloque elevado y depósitos cuaternarios de gravas, arenas, limos y arcillas en las zonas sometidas a la sedimentación fluvial-mareal.

La capacidad portante de los terrenos es muy baja, si los ordenamos de mayor a menor capacidad sería más apto las gravas, arenas, limos y arcillas de las terrazas y las menos capaces las margas.

La parcela está ubicada en una zona prácticamente llana, con una topografía uniforme y pendiente prácticamente nula.

3.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En la actualidad la parcela está vacía y sin uso. Se encuentra dotada de todos los accesos a los suministros al encontrarse completamente urbanizada, dentro del ámbito de "marismas del Polvorín".

3.4.- PROPIEDAD DEL SUELO.

La parcela R2.4 objeto del presente Estudio de Detalle es propiedad de la empresa mercantil QUINTO S.A.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCF159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 18 de 38

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. ESTUDIO DETALLE ORDENACION PARCELA R2.4. P.P. 5. MARISMAS DEL POLVORIN.</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 11 -9-2017</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: PST4E-RXV6I-PROPE Fecha de emisión: 17 de octubre de 2017 a las 11:09:53 Página 21 de 45</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 15/09/2017 11:40 2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 18/09/2017 09:02</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 18/09/2017 09:02</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482387 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 19 de 38

4.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 17 DEL PGOU DE HUELVA

Modificación del artículo 25, de las Ordenanzas de la edificación, usos del suelo y Urbanización del PGOU de Huelva, referente a la edificabilidad.

A.0.1 AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU de Huelva.

A.0.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Modificar en la normativa los artículos relacionados con la previsión de aparcamientos en vivienda. Se trata del artículo 64 de las Ordenanzas Urbanísticas.

A.0.3 PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL.

Plan General de Ordenación Urbana de Huelva. El artículo 25 de las Ordenanzas Urbanísticas tiene la siguiente redacción:

Artículo 25.- Edificabilidad

1.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. La edificabilidad se establecerá con la relación entre el número total de metros cuadrados edificados y los metros cuadrados de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación.

La superficie de referencia, en caso de contradicción, será la real de la parcela, medida en la forma y por la persona que se designe por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Huelva.

2.- En la medición de la edificabilidad se utilizará el criterio establecido para definir la superficie ocupada y la superficie total edificada incluyendo los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación) y trasteros en las condiciones establecidas en la Normativa del Plan. Cuando la cara inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura de más de 1,00 m. sobre la rasante de la acera, se incluirá cualquiera que sea su uso.

3.- No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libres al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura. Las terrazas cubiertas y cerradas por tres lados contabilizarán el 100% de su superficie.

Se entenderá que una terraza está cerrada por tres lados cuando los paramentos que las limitan tengan una altura superior a un metro.

A.0.4 JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se hace precisa una remisión al articulado específico del PGOU sobre edificabilidad (art. 25 Ordenanzas Urbanísticas), en el cual se recoja de forma expresa las condiciones en las que pueden darse plantas sobre rasante de dotación de aparcamientos sin que computen a efectos de edificabilidad, conforme a las nuevas directrices de los artículos 64 y 126 de las Ordenanzas también objeto de esta Modificación Puntual nº 17 del PGOU.

A.0.5 CONDICIONES URBANÍSTICAS MODIFICADAS.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 20 de 38

Se modifica el artículo 25 "Previsión de aparcamientos en vivienda" de las Ordenanzas Urbanísticas añadiendo un nuevo apartado (4.-) y en el sentido siguiente:

Artículo 25.- Edificabilidad

1.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. La edificabilidad se establecerá con la relación entre el número total de metros cuadrados edificados y los metros cuadrados de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación.

La superficie de referencia, en caso de contradicción, será la real de la parcela, medida en la forma y por la persona que se designe por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Huelva.

2.- En la medición de la edificabilidad se utilizará el criterio establecido para definir la superficie ocupada y la superficie total edificada incluyendo los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación) y trasteros en las condiciones establecidas en la Normativa del Plan. Cuando la cara inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura de más de 1,00 m. sobre la rasante de la acera, se incluirá cualquiera que sea su uso.

3.- No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libres al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura. Las terrazas cubiertas y cerradas por tres lados contabilizarán el 100% de su superficie.

Se entenderá que una terraza está cerrada por tres lados cuando los paramentos que las limitan tengan una altura superior a un metro.

4.- Si justificadas las condiciones geotécnicas y económicas en cuanto a composición de subsuelo, profundidad del firme y estimaciones económicas de la promoción, en el marco de los arts. 64 y 126 de las presentes Ordenanzas, punto "Resumen aclaratorio de estándares mínimos exigidos por el PGOU", dentro del Uso residencial, y en los subapartados b.3 y c.2, se admiten plantas de uso garaje situadas sobre rasante cuya superficie no será computable a efectos de edificabilidad si los cerramientos se ejecutan con elementos que fomentan la permeabilidad, e iluminación en al menos un 60% de la superficie de sus propios paramentos de fachada. La altura libre máxima de las nuevas plantas no computables no podrá superar los 2,50 m. al objeto de evitar cambios posteriores.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 21 de 38

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se justifica la tramitación del presente documento a petición de la Propiedad, ante la creciente demanda comercial de una tipología edificatoria (Vivienda Plurifamiliar) después de ocho años de crisis inmobiliaria. Como consecuencia de la reducción de los precios de mercado así como el agravante que supone el tipo de cimentación resultante de los condicionantes del terreno así como la presencia del nivel freático, todo ello se traduce en una falta de viabilidad económica para desarrollar esta parcela.

Al incrementar en una altura la edificación, para uso de aparcamiento, ya no sería necesario ejecutar un segundo sótano, lo cual simplificaría la solución constructiva en relación a la cimentación del edificio, ejecución de pantallas, y se salvaría la presencia del nivel freático y por tanto la viabilidad económica de la promoción sería factible.

Como se establece en la LEY 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 15:

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

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

2.- Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar al aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

El Plan Parcial establece en sus Ordenanzas que:

Artículo 4. Modificación del Plan Parcial.

Podrá procederse a la modificación de aspectos normativos del Plan Parcial cuando los intereses urbanísticos públicos o las necesidades sociales lo exigieran. En los supuestos de modificación deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

Las determinaciones normativas de las modificaciones deberán tener al menos el mismo grado de precisión que los aspectos del presente plan que sean afectados por las mismas.

La tramitación de las propuestas de modificación se ajustarán al procedimiento previsto para la formulación y aprobación del Plan Parcial, adecuándose en particular a lo previsto en la legislación urbanística vigente y el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento.



DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. ESTUDIO DETALLE ORDENACION PARCELA R2.4. P.P. 5. MARISMAS DEL POLVORIN.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 11-9-2017
OTROS DATOS Código para validación: PST4E-RXV6I-PROPE Fecha de emisión: 17 de octubre de 2017 a las 11:09:53 Página 24 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 15/09/2017 11:40 2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 18/09/2017 09:02
ESTADO FIRMADO 18/09/2017 09:02	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCF159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 22 de 38

El documento redactado no modifica el destino urbanístico del suelo, ni incrementa su aprovechamiento urbanístico, ni suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

5.2.-ANEXO. ESTUDIO GEOTÉCNICO PARCELA R2.3

Se aportan los cortes del terreno de los dos sondeos realizados en la parcela adyacente, parcela R2.3, ya edificada por Quinto S.A. y por tanto conscientes de los problemas derivados del nivel freático y de la falta de homogeneidad del terreno que repercuten en los costes finales de la obra.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482387 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BEF263E8B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 23 de 38



3. SOLUCIONES DE CIMENTACIÓN

3.1. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS GEOTÉCNICOS PLANTEADOS

A la vista de la morfología de la parcela objeto del reconocimiento, de las litologías detectadas, de las propiedades de los materiales y de la tipología constructiva propuesta hay que mencionar que deberán tenerse en cuenta los principales problemas a los efectos de su diseño y construcción:

- Presencia del nivel freático detectado a fecha 5/06/07 a una profundidad de 3,50 m. Se debe prestar especial atención y control sobre el nivel freático hasta la fecha de ejecución de las obras, para ello se han dejado instalados tubos piezométricos.
- Presencia de un nivel de rellenos de espesor 1,80 m

3.2. TIPOS DE CIMENTACIÓN Y CONTENCIÓN POSIBLES

Según la tipología de las construcciones a realizar y las indicaciones del equipo redactor de su proyecto, se plantea como viable en un principio la solución de cimentación directa mediante losa bajo los dos sótanos (seis metros de profundidad). La losa se apoyará en una zona en el nivel geotécnico 3 de gravas y en otra en el nivel geotécnico 4 de arcilla limosa, por tanto se recomienda la realización de una mejora del terreno para homogeneizar la distribución de cargas transmitida.

A continuación, a modo de recomendación, se establecen los valores de carga admisible que se pueden estimar para este tipo de cimentación en base a los resultados obtenidos de las investigaciones realizadas. Hay que mencionar que las siguientes indicaciones deben ser contrastadas con la tipología, dimensiones y proceso constructivo real de las obras, así como con las condiciones existentes en el terreno en el momento de su construcción.

De igual manera hay que mencionar que no se han tratado en el presente informe temas adicionales de estabilidad global, deslizamiento, vuelco, influencia en edificaciones adyacentes, subsidencias, rozamiento negativo, etc., que exceden claramente su alcance, así como las cuestiones estructurales de los elementos de la cimentación.

AGENCIA PARA LA CALIDAD
EN LA CONSTRUCCIÓN, S.L.
Parque Sevilla Industrial
Avenida del Porri
"Complejo Miniparsi" nave 3
41016 SEVILLA
Tel: 954 51 55 55 / 59
Fax: 954 51 38 21
E-mail: elabora@elabora.es

Página 25

OTROS DATOS
Código para validación: **PST4E-RXV6I-PROPE**
Fecha de emisión: 17 de octubre de 2017 a las 11:09:53
Página 26 de 45

FIRMAS
El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 15/09/2017 11:40
2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 18/09/2017 09:02

ESTADO
FIRMADO
18/09/2017 09:02

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 24 de 38

	Cliente	QUINTO, S.A.	SONDEO
	Obra	VIVIENDAS EDIFICIO EN ALTURA MANZANA R2-3	S-1
	Localidad	MARISMAS DEL POLVORIN (HUELVA)	FOLIO
	Fecha Inicio	30/05/07	Fecha Final
			1/1

Escala 1:120	Revestimiento	Perforación	Profundidad	Estratigrafía	Descripción	Nivel freático	Muestra	S.P.T.	N s.p.t.
1					Relleno actual. Arena limosa amarillenta rojiza. - Presencia de restos cerámicos y plásticos.				
2			1.80						
3					Arena limoarcillosa marrón con intercalaciones con bastante grava fina.	3.40	M1	3.60	
4			4.00		- Intercalaciones de bandas ocre. - Moteado negro.	3.60		4.05	35
5					Grava silíceo heterométrica con bastante arena gruesa con indicios limosos marrón rojizo.			6.00	
6	96.000				- Intercalaciones de lentes con algo de arcilla gris.			6.45	44
7									
8			8.00						
9					Limo arcilloso con algo de arena fina verdosa.	9.00	M2	9.60	
10		86.00			- Intercalaciones ocre. - Moteado negro. - Presencia de nódulos carbonatados.	9.60		10.05	20
11									
12			11.40						
13					Arcilla verdosa con indicios de arena fina.	12.00	M3	12.60	
14					- Intercalaciones de bandas ocre. - A cota 13.05 m presenta tonalidades anaranjadas con lentes grises y lentes de arena fina ocre.	12.60		13.05	36
15					- Consistencia media-alta. - Presencia de algunos nódulos carbonatados.				
16					- Moteado negro.	15.00	M4	15.60	
17						15.60		16.05	31
18									
19			19.05			18.00	M5	18.60	
20						18.60		19.05	25
21									
22									

TUBERIA PIEZOMETRICA:SI
MUESTRA DE AGUA:SI
SONDISTA: Jose Joaquín Lazo León
SONDA : Tecomsa TP 50/400
TECNICO RESPONSABLE:Rafael García Parrilla
FIRMA:

Ensayos realizados según las Normas:
ASTM D2113-99 XP P94-202
XP P94202
UNE 103800:1992
Laboratorio acreditado por la Junta de Andalucía LE071-SE-05

OTROS DATOS
Código para validación: **PST4E-RXV6I-PROPE**
Fecha de emisión: 17 de octubre de 2017 a las 11:09:53
Página 27 de 45

FIRMAS
El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado 15/09/2017 11:40
2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 18/09/2017 09:02

ESTADO
FIRMADO
18/09/2017 09:02

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 25 de 38

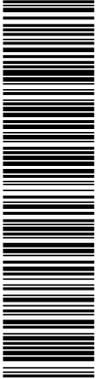
	Cliente	QUINTO, S.A.	SONDEO
	Obra	VIVIENDAS EDIFICIO EN ALTURA MANZANA R2-3	S-2
	Localidad	MARISMAS DEL POLVORIN (HUELVA)	FOLIO
	Fecha Inicio	31/05/07	Fecha Final

Escala 1:120	Revestimiento	Perforación	Profundidad	Estratigrafía	Descripción	Nivel freático	Muestra				N s.p.t.
							10	20	30	40	
1					Relleno actual. Limo arenoso marrón claro, a base marrón oscuro. - Presencia de restos cerámicos.						
2			1.80		Limo arenoso anaranjado con intercalaciones ocreas.						
3											
4			3.40		Grava silíceo heterométrica con bastante arena e indicios limosos marrones rojizos.	3.00 3.60	3.50 4.05				31
5			4.10		Limo arcilloso con algo de arena fina verdosa. - Intercalaciones ocreas. - Moteado negro. - Presencia de nódulos carbonatados.						
6	98.000										
7						6.00 6.60	6.60 7.05				13
8											
9											
10						9.00 9.60	9.60 10.05				29
11		86.00									
12											
13			12.00		Arcilla anaranjada verdosa con indicios arenosos. - Intercalaciones de bandeados ocreos y grises. - Moteado negro. - Presencia de nódulos ocreos.	12.00 12.60	12.60 13.05				29
14											
15											
16						15.00 15.60	15.60 16.05				32
17											
18											
19											
20						18.00 18.60	18.60 19.05				32
21											
22			21.00								

TUBERIA PIEZOMETRICA:NO
MUESTRA DE AGUA:NO
SONDISTA: Jose Joaquín Lazo León
SONDA : Tecomsa TP 50/400
TECNICO RESPONSABLE:Rafael García Parrilla
FIRMA:

Ensayos realizados según las Normas:
ASTM D2113-99 XP P94-202
XP P94202
UNE 103800:1992
Laboratorio acreditado por la Junta de Andalucía LE071-SE-05

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482387 PST4E-RXV6I-PROPE_F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCF159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 26 de 38

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 27 de 38

6.- TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

../..

"Artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.

1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1ª) Iniciación:

a) En el caso de Planes Generales...

b) En los restantes instrumentos de planeamiento: de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación.

Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

2ª) La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya.

Cuando se trate de un Plan General...

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

3ª) La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales....

4ª) Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E9B0F4F7CCF159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 28 de 38

2. En los procedimientos iniciados a instancia de parte, conforme a lo establecido en el apartado b) de la regla 1ª del apartado anterior, transcurridos tres meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente proyecto en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la aprobación inicial, el interesado podrá instar el sometimiento a la información pública de la forma que se establece en el siguiente apartado. Practicada la información pública por el interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el proyecto del instrumento de planeamiento a la Consejería competente en materia de urbanismo para la emisión, si hubiere lugar, del informe previsto en el artículo 31.2 C). Evacuado éste informe o transcurrido el plazo para su emisión, se solicitará al órgano competente la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, quien habrá de dictar la resolución expresa y su notificación al interesado en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo informe desfavorable de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. El trámite de información pública por iniciativa de particular a que hace referencia el apartado anterior habrá de seguir las siguientes reglas:

1ª) El interesado anunciará la convocatoria de la información pública en el Boletín Oficial que hubiere correspondido de haber actuado la Administración competente para su tramitación. En la convocatoria se identificarán los trámites administrativos realizados y el Ayuntamiento donde se podrá consultar el expediente y dirigir las alegaciones.

2ª) La Secretaría General del Ayuntamiento estará obligada a disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación y emitirá certificación de las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación al interesado.

3ª) En los casos en los que sea necesario llamar al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de ordenación, la convocatoria se notificará por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

Artículo 33. Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento.

1. El órgano que deba resolver sobre la aprobación definitiva examinará el expediente y, en particular, el proyecto del instrumento de planeamiento en todos sus aspectos.

2. Cuando no aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar, de forma motivada, alguna de estas decisiones:

Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.

Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

Aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

Suspender la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por deficiencias sustanciales a subsanar.

Denegar la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Huelva. Junio de 2017



DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. ESTUDIO DETALLE ORDENACION PARCELA R2.4. P.P. 5. MARISMAS DEL POLVORIN.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 11 -9-2017
OTROS DATOS Código para validación: PST4E-RXV6I-PROPE Fecha de emisión: 17 de octubre de 2017 a las 11:09:53 Página 31 de 45	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 15/09/2017 11:40 2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 18/09/2017 09:02

ESTADO
FIRMADO
18/09/2017 09:02



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482987 PST4E-RXV6I-PROPE F0904A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
 FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
 JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 29 de 38

7.- ANEXO JUSTIFICATIVO

Como ya expusimos anteriormente la razón de tramitar el presente Estudio de Detalle era acogernos a la modificación puntual N° 17 del PGOU de Huelva, debido al elevado coste que suponía la necesidad de excavar dos plantas de sótano para cumplir con la dotación mínima de aparcamientos que establece las ordenanzas del PGOU de Huelva y sus modificaciones puntuales posteriores.

7.1- CONDICIONES GEOTÉCNICAS.

Las condiciones del suelo en la zona en cuestión "Marismas del Polvorín" es de sobra conocido por todos. En el Estudio de Detalle se adjunta un extracto del Estudio Geotécnico realizado en la parcela adyacente.

La promotora QUINTO S.A. y/o su grupo de empresas ya han realizado la promoción de las parcelas R2.1, R2.2 y R2.3. En ellas irremediamente se ha tenido que ir a una cimentación mediante muros pantalla, debido a la proximidad del Nivel Freático, 3,10 m., con el consiguiente sobrecoste tanto de construcción como de repasos. (postventa).

El coste del muro pantalla para la parcela R2.3 fue de 683.442,75 €

7.2.- JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA.

Como consecuencia de la reducción de los precios de mercado así como el agravante que supone el tipo de cimentación resultante de los condicionantes del terreno así como la presencia del nivel freático, todo ello se traduce en una falta de viabilidad económica para desarrollar esta parcela, como podemos ver.

Costes de la obra. (precios COA Huelva)

Edificabilidad SR = 13.643,60m2
 Edificabilidad BR = 5.800,40m2

VIVIENDA 584,29 €/m2
 GARAJE 407,23 €/m2

PEM = 7.971.819,04 + 2.362.096,89 = **10.333.915,93 €**

A esto tendríamos que añadir el sobrecoste de los muros pantallas. (Obra R2.3)

PEM = 10.333.915,93 + 683.442,75 = **11.700.801,43 €**

Vamos a calcular los gastos relacionados con la ejecución del edificio:

Costes Añadidos

Licencia 620.034,96 €
 E Geotécnico 6.000,00 €
 Técnico 713.040,20 €
 Notaría 600.000,00 €
 Registro 50.000,00 €
 G Financieros 490.000,00 €

La suma de todos los gastos inherentes a una promoción sería:

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA R 2.4 DEL PLAN PARCIAL N° 5 "Marismas del Polvorín" DEL PGOU DE HUELVA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482387 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C0891C0BE263E8B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 30 de 38

GASTOS = **2.479.075,16 €**

Por otra parte:

En el precio de venta actual, está incluido una plaza de garaje y trastero.

Precio de venta m2. 1.200,00 €

Edificabilidad SR = 13.643,60m2

IMPORTE VENTAS = 13.643,60 x 1.200,00 = **16.372.320 €**

En el caso de la venta del 100% de las viviendas en un periodo de 3 años el beneficio sería:

BENEFICIO = 16.372.320 - 11.700.801,43 - 2.479.075,19 = 2.192.443,37 €

EL BENEFICIO SUPONE UN **15,46 %** DE LA INVERSIÓN. (EJECUCIÓN DE MURO PANTALLA)

Como conclusión final, al incrementar en una altura la edificación, para uso de aparcamiento, ya no sería necesario ejecutar un segundo sótano, lo cual simplificaría la solución constructiva en relación a la cimentación del edificio, ejecución de pantallas, y se salvaría la presencia del nivel freático y por tanto la viabilidad económica de la promoción sería factible.

EL BENEFICIO SUPONDRÍA UN **20,28 %** DE LA INVERSIÓN. (SIN MURO PANTALLA)

Como podemos ver, esto supondría un aumento significativo de los beneficios para el promotor, que en los tiempos actuales, en los que las promociones de vivienda cuestan venderse, es razón suficiente para hacer o no hacer la promoción de esta parcela.

Otra razón que nos lleva a solicitar la no ejecución del segundo sótano es la multitud de problemas de humedades debido a la falta de estanqueidad del muro pantalla, que no sólo suponen un costo económico postventa, difícil de valorar, añadido sino que además daña la imagen de la empresa en la ciudad.

Este último motivo también es muy importante dada la implantación que tiene, desde hace muchos años, la promotora en la ciudad y en la provincia.

Por todo esto creemos justificada las razones expuestas en el Estudio de Detalle para acogernos a la modificación puntual nº 17.

J Cecilio Soria Valle
Arquitecto

F Silos Iturralde
Arquitecto

J Luis Rexach Benavides
Arquitecto

Huelva. Junio de 2017

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. ESTUDIO DETALLE ORDENACION PARCELA R2.4. P.P. 5. MARISMAS DEL POLVORIN.</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 11 -9-2017</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: PST4E-RXV6I-PROPE Fecha de emisión: 17 de octubre de 2017 a las 11:09:53 Página 33 de 45</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 15/09/2017 11:40 2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 18/09/2017 09:02</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 18/09/2017 09:02</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE.F0904A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 31 de 38

8.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA Y SOCIO – ECONÓMICA.

1. OBJETO DEL DOCUMENTO
2. NORMATIVA DE APLICACION
3. ORDENACION VIGENTE
4. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE INNOVACION DE LAS PARCELAS DOTACIONALES
5. JUSTIFICACION DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA PROPUESTA
6. JUSTIFICACION DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL DE LA PROPUESTA

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

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

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

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

Teniendo en cuenta este precepto, el presente instrumento de ordenación, puesto que afecta a suelos destinados a uso residencial de carácter privado, debe incluir dicho informe de sostenibilidad.

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

1. *Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.*
2. *El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.*
3. *En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:*

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 32 de 38

- a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.
- b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.
- c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras. Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

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



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. ESTUDIO DETALLE</p> <p>ORDENACION PARCELA R2.4. P.P. 5. MARISMAS DEL POLVORIN.</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 11 -9-2017</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: PST4E-RXV6I-PROPE</p> <p>Fecha de emisión: 17 de octubre de 2017 a las 11:09:53</p> <p>Página 35 de 45</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :</p> <p>1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 15/09/2017 11:40</p> <p>2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 18/09/2017 09:02</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO</p> <p>18/09/2017 09:02</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482387 PST4E-RXV6I-PROPE F0909441C8091C0BE263E8B0F4F7CCF159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 33 de 38

la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

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

3. ORDENACION VIGENTE

En desarrollo de la ordenación determinada en La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, aprobada definitivamente el 13 de octubre de 1.999 y publicado el 20 de diciembre de 1.999, se redactó Plan Parcial 5 "Marismas del Polvorín, aprobado definitivamente el 26 de Septiembre de 2.002 y posteriores modificaciones aprobadas definitivamente con fecha 27 de Noviembre de 2.003 y 23 de febrero de 2.001.

Con posterioridad se aprueba la Modificación Puntual nº 17 del PGOU de Huelva que reforma las condiciones urbanísticas en lo determinado por el artículo 25 "Previsión de aparcamientos en vivienda" de las Ordenanzas Urbanísticas añadiendo un nuevo apartado en el sentido siguiente:

Si justificadas las condiciones geotécnicas y económicas en cuanto a composición de subsuelo, profundidad del firme y estimaciones económicas de la promoción, en el marco de los arts. 64 y 126 de las presentes Ordenanzas, punto "Resumen aclaratorio de estándares mínimos exigidos por el PGOU", dentro del Uso residencial , y en los sub-apartados b.3 y c.2, se admiten plantas de uso garaje situadas sobre rasante cuya superficie no será computable a efectos de edificabilidad si los cerramientos se ejecutan con elementos que fomentan la permeabilidad, e iluminación en al menos un 60% de la superficie de sus propios paramentos de fachada. La altura libre máxima de las nuevas plantas no computables no podrá superar los 2,50 m. al objeto de evitar cambios posteriores.

El Estudio de Detalle, no modifica las alineaciones establecidas por el Plan Parcial, manteniendo su superficie, edificabilidad computable y nº de viviendas máximas edificables.

La parcela a las que afecta la presente modificación es de titularidad privada e inscrita en el registro de la Propiedad.

4. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE INNOVACION DE LA PARCELA

Se justifica la tramitación del presente documento a petición de la Propiedad, para posibilitar su edificación, ante la creciente demanda comercial de una tipología edificatoria (Vivienda Plurifamiliar) después de ocho años de crisis inmobiliaria.

A consecuencia de la reducción de los precios de la vivienda y el agravante que supone el tipo de cimentación resultante de los estudios geotécnicos del terreno y la presencia del nivel freático, se traduce en una falta de viabilidad económica para desarrollar esta parcela.

Siendo obligatorio, en cumplimiento de las Ordenanzas del PGOU, la dotación de un número determinado de aparcamientos en el interior de la parcela que conllevaría la construcción de dos sótanos destinados a este uso se propone incrementar en una altura la edificación, aplicando el artículo 25 de la Modificación 17 del PGOU, para su uso de aparcamientos, siendo así innecesario ejecutar un segundo sótano, lo que simplificaría la solución constructiva de la cimentación del edificio, evitando la ejecución de pantallas, se salvando la presencia del nivel freático, con lo que se reduce el riesgo técnico y económico de la obra haciendo viable la promoción.

La ordenación propuesta no afecta a la funcionalidad de lo establecido en el PGOU y se consigue el objetivo fundamental de dar viabilidad a la promoción. Por



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE F090A41C8091C0BE263E9B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 34 de 38

tanto, se mantiene sustancialmente lo previsto en el PGOU, en el Plan Parcial y sus posteriores modificaciones.

5. JUSTIFICACION DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA PROPUESTA

La modificación puntual que se propone, no altera la disposición geográfica de la parcela en un área urbana consolidada, por lo que los gastos de urbanización derivados a efectos municipales, ya han sido ejecutados.

Impacto en la Hacienda Pública Municipal.

Los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de una actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación, puesto que la parcela afectada por el presente instrumento de planeamiento es privada, no conllevan gastos derivados de nueva urbanización y no tendrán efecto directo sobre el presupuesto municipal, dado que la finalidad es su promoción privada y puesta a disposición en el mercado inmobiliario y tendrá un mantenimiento similar al existente.

No son necesarias por lo tanto obras de urbanización con lo que se propone en el actual Estudio de Detalle.

En cuanto a los ingresos que se puedan derivar del presente Estudio de Detalle no provocan aumento ni disminución en los ingresos municipales, puesto que se trata de una parcela de uso privado, cuya función, no genera ingresos extraordinarios, por lo que no afecta a la economía municipal.

6. JUSTIFICACION DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL DE LA PROPUESTA

En cuanto a la sostenibilidad social de la propuesta, el presente Estudio de Detalle que afecta a una parcela de carácter privado, no tiene otra finalidad que fomentar el desarrollo urbanístico de unos terrenos que de otra manera serían inviables y el desarrollo previsto para ejecutar las obras de su edificación, por lo tanto la sociedad y los habitantes del entorno, verán cumplidas las expectativas de una parcela que actualmente está sin uso.

Por otro lado la parcela modificada, conservará su uso actual Residencial, permitiendo reconocer una zona característica de la ciudad y manteniendo inalterado el medio natural de este ámbito.

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

Huelva, Junio de 2017. Los Arquitectos:

JCecilio Soria Valle
Arquitecto

F Silos Iturralde
Arquitecto

JLuis Rexach Benavides
Arquitecto

Huelva, Junio



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE_F0909A41C8091C0BE263E9B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 35 de 38

9.- RESUMEN EJECUTIVO

El objetivo de este Estudio de Detalle es hacer viable la edificación de la parcela RC2.4 del Plan Parcial 5 "Marismas del Polvorín" del PGOU de Huelva, ante la creciente demanda comercial de una tipología edificatoria (Vivienda Plurifamiliar) después de ocho años de crisis inmobiliaria. A consecuencia de la reducción de los precios de la vivienda y del agravante que supone el tipo de cimentación resultante de los estudios geotécnicos de este terreno y la presencia del nivel freático, se traduce en una falta de viabilidad económica para desarrollar esta parcela.

Siendo obligatorio, en cumplimiento de las Ordenanzas del PGOU, la dotación de un número determinado de aparcamientos en el interior de la parcela que conllevaría la construcción de dos sótanos destinados a este uso se propone incrementar en una altura la edificación, aplicando el artículo 25 de la Modificación 17 del PGOU, para su uso de aparcamientos, siendo así innecesario ejecutar un segundo sótano, lo que simplificaría la solución constructiva de la cimentación del edificio, evitando la ejecución de pantallas, salvando la presencia del nivel freático, con lo que se reduce el riesgo técnico y económico de la obra haciendo viable la promoción. Este es el motivo de la redacción de este Estudio de Detalle

La parcela objeto de el Estudio de Detalle es de forma rectangular con lados de 90,00 m y 28,00 m, y una superficie de 2.520,00 m² de superficie y es prácticamente plana. Actualmente se encuentra urbanizada y libre de edificaciones. El Plan Parcial establece para la parcela R 2.4, en su propuesta de ordenación, la edificación de un máximo de 129 viviendas plurifamiliares (R2.4) con una edificabilidad máxima de 13.643,60 m² de techo en ocho plantas. Estableciendo una edificabilidad máxima sobre la parcela de 5,41 m² techo/m² suelo.

En resumen el documento propone, justificadas las condiciones geotécnicas y económicas en cuanto a composición de subsuelo, profundidad del firme y estimaciones económicas de la promoción, el incremento de una planta de uso garaje situadas sobre rasante cuya superficie no sea computable a efectos de edificabilidad.

Por la sencillez de la documentación gráfica no consideramos necesario adjuntar planos a este Resumen Ejecutivo, dado que el documento está compuesto por 4 planos sencillos de comprender.

Y para que así conste a los efectos oportunos lo firmamos en Huelva a de Junio de 2017

Arquitectos:

J Cecilio Soria Valle
Arquitecto

F Silos Iturralde
Arquitecto

J Luis Rexach Benavides
Arquitecto

Huelva. Junio



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCF159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 36 de 38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCF159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 37 de 38

10.- PLANOS

INFORMACIÓN

- I.01. Situación
- I-02. Zonificación y alturas según P.P.

ORDENACIÓN

- O.01. Zonificación y Alturas. Parcela resultante
- O.02. Propuesta de ordenación (no vinculante)
- O.03. Alzado Sección Longitudinal

Huelva. Junio de 2017



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482287 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCF159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

I - MEMORIA

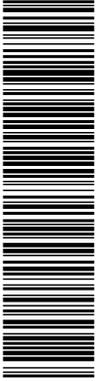
JCECILIO SORIA VALLE. Arquitecto -Colegiado 70 COAH
FERNANDO SILOS ITURRALDE. Arquitecto-Colegiado 24.030-3 COADE
JOSÉ LUIS REXACH BENAVIDES. Arquitecto-Colegiado 4.845 COAS

Hoja 38 de 38

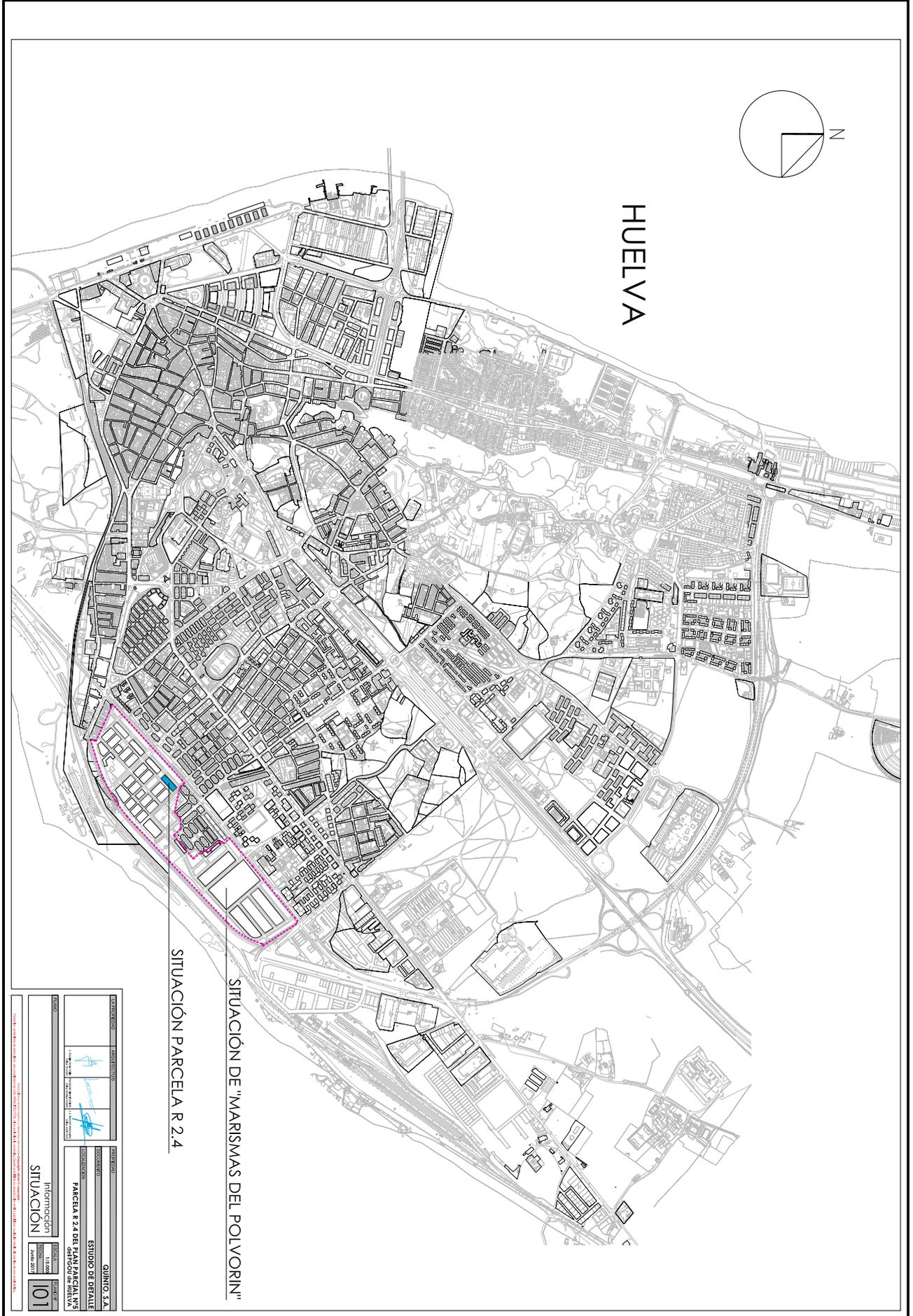
OTROS DATOS
Código para validación: **PST4E-RXV6I-PROPE**
Fecha de emisión: **17 de octubre de 2017 a las 11:09:53**
Página 41 de 45

FIRMAS
El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Secretaria General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Aprobado
15/09/2017 11:40
2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva. Firmado 18/09/2017 09:02

ESTADO
FIRMADO
18/09/2017 09:02



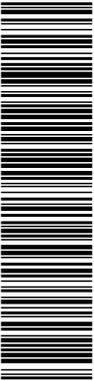
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482387 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BE263E8B0F4F7CCF159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



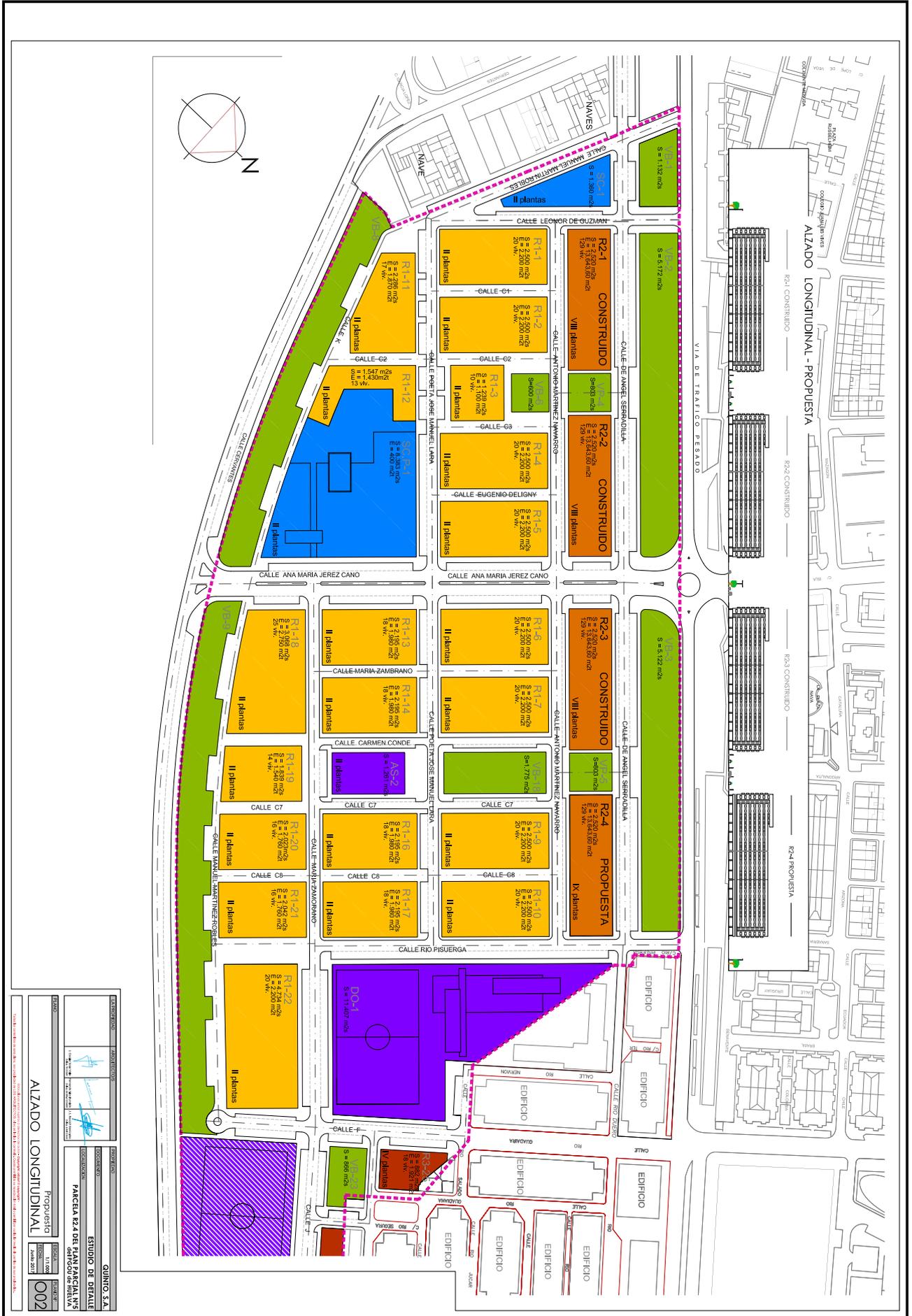
OTROS DATOS
 Código para validación: **PST4E-RXV6I-PROPE**
 Fecha de emisión: **17 de octubre de 2017 a las 11:09:53**
 Página 44 de 45

FIRMAS
 El documento ha sido firmado o aprobado por :
 1.- Secretaria General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado
 15/09/2017 11:40
 2.- Oficial Mayor de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 18/09/2017 09:02

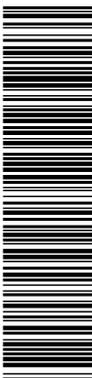
ESTADO
FIRMADO
 18/09/2017 09:02



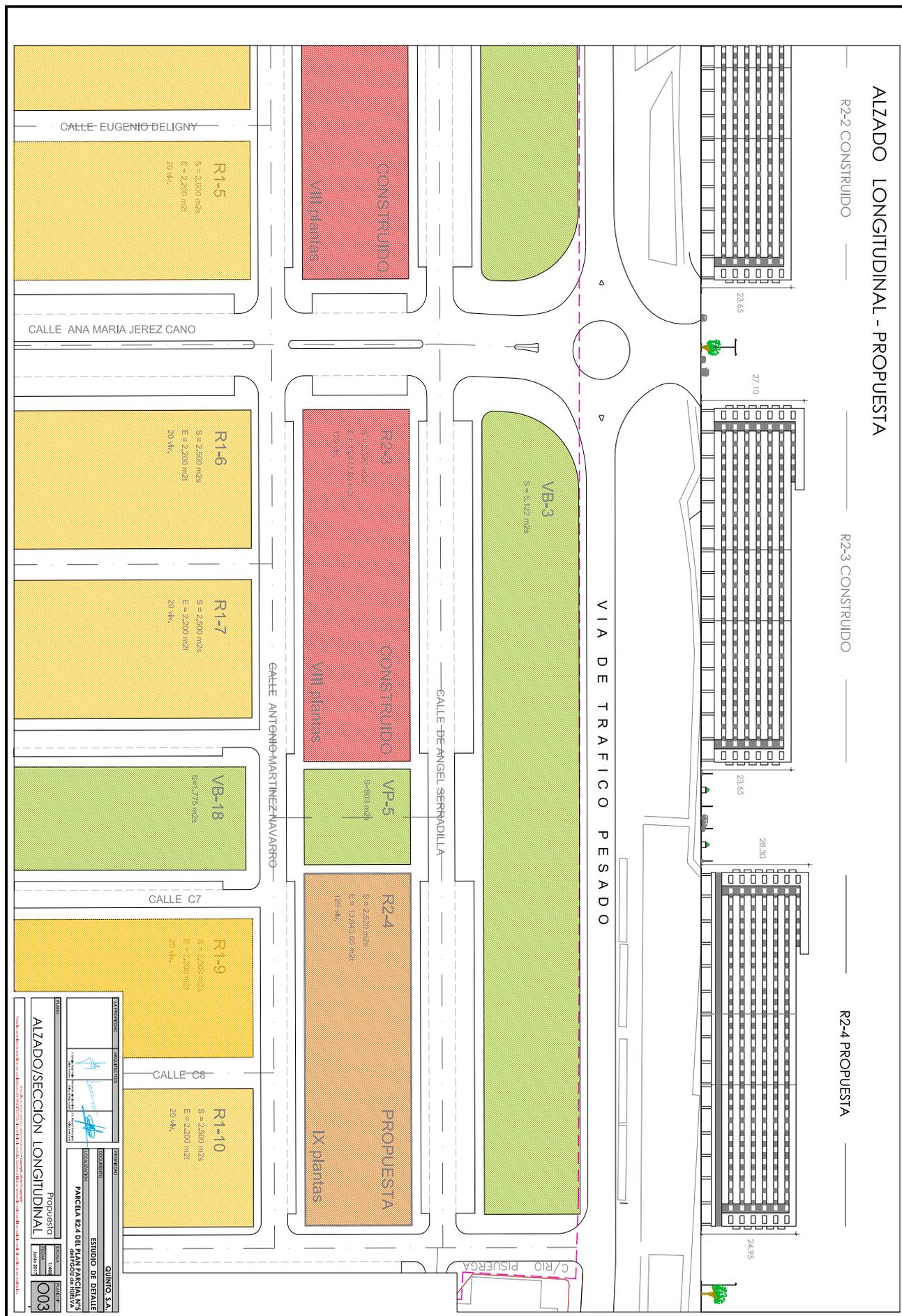
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482387 PST4E-RXV6I-PROPE F0909A41C8091C0BEF263E8B0F4E7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



ESTUDIO DE DETALLE		QUINTO S.A.	
ESTUDIO DE DETALLE		ESTUDIO DE DETALLE	
PARCELA R2.4 DEL PLAN PARCIAL Nº 5		PARCELA R2.4 DEL PLAN PARCIAL Nº 5	
PROPUESTA		PROPUESTA	
002		002	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 482987 PST4E-RXV6I-PROPE F0909441C8091C0BEF6263E8B0F4F7CCE159A22C7) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



ESTUDIO DE DETALLE		QUINTO S.A.	
ESTUDIO DE DETALLE		ESTUDIO DE DETALLE	
PARCELA R2.4 DEL PLAN PARCIAL Nº 5		PARCELA R2.4 DEL PLAN PARCIAL Nº 5	
PROPUESTA		PROPUESTA	
003		003	