



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-I25NU-I6R4U-71EEEB88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

**ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1.B
DEL "PUENTE DEL ODIEL"**

PUENTE DEL ODIEL **HUELVA**

JUNIO DE 2.018 **Promotor:** ESTACIÓN DE SERVICIO JUCALEX S.A.
Arquitecto: Fernando Vázquez Marín



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U 71EEEB88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

Introducción

INDICE

- 0.1.- Naturaleza del encargo.
- 0.2.- Iniciativa.
- 0.3.- Redacción
- 0.4.- Emplazamiento.
- 0.5- Documentos



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U 71EEEB881FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

01.- NATURALEZA DEL ENCARGO.

Se recibe por parte del promotor el encargo de la Redacción del Estudio de Detalle relativo a la parcela 1.B. del "Puente del Odiel".

02.- INICIATIVA.

Este documento se formula por iniciativa de:

ESTACIÓN DE SERVICIO JUCALEX S.A.

CIF nº A-14.024.558

Domicilio: a efectos de notificaciones en C/Campo del Pozo, nº3, de CIUDAD RODRIGO, C.P.37500.

Se trata de un Estudio de Detalle de iniciativa particular, y por tanto sigue con los trámites oportunos, sometiéndose al criterio y dictamen de la Corporación del Ayuntamiento, que tiene la competencia de la aprobación definitiva del planeamiento en virtud del art. 31.1.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y aprobará o no su incorporación al Plan General de Ordenación Urbana.

03.- REDACCIÓN.

El presente documento se redacta por el Arquitecto Fernando Vázquez Marín, con domicilio en glorieta Fernando Quiñones, s/n. Edificio CENTRIS, Planta BS, Módulo 9-A, de Tomares, C.P. 41940, Sevilla.

Los trabajos de redacción del presente documento se finalizan en noviembre de 2017.

04.- EMPLAZAMIENTO.

La parcela se encuentra situada en el encuentro entre la calle Paseo Marítimo y la Avenida Costa de la Luz de Huelva.

05. DOCUMENTOS.

El Estudio de Detalle consta de los siguientes documentos:

Documento 1

Memoria.

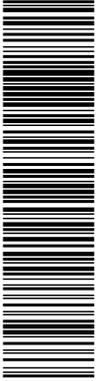
Documento 2

Documentación Gráfica. Planos.

Documento 3

Anexos.

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED PUENTE ODIEL PARCELA 1B JUNIO DE 2018	IDENTIFICADORES -: APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 22-10-2018	
OTROS DATOS Código para validación: HRZFE-J25NU-I6R4U Fecha de emisión: 25 de octubre de 2018 a las 13:17:14 Página 4 de 41	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO FIRMADO 25/10/2018 12:29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 666493 HRZFE-J25NU-I6R4U-125NU-I6R4U-125NU-I6R4U-125NU-I6R4U) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

DOCUMENTO 1

Memoria

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1.B DEL "PUENTE DEL ODIEL"

PUENTE DEL ODIEL

HUELVA

JUNIO DE 2.018

Promotor: ESTACIÓN DE SERVICIO JUCALEX S.A.
Arquitecto: Fernando Vázquez Marín

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED PUENTE ODIEL PARCELA 1B JUNIO DE 2018	IDENTIFICADORES -: APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 22-10-2018	
OTROS DATOS Código para validación: HRZFE-J25NU-I6R4U Fecha de emisión: 25 de octubre de 2018 a las 13:17:14 Página 6 de 41	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO FIRMADO 25/10/2018 12:29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-I25NU-I6R4U-71EEEB88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

1.- MEMORIA DE INFORMACION.

1.1.- Situación.

El ámbito de actuación se encuentra situado en un área intermedia entre el sistema industrial del Puerto de Huelva, el tejido urbano consolidado de la ciudad y el río Odiel. Se ubica entre la calle Paseo Marítimo, la Avenida Costa de la Luz y calle Cerco.

1.2.- Características naturales del terreno.

El ámbito constituye un polígono irregular delimitado por el sur por la glorieta de enlace entre la Avenida Costa de la Luz – Autovía A-497 y la Avenida Paseo Marítimo, que también la delimita por el oeste. Al este limita con una estación de servicio, la calle Cerco y una nave industrial. Al norte queda delimitada por la calle Cerco que se prolonga abrazando el ámbito por el norte, dejando esta calle en su margen norte una parcela dotacional de Aguas de Huelva y una zona de marismas del río Odiel. La superficie total de suelo del mismo es de 6.495,48 metros cuadrados.

En la actualidad el acceso rodado al ámbito se resuelve desde la calle Cerco, tanto al oeste como al norte, ya que no cuenta con acceso directo a la Avenida Costa de la Luz ni a la Avenida Paseo Marítimo.

Se trata de un ámbito cuyos terrenos se presentan prácticamente llano parcialmente asfaltado, en cuyo interior se distinguen distintas zonas.

Entre los terrenos pertenecientes al ámbito del Estudio de detalle se encuentra los correspondientes a la parcela resultante de la segregación de la parcela 1A, en la que se implanta una Estación de Servicio, y que quedó conformada según la Licencia de Segregación, concedida por el Ayuntamiento de Huelva con fecha 12 de julio de 2.012, la cual se anexa. Esta nueva parcela se denominó en dicho proyecto de segregación como 1.B.

La parcela 1.B, conforma la superficie mayos del ámbito, ya que cuenta, según reciente medición, con una superficie de 4.853,64 metros cuadrados. Su referencia catastral es la nº 1267004PB8216N0001EG, se trata de una parcela de forma poligonal, colindante con la parcela en que se ubica la Estación de Servicio, así como con parcelas en las que se ubican unas naves industriales, y presentando linderos públicos al Paseo Marítimo, y a la calles Cerco.

Se anexan fichas registral y catastral de las parcelas existentes en el ámbito así como levantamiento de las fincas que quedan reflejadas en su estado actual en el plano de información I01.

1.3.- Usos y edificaciones existentes.

En el interior del ámbito abarcado por el presente Estudio de Detalle se diferencian las siguientes zonas según los usos actuales y destino:

- Solar vacío, explanado y asfaltado delimitado por la calle Cerco al norte, la nave industrial y la estación de servicio por el oeste y la calle Paseo Marítimo por el este y el sur. Constituye un área libre de edificación parcialmente asfaltada. Es una parcela identificada como parcela 1B de 4.853,64 m2 resultado de la segregación anterior de la parcela inscrita en el Registro del a Propiedad de Huelva Tres, con el identificador nº 21009000414063. Siendo la Finca de Huelva nº 74.540. Tomo 1.908, libro 486, folio 168, alta 2.
- Viario. En el interior del ámbito se incluye una superficie de 1.187,36 m2 correspondiente a la calle Cerco y a la calle Paseo Marítimo. La calle Cerco constituye un viario de directriz curva que conecta tangencialmente con la calle Paseo Marítimo.
- Zona correspondiente a la parcela dotacional de Aguas de Huelva situada en el límite norte del ámbito. En el área afectada por el presente Estudio de Detalle existen instalaciones vinculadas a dicha infraestructura. Su superficie es de 454,48 m2.

1.4.- Infraestructuras.

a. Viario.

a.1. Autovía Huelva-Punta Umbría (A-497):

Discurre paralela al ámbito, por el lindero sur de la misma.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U 71EEEB88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

a.2. Avenida Paseo Marítimo:

Discurre paralela al ámbito, por el lindero occidental de la misma.

a.3.Calle Cerco:

Discurre paralela al ámbito, por el lindero norte y este de la misma.

a.4. Viario acceso aparcamiento edificios colindantes.

b. Redes de Servicio.

A pie de ámbito existen todos los servicios necesarios:

- a) Red Viaria.
Existe en todo el perímetro del ámbito.
- b) Abastecimiento de Agua.
Existe en todo el perímetro del ámbito
- c) Red de Saneamiento.
Existe en todo el perímetro del ámbito
- d) Suministro de Energía Eléctrica.
Existe en todo el perímetro del ámbito
- e) Telefonía.
Existe en todo el perímetro del ámbito

1.5.- Determinaciones del Planeamiento.

- Ley del Suelo.
- Reglamento de Planeamiento.
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Adaptación a la LOUA del PGOU de Huelva
- Plan Especial del Puerto de Huelva

El ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra según las determinaciones del planeamiento general vigente ordenado por el PGOU de Huelva.El estado actual de determinaciones del vigente PGOU se detalla en el plano de información I03 del presente documento.

Se distinguen las siguientes áreas:

1. Área 1

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.

Calificación: Dotación Estación de Servicio

Otras determinaciones de planeamiento: Área incluida en el Área de Planeamiento Transitorio 22 Acceso al Puente:

APT.22.- Acceso al Puente

Superficie: 1.881,24 m2.

Edificabilidad máxima: 1.245 m2t.

Características de la ordenación: Esta área se incluye dentro de la parcela 1B descrita anteriormente y el uso estación de servicio ya se encuentra instalado en el ámbito definido por el PGOU.

2. Área 2

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.

Calificación: Espacio Libre.

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED PUENTE ODIEL PARCELA 1B JUNIO DE 2018	IDENTIFICADORES -: APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 22-10-2018	
OTROS DATOS Código para validación: HRZFE-J25NU-I6R4U Fecha de emisión: 25 de octubre de 2018 a las 13:17:14 Página 8 de 41	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO FIRMADO 25/10/2018 12:29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 666493 HRZFE-I25NU-I6R4U-71EEB881FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

Superficie: 1.881,05 m2.

Edificabilidad máxima: No cuenta con condiciones de edificación

Características de la ordenación: Este espacio libre se ordena por el PGOU en parte sobre la zona norte de la parcela 1.B solar y presenta una forma regular sensiblemente rectangular, surge de la rectificación del arco que conforma la calle Cerco al norte del ámbito, así como de la regulación geométrica del lindero oeste junto a las naves industriales, acciones que permite generar una parcela rectangular.

3. Área 3

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.

Calificación: Viario de Uso y Dominio Público.

Superficie: 1.470,70 m2.

Edificabilidad máxima: No tiene capacidad edificatoria.

Características de la ordenación: Se diferencian dos zonas:

- El Viario propuesto como desembocadura de la calle Cerco y conecta de manera perpendicular con la calle Paseo Marítimo, permitiendo liberar espacio destinado a espacio libre. El mismo se encuentra previsto según se desprende de su trazado en el PGOU en prolongación recta de la calle Arrastre, interior a la Zona del Puerto, por lo que su trazado discurre sobre las instalaciones de agua de Huelva identificadas en el Plano I01. Con una superficie de 940,66 m2 y que deberá ser gestionado y ejecutado por la AUTORIDAD PORTUARIA DEL HUELVA.
- El área perimetral que conforma la calle Paseo Marítimo afectado por el Estudio de Detalle, y que según el PGOU vigente se encuentra en continuidad con el viario que se prolonga desde el interior del Puerto de Huelva. Con una superficie de 577,21 metros cuadrados.

4. Área 4

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.

Calificación: Viario de Uso y Dominio Privado Peatonal.

Superficie: 1.096,79 m2.

Edificabilidad máxima: No tiene capacidad edificatoria.

Características de la ordenación: Se diferencia dos zonas:

- El propuesto entre la zona de Uso terciario y las Naves Industriales del Puerto, que desemboca en el que discurre paralelo a la Avenida Paseo marítimo. El mismo se encuentra previsto según se desprende de su trazado en el PGOU. Con una superficie de 820,09 m2.
- El área en paralelo a la calle Paseo Marítimo afectado por el Estudio de Detalle. Con una superficie de 276,70 metros cuadrados.

5. Área 5

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado.

Calificación: Industrial Mixto

Superficie: 165,70 m2.

Edificabilidad máxima: Tiene capacidad edificatoria conforme a las ordenanzas de zona a la que pertenece.

Características de la ordenación: Constituye restos intersticiales entre las parcelas del puerto y los espacios Libres ordenados, debidos a la regulación geométrica que se pretende de los mismos. Este área se encuentra fuera del espacio delimitación del Puerto de Huelva.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U 71EEEB88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

Cuadro resumen:

ÁREA	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD (m2)	SUPERFICIE SUELO (m2)	%
1	ESTACION DE SERVICIO	1.245,00	1.881,24	28,96
2	ESPACIO LIBRE	0	1.881,05	28,96
3	VIARIO	0	1.470,70	22,64
4	AREA PEATONAL	0	1.096,79	16,88
5	INDUSTRIAL MIXTO	165,70	165,70	2,56
TOTAL			6.495,48	100

1.6.- Antecedentes y diagnóstico del planeamiento.

La delimitación del Plan especial del Puerto, que se corresponde con los límites físicos y jurídicos del Puerto de Huelva, deja los terrenos correspondiente al ámbito del Estudio de Detalle, fuera de su jurisdicción y por tanto fuera de su ordenación. Por otra parte se pueden hacer las siguientes consideraciones de carácter urbano sobre el ámbito:

- El Espacio Libre ordenado y previsto en la cabecera del Puerto, no juega un papel relevante en el tejido urbano y morfología urbana del casco consolidado de la ciudad, si no mas bien tiene un papel de construcción de la imagen de acceso al propio Puerto de Huelva.
- La posición del Área Peatonal en la trasera de las Naves Industriales del puerto de Huelva tenía igualmente su lógica en la conformación de un borde de articulación con los espacios urbanos circundantes. No pudiéndose en realidad producir el pretendido efecto de imagen al quedar en realidad en la esfera de gestión de la propiedad privada. Por lo que parece mas adecuada optar por otras estrategias para ordenar los bordes y traseras de la Naves Industriales del Puerto.
- Parece adecuado proceder a la ordenación de la edificación en los terrenos de la Zona de Uso Terciario, para que los mismos conformen una imagen de conjunto y de construcción del borde de la manzana acorde con la posición que los mismo tienen en la zona de acceso a la ciudad.

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED PUENTE ODIEL PARCELA 1B JUNIO DE 2018	IDENTIFICADORES -: APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 22-10-2018
OTROS DATOS Código para validación: HRZFE-J25NU-I6R4U Fecha de emisión: 25 de octubre de 2018 a las 13:17:14 Página 10 de 41	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO
FIRMADO
25/10/2018 12:29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U-125NU-I6R4U-125NU-I6R4U-125NU-I6R4U) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

2.- MEMORIA DE ORDENACION.

2.1.- Necesidad, Objeto y Finalidad del Estudio de Detalle.

La necesidad del presente Estudio de Detalle surge de adecuar la realidad urbanística del ámbito con la realidad física y jurídica de los terrenos comprendido en el mismo. Dotándolo de una ordenación urbanística que sea adecuada a sus condicionantes y a su realidad jurídica. Ya que como ha quedado de manifiesto en los apartados de información, del presente documento, en el ámbito se detectan las siguientes deficiencias:

- De carácter físico: la existencia de las instalaciones de la empresa de Aguas de Huelva en la prolongación de la calle Arrastre hace de difícil ejecución la prolongación de dicha calle conforme a las previsiones del PGOU, no pudiéndose producir por tanto la conexión de dicha vía con la calle Paseo Marítimo.
- De carácter urbano: se manifiesta poco adecuado desde el punto de vista del paisaje urbano la localización de los terrenos definidos como Paseos Peatonales, ya que el mismo en posición de trasera a las naves industriales del Puerto de Huelva dejan un frente de baja calidad como fachada a la vía de acceso al casco urbano y a la glorieta del Puente de Odiel. Por otra parte una vez consolidado el uso y las edificaciones de la estación de servicio, al que corresponde el área 1, parece adecuado ordenar la edificabilidad y los volúmenes posibles a desarrollar en dicho área.

Dado que todas las determinaciones urbanísticas comprendida en el ámbito lo son de carácter potestativos del PGOU, y tratarse de Suelos Urbanos Consolidados, la figura mas adecuada para atender las necesidades de ordenación urbanística del ámbito resulta ser el estudio de Detalle.

Mediante el presente Estudio de Detalle, se procederá a:

- Definir el trazado de los viarios locales, así como sus alineaciones y rasante.
- Localizar las dotaciones locales.
- Ordenar la posición y la forma de la edificación para las construcción de uso permitido, concretando su volumetría.

Es por lo que mediante el presente Estudio de Detalle se pretende alcanzar los siguientes objetivos de ordenación para los terrenos del ámbito:

- Armonizar las determinaciones que para el ámbito establece el Planeamiento Municipal con la realidad urbana actual.
- Completar y adaptar las determinaciones de la Adaptación del PGOU, en coherencia con lo establecido en el artículo 15 de la LOUA. Completando y adaptando las determinaciones del planeamiento mediante:
 - o La localización de los usos y dotaciones.
 - o La determinación de las alineaciones y rasantes de los viarios y edificaciones.
 - o El establecimiento de la ordenación de volúmenes.
- Generar un área urbana homogénea y unitaria que proporcione una imagen adecuada desde el punto de vista del paisaje urbano.
- Concretar las condiciones de edificación de los terrenos susceptibles de ser ocupados por la construcción.

2.2.- Descripción de la solución adoptada.

El Estudio de Detalle se ocupa de una superficie de 6.495'48 m² según reciente medición. Sobre dicho ámbito se localizan los siguientes usos concretados en las siguientes zonas:

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED PUENTE ODIEL PARCELA 18 JUNIO DE 2018	IDENTIFICADORES -: APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 22-10-2018	
OTROS DATOS Código para validación: HRZFE-J25NU-I6R4U Fecha de emisión: 25 de octubre de 2018 a las 13:17:14 Página 11 de 41	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO FIRMADO 25/10/2018 12:29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-I25NU-I6R4U-71EEB88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

- Zona Sistema Local Viario de Uso y Dominio Público:**

Se incluye el viario que configura el límite meridional, septentrional y occidental del ámbito. La superficie de éste es de 1.103,38 m² con carácter provisional y 1.350,95 m² con carácter definitivo, cuando se produzca la correspondiente gestión y ejecución del ámbito.

El objetivo es corregir la propuesta planteada por la Adaptación del PGOU vigente dado que la rectificación la prolongación de la calle Arrastre hasta su encuentro con la calle Paseo Marítimo ocupa la parcela de Aguas de Huelva y sus instalaciones. En base a la realidad del ámbito se propone nueva definición del trazado de dicho viario con objeto de conservar las infraestructuras existentes. El viario propuesto describe una leve curva que le permite conectar de manera perpendicular con la calle Paseo Marítimo a la vez que conserva las instalaciones existentes, manteniendo la continuidad con el viario interior del Puerto.

No obstante la solución del viario queda determinada con carácter provisional, quedando delimitado el ámbito de ordenación provisional en los planos de ordenación, optando por un gradual cumplimiento de las exigencias del PGOU, sin renunciar a las aspiraciones del mismo, pero adecuando la gestión y obtención de los terrenos a la realidad física y funcional, ya que se hace innecesaria dicha ejecución en tanto en cuanto el Plan Especial del Puerto de Huelva no ejecute sus previsiones en el interior de su ámbito de actuación.

Por lo que el ámbito delimitado de ordenación provisional quedará vigente, hasta que se proceda por parte de la AUTORIDAD PORTUARIA DE HUELVA a gestionar y ejecutar la ordenación final.
- Zona Sistema Local Espacio Libre de Uso y Dominio Público:**

Espacio libre dentro del ámbito, que ocupa el extremo septentrional del mismo destinado a espacio libre. La superficie de esta zona es de 1.975'40 m² con carácter provisional y 1.619,09 m² con carácter definitivo, cuando se produzca la correspondiente gestión y ejecución completa del ámbito. Y que queda adaptado de forma provisional al nuevo trazado viario de la prolongación de la calle arrastre.

Concretándose para la Zona de Sistema Local Espacios Libre su destino a espacio libre de uso y dominio público.

El espacio libre se tratará mediante el empleo de diferentes pavimentos, además de ajardinarse, con entre otros, árboles de porte medio que contribuyan a la mejora del entorno y minimicen el impacto de la medianera de la nave industrial colindante.

En este espacio se plantea, además de los recorridos peatonales, el estacionamiento de vehículos si bien en el tratamiento de las zonas de aparcamiento predominará la vegetación y se evitarán soluciones que endurezcan la imagen del conjunto.

El espacio libre permitirá la conexión de los recorridos de los automóviles y peatones entre la parcelas de uso terciario y la prolongación al norte de la calle arrastre.
- Zona de Uso Terciario de Uso y Dominio Privado:**

Queda delimitada la Zona de Uso Terciario, con una superficie de 2.962'22 m² para la que se fijan, como queda debidamente recogido en la documentación gráfica adjunta, las alineaciones de la misma y la posición de la edificación, así como su volumetría.

Mediante los parámetros que siguen queda definida la superficie susceptible de ser ocupada por la edificación, así como una superficie libre de uso privativo destinada a circulación del interior de los terrenos y que cuenta con una superficie de 1.717,22 m², todo ello en el interior de la zona de uso terciario y según como queda detallado en los correspondientes planos de ordenación.

La volumetría es la resultante de combinar los parámetros de altura y ocupación en el ámbito.

Altura Sobre Rasante: El número de plantas máximo, sobre rasante, será de dos, (Baja + 1)
Altura Bajo Rasante: No se limita el número de plantas ni la altura bajo rasante. La ocupación puede ser del 100% de la zona terciaria.
Edificabilidad: 1.245 m2 construidos sobre rasante.

En la parcela resultante a esta zona de ordenación se podrá instalar edificios con destino a uso de hostelería, más en concreto a restaurante de comida rápida y otros a usos comerciales, cuyo uso puede

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED PUENTE ODIEL PARCELA 18 JUNIO DE 2018	IDENTIFICADORES -: APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 22-10-2018	
OTROS DATOS Código para validación: HRZFE-J25NU-I6R4U Fecha de emisión: 25 de octubre de 2018 a las 13:17:14 Página 12 de 41	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO FIRMADO 25/10/2018 12:29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 665493 HRZFE-I25NU-I6R4U-125NU-I6R4U-125NU-I6R4U) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

ser el comercial exclusivo, tales como gimnasio, taller de reparaciones y operaciones de mantenimiento de automóviles.

Los espacios libres de la parcela se destinarán a la circulación de vehículos y personas por el interior de la parcela. Resolviéndose los accesos al mismo desde la Estación de Servicio y desde la calle Cerco, y a la calle Arrastre a través de la parcela de Espacio Libre. El tratamiento de estos espacios libres incorpora el ajardinamiento de los mismos con diferentes especies y árboles de porte, y el tratamiento de las fachadas del edificio será el adecuado al entorno urbano en el que se implanta, mejorando así la imagen de ese fragmento de ciudad desde el entorno más próximo.

El edificio que se implantaría en la franja de parcela ubicada entre la estación de servicio y la trasera de las instalaciones industriales del Puerto de Huelva, se asegurará su adosamiento al lindero con esta última y con acceso desde la Calle Ojeda y desde la Estación de Servicio.

- Zona de Uso Infraestructura:

Queda definida la Zona de Uso Infraestructura, con una superficie de 454,48 m² con carácter provisional y 563,22 m² con carácter definitivo, cuando se produzca la correspondiente gestión y ejecución del ámbito por parte de la AUTORIDAD PORTUARIA DE HUELVA.

2.3.- Justificación de la solución adoptada.

En relación con la propuesta determinada en el presente Estudio de Detalle debemos señalar que la misma se ajusta a todas las determinaciones de rango superior contenidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, como las condiciones que establece la anteriormente mencionada resolución por parte de la Gerencia Municipal de Huelva, de fecha 12 de julio de 2.012, en la que se concede Licencia de Segregación de la parcela.

En esta última se establece el uso comercial para la parcela, si bien los usos a implantar deben encontrarse dentro de los establecidos como complementarios al dotacional-estación de servicio.

Los usos propuestos, esto es de restauración y comercial, están entre los establecidos por el art. 125 del PGOU como compatibles con el uso dotacional-estación de servicio.

La edificabilidad del conjunto ordenada por el estudio de detalle alcanza el máximo establecido para la parcela en la Licencia de Segregación y que asciende a 1.245 metros cuadrados de techo. Por lo que con la ordenación no se incrementa la edificabilidad máxima permitida en el ámbito de la actuación, al contrario, se reduce al no incorporarse a la ordenación, al despreciarse, la edificabilidad correspondiente al uso industrial mixto que desaparece.

Quedan justificados los parámetros de ocupación y altura que se establecen en el PGOU para los usos a implantar.

Asimismo, según establece al art. 99 del PGOU, queda garantizada la reserva a aparcamientos para el total de la superficie construida para uno y otro uso a razón de una plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.

Por otro lado, se justifica el cumplimiento de la franja de servidumbre, que el Proyecto de Segregación establece, y que queda ubicada como recoge la documentación gráfica, en una franja de ancho total de 6 metros.

Por último, señalar que en el tratamiento, ubicación y posterior edificación y urbanización de los espacios libres de parcela, se garantizará la mejora del entorno urbano, mediante el empleo de una adecuada composición de los volúmenes, materiales, así como del empleo de elementos vegetales, para minimizar el impacto de la nave industrial colindante.

2.4.- Determinaciones

Son determinaciones del presente Estudio de Detalle para el ámbito ordenado:

- Localización de Usos y Dotaciones.
- Las alineaciones y rasantes.
- La ordenación de Volúmenes.
- Compromisos del promotor y la administración.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U 71EEEB88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

Todo ello queda reflejado en los Planos de Ordenación que se adjuntan y en la presente memoria.

El desarrollo de la propuesta se llevará a cabo mediante Obras de Edificación y Obras de Ordinarias de Urbanización que se ejecutarán conforme a los correspondientes Proyectos de Edificación y de Proyectos de Urbanización.

El ámbito de Ordenación Provisional podrá alcanzar la situación de Ordenación Definitiva con la correspondiente Obra Ordinaria de Urbanización.

El ámbito de la Zona Sistema Local Espacio Libre de Uso y Dominio Público su ejecución se producirá mediante Obra Ordinaria de Urbanización.

Determinaciones para el Proyecto de Urbanización: en la superficie libre de uso y dominio público, destinada al ajardinamiento, el Proyecto de Urbanización podrá implantar uno aparcamientos.

OTROS DATOS

Código para validación: **HRZFE-J25NU-I6R4U**
Fecha de emisión: **25 de octubre de 2018 a las 13:17:14**
Página 14 de 41

FIRMAS

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

ESTADO

FIRMADO
25/10/2018 12:29**3.- CUADRO DE LA ORDENACIÓN.**

En el presente apartado además de reproducirse los cuadros de la ordenación con objeto de servir de resumen y exponer de forma clara las superficies correspondientes a cada zona ordenada en el ámbito del presente Estudio de Detalle, se presentan los cuadros de superficie comparativas entre las determinaciones de ordenación anteriores y las previstas por este Estudio de Detalle, con objeto de que se pueda comprobar que con el mismo no se han reducido la superficie destinada a terrenos con uso dotacional, y que con el estudio de detalle no se incrementa el aprovechamiento urbanístico desinado a los terrenos del ámbito.

CUADRO DE ORDENACION PROPUESTA:

ZONIFICACIÓN			SUELO		SUELO	
	EDIFICABILIDAD	%	ESTUDIO DE DETALLE ORDENACION PROVISIONAL	%	ESTUDIO DE DETALLE ORDENACION DEFINITIVA	%
VIARIO PUBLICO	0	0	1.103,38	16,98	1.350,95	20,80
TERCIARIO	1.245,00	100	2.962,22	45,60	2.962,22	45,60
ESPACIO LIBRE	0	0	1.975,40	30,41	1.619,09	24,93
INFRAESTRUCTURAS	0	0	454,48	7,01	563,22	8,67
TOTAL	1.245,00	100,00	6.495,48	100,00	6.495,48	100,00

CUADRO COMPARATIVO ORDENACION:

ZONIFICACIÓN	SUELO PREVISTO		SUELO		SUELO	
		%	ESTUDIO DE DETALLE ORDENACION PROVISIONAL	%	ESTUDIO DE DETALLE ORDENACION DEFINITIVA	%
VIARIO PUBLICO	1.470,70	22,64	1.103,38	16,98	1.350,95	20,80
TERCIARIO	1.881,24	28,96	2.962,22	45,60	2.962,22	45,60
ESPACIO LIBRE	1.881,05	28,96	1.975,40	30,41	1.619,09	24,93
INFRAESTRUCTURAS	0	0	454,48	7,01	563,22	8,67
AREA PEATONAL	1.096,79	16,88	0	0	0	0
INDUSTRIAL MIXTO	165,70	2,56	0	0	0	0
TOTAL	6.495,48	100,00	6.495,48	100,00	6.495,48	100,00





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U 71EEEB88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

4.- REGIMEN DEL SUELO.

El Régimen del Suelo de cada una de las distintas Zonas ordenadas en el presente Estudio de Detalle será el siguiente:

ZONA	Subzona	REGIMEN
INFRAESTRUCTURAS		Uso y Dominio Público
VIARIO PUBLICO		Uso y Dominio Público
ESPACIO LIBRE		Uso y Dominio Público
TERCIARIO	Espacio ocupable por la edificación	Uso y Dominio Privado
	Espacio Libre	Uso y Dominio Privado
	Espacio Libre A Jardinado	Uso y Dominio Privado

Las Zonas de ordenación con Régimen de Uso y Dominio Público se determinarán a través del instrumento de planeamiento que corresponda.



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U-71EEB881FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

5.- TRAMITACIÓN. PARTICIPACION CIUDADANA.

Dentro de las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se incluye en el Art. 19 "Contenido documental de los instrumentos de planeamiento", en su apartado a) 4ª lo siguiente:

4ª. Deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

En este sentido se desarrolla el presente apartado de la memoria, debiéndose cumplir lo establecido en el art. 32 de la citada Ley, en sus apartados que se citan a continuación:

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

2ª La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de este a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudio 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 gestoras 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.

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios 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 Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquellos.

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.

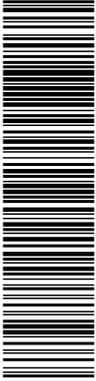
2ª. La Secretaría General del Ayuntamiento estará obligada a disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación y emitirá certificación de las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación al interesado.

3ª. En los casos en los que sea necesario llamar a 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.

OTROS DATOS
Código para validación: **HRZFE-J25NU-I6R4U**
Fecha de emisión: **25 de octubre de 2018 a las 13:17:14**
Página 17 de 41

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

ESTADO
FIRMADO
25/10/2018 12:29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U 71EEEB88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Conforma el ámbito del presente Modificado de Estudio de Detalle y su unidad de ejecución dos propietarios:

Propietario 1:

ESTACIÓN DE SERVICIO JUCALEX S.A.
CIF nº A-14.024.558
Domicilio: C/Tetuán nº 19, 1º. Sevilla

Propietario 2:

AYUNTAMIENTO DE HUELVA.
Domicilio: Plaza de la Constitución, s/n 21003. Huelva

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED PUENTE ODIEL PARCELA 1B JUNIO DE 2018	IDENTIFICADORES -: APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 22-10-2018	
OTROS DATOS Código para validación: HRZFE-J25NU-I6R4U Fecha de emisión: 25 de octubre de 2018 a las 13:17:14 Página 18 de 41	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO FIRMADO 25/10/2018 12:29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U 71EEB881FD9E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

7.- COMPROMISOS DEL PROMOTOR Y DE LA ADMINISTRACIÓN.

7.1.- ANTECEDENTES.

ESTACIÓN DE SERVICIO JUCALEX SA, presentó un Proyecto de segregación de parcela en el núcleo urbano de Huelva, en la zona Oeste del mismo, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Huelva nº 3, identificación nº 21009000414063, Finca registral Huelva nº 74.540, parcela catastral de referencia nº 1267004PB8216N0001EG.APT 22.2, suscrito por el arquitecto colegiado 4160 del C.O.A. de Sevilla, D. Fernando Vázquez Martín.

El proyecto de segregación, se presentó al amparo de lo dispuesto por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía en sus artículos 66, 67 y 68, por cuanto, se trata de una parcelación urbanística de las consideradas en el artículo 66 apartado 1a), preveía una parcela denominada 1A con una superficie de 3.009,49 m2; y una parcela identificada como 1B, con una superficie de 1.664,17 m2. La parcela denominada 1A se encuentra libre de edificación y podrá albergar edificación terciaria, en concretos usos complementarios a Estación de servicio. La parcela denominada 1B, está clasificada como Espacios libres (verde Básico). La Licencia, si bien estima la segregación interesada por nuestra mandante, sin embargo establece como condición la obligación de urbanización de la parcela 1B, y la cesión al Ayuntamiento de forma conjunta con la 1A. Referido acto se encuentra recurrido en el juzgado contencioso administrativo de Huelva P.O 50/2016 nº 3, si bien suspendido por las partes en aras a alcanzar una solución satisfactoria, para las partes, primando el interés público. Así las cosas, las partes procederán a presentar escrito de común acuerdo a los efectos de dar por terminado el procedimiento, no obstante lo cual, las dos partes mantienen su posicionamiento jurídico con respecto al contenido de referido condicionamiento, para lo cual dejarán sin efecto por el procedimiento correspondiente tanto la licencia de segregación como su condicionado.

7.2.- ACUERDOS.-

En relación con la parcela antes descrita como 1A, la propiedad tiene interés en realizar una importante inversión ejecutando obras edificación y urbanización de la parcela libre de edificación terciaria, usos complementarios a Estación de servicio, con el consiguiente beneficio para el desarrollo de la zona, y por ende, se encuentra interesado en que la parcela clasificada como Espacio libre (verde básico), tenga un aspecto y ornato público acorde con el desarrollo e implantación que se tiene previsto en la parcela que identificamos como 1A. A tal fin, tiene previsto llevar a cabo obras de urbanización, incluido ajardinamiento, siendo su uso compatible con el de estacionamiento de vehículos, para lo cual solicitará la correspondiente Licencia. Lo anterior no comporta ninguna renuncia de la propiedad, ni acto propio, con respecto a los derechos que puedan corresponderle derivados de la actual clasificación de la citada parcela como espacio libre (verde básico).

8.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. Evaluación económica de los costes de actuación

En cumplimiento del Reglamento de Planeamiento, se hace una previsión de coste de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.

A.- VALORACION DE LOS COSTE DE EJECUCION

El art. 113 de la LOUA determina y acota cuales pueden ser los gastos de urbanización y que se encuentren incluidos en el proceso urbanizador para desarrollar en una unidad de ejecución y que son los siguientes conceptos:

a) Obras de urbanización interior consistentes en:

Se prevén por lo que tomando la misma cifra de partida y actualizándola con un tipo impositivo de IVA de 21% resulta la cantidad de: 330.129,77 €

b) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.

Redacción del Estudio de Detalle:	7.500,00 €
Publicaciones:	600,00 €

Total:	8.100,00 €.
--------	-------------

c) Gestión del sistema de actuación.

No se prevén por lo que tomando la misma cifra de partida y actualizándola con un tipo impositivo de IVA de 21% resulta la cantidad de: 0,00 €

d) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

No se prevén por lo que tomando la misma cifra de partida y actualizándola con un tipo impositivo de IVA de 21% resulta la cantidad de: 0,00 €

e) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

No se prevén por lo que tomando la misma cifra de partida y actualizándola con un tipo impositivo de IVA de 21% resulta la cantidad de: 0,00 €

f) Obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

No se prevén por lo que tomando la misma cifra de partida y actualizándola con un tipo impositivo de IVA de 21% resulta la cantidad de: 0,00 €

g) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

No se prevén por lo que tomando la misma cifra de partida y actualizándola con un tipo impositivo de IVA de 21% resulta la cantidad de: 0,00 €

h) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

No se prevén por lo que tomando la misma cifra de partida y actualizándola con un tipo impositivo de IVA de 21% resulta la cantidad de: 0,00 €

i) Gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 665493 HRZFE-I25NU-I6R4U-71EEB881FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED PUENTE ODIEL PARCELA 1B JUNIO DE 2018	IDENTIFICADORES -: APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 22-10-2018
OTROS DATOS Código para validación: HRZFE-J25NU-I6R4U Fecha de emisión: 25 de octubre de 2018 a las 13:17:14 Página 20 de 41	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO
FIRMADO
25/10/2018 12:29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U 71EEB881FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

No se prevén por lo que tomando la misma cifra de partida y actualizándola con un tipo impositivo de IVA de 21% resulta la cantidad de: 0,00 €

Lo que resulta una cantidad total de costes de ejecución de las previsiones del Estudio de Detalle son 338.229,77 €.

B.- VALORACION DE LOS TERRENOS

Para la ejecución de las previsiones del Estudio de Detalle no se requiere de la obtención de terrenos.

2. Financiación.

Dichos costes se asumirán por los propietarios promotores del Estudio de Detalle.

3. Viabilidad de la actuación

La viabilidad de la actuación desde el punto de vista exclusivo de la economía, independientemente de las razones expuestas en la Memoria se encuentra garantizada por las aportaciones de los propietarios promotores de la misma.

4. Viabilidad del plan de etapas

Dado que el la actuación es financiada por los propietarios y estos son solvente desde el punto de vista económico para asumir los costes detallados a la aprobación definitiva y entrada en vigor del Estudio de Detalle, queda asegurada la viabilidad económica del plan.

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- introducción.

Una de las innovaciones incorporadas en la Ley 8/2007 de Suelo es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

La norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

El artículo 15 de la Ley de Suelo regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo éste último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado que concreta el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, con el siguiente tenor literal:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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.

Esta exigencia de la Ley pretende mejorar la información previa necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Este documento, a diferencia de los tradicionales Estudios Económico-Financieros del planeamiento (cuya finalidad era exclusivamente la de analizar la suficiencia de recursos para la financiación de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva "pieza de ciudad" sin merma de calidad urbana) el nuevo Informe de Sostenibilidad Económica, además de lo anterior, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un análisis que trasciende la fase de ejecución urbanizadora y se preocupa del coste público del mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en:

- * Las Haciendas Públicas afectadas por la implantación.
- * El mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- * La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED PUENTE ODIEL PARCELA 1B JUNIO DE 2018	IDENTIFICADORES -: APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 22-10-2018	
OTROS DATOS Código para validación: HRZFE-J25NU-I6R4U Fecha de emisión: 25 de octubre de 2018 a las 13:17:14 Página 21 de 41	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO FIRMADO 25/10/2018 12:29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-I25NU-I6R4U-125NU-I6R4U-125NU-I6R4U-125NU-I6R4U) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

En el caso que nos ocupa, el análisis se circunscribe al documento de planeamiento denominado ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1.B DEL "PUENTE DEL ODIEL".

2.- Algunas acotaciones previas.

El Informe de Sostenibilidad Económica debe tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación que se trate. Así, parece claro que un documento de planeamiento general debe estudiar la suficiencia de suelo destinado a usos productivos, como medio para garantizar la oferta de implantación de esos usos en relación a la correspondiente de suelo Residencial y Terciario, derivados del incremento de empleo y población que aquéllos conllevan.

Una segunda cuestión a analizar es la relativa al impacto económico para las Haciendas Públicas de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los Suelos Urbanos, Urbanos No Consolidados y Urbanizables previstos por el Plan.

Debe señalarse que los Programas de Actuación Integrada para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos, urbanos no consolidados o urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, que incluyen todos los costes necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes.

De esta manera, la programación ha de garantizar la ejecución de las Infraestructuras, directa o indirectamente y su completa financiación por los propietarios de los terrenos.

Por tanto, no parece necesario analizar el impacto para la Hacienda Pública del coste de implantación de Infraestructuras pues su financiación está garantizada con la programación urbanística.

El estudio se centrará, pues, en la evaluación del impacto económico para la Hacienda Local, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes y estimando la cuantía de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, así como el análisis de la suficiencia de suelo para usos productivos.

3.- Información sobre el Estudio de Detalle.

El Informe de Sostenibilidad Económica se realiza en el marco del ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1.B DEL "PUENTE DEL ODIEL".

Las normativas que actualmente enmarcan las posibilidades y otras limitaciones del presente documento son las siguientes:

- Ley del Suelo.
- Reglamento de Planeamiento.
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva.
- Adaptación Parcial Del Plan General De Ordenación Urbanística A La Ley De Ordenación Urbanística De Andalucía.

Los objetivos y criterios manejados para la elaboración de la propuesta, contenida en el presente Estudio de Detalle, fruto de la información urbanística, el análisis urbano del ámbito, y su diagnóstico, son los siguientes:

La necesidad del presente Estudio de Detalle surge de adecuar la realidad urbanística del ámbito con la realidad física y jurídica de los terrenos comprendidos en el mismo. Dotándolo de una ordenación urbanística que sea adecuada a sus condicionantes y a su realidad jurídica.

Mediante el presente Estudio de Detalle, se procederá a:

- Definir el trazado de los viarios locales con destino a uso y dominio público, así como sus alineaciones y rasante.
- Localizar las dotaciones locales con destino a uso y dominio público.
- Ordenar la posición y la forma de la edificación para la construcción de uso permitido, concretando su volumetría.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-I25NU-I6R4U-125NU-I6R4U-71EEEB881FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/VerificarDocumentos.do>

Es por lo que mediante el presente Estudio de Detalle se pretende alcanzar los siguientes objetivos de ordenación para los terrenos del ámbito:

- Armonizar las determinaciones que para el ámbito establece el Planeamiento Municipal con la realidad urbana actual.
- Completar y adaptar las determinaciones de la Adaptación del PGOU, en coherencia con lo establecido en el artículo 15 de la LOUA. Completando y adaptando las determinaciones del planeamiento mediante:
 - o La localización de los usos y dotaciones.
 - o La determinación de las alineaciones y rasantes de los viarios y edificaciones.
 - o El establecimiento de la ordenación de volúmenes.
- Generar un área urbana homogénea y unitaria que proporcione una imagen adecuada desde el punto de vista del paisaje urbano.
- Concretar las condiciones de edificación de los terrenos susceptibles de ser ocupados por la construcción.

Todos ellos objetivos alcanzables mediante los criterios de la sostenibilidad económica y ambiental, la racionalidad en la aplicación de los recursos y un diseño funcional.

Como consecuencia de ello, la capacidad residencial del municipio de Huelva, con la aprobación del presente Estudio de Detalle, no se altera con respecto a la propuesta de densidad que ya contempla el planeamiento general vigente.

4.- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Dentro del Informe de Sostenibilidad Económica regulado en la Ley 8/2007 de Suelo se incluye el estudio de la "suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Debemos entender que, a falta de mayor desarrollo expositivo, el legislador pretende que las propuestas de ordenación urbanística incorporen una previsión de suelo para el desarrollo de actividad económica en el Municipio, evitando la proliferación de ciudades- dormitorio, persiguiendo un desarrollo territorial más equilibrado económicamente y favoreciendo la cercanía o proximidad entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de desplazamientos, y los efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El PGOU de Huelva, tal como se ha señalado, prevé un crecimiento turístico residencial muy considerable, a la vez que dotan de una importante superficie de suelo para usos industriales y terciarios, añadiendo a los suelos urbanizables ya previstos en el anterior Plan una superficie adicional de suelo industrial y terciario para atender las mayores necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad previsible. Lo que permitirá satisfacer más que holgadamente la previsible demanda de este tipo de usos.

El presente documento no afecta a la localización de las actividades productivas industriales y metropolitanas previstas en el municipio.

Respecto a la diversificación funcional del núcleo principal, el plan han optado por distribuir las actividades terciarias y comerciales en los distintos sectores, resultando una media del 20% de la edificabilidad con destino a usos distintos a los residenciales, incluyendo áreas comerciales de pequeña-mediana entidad, hoteles, geriátricos, etc.

Conviene destacar que dentro de los sectores residenciales del municipio se prevé el desarrollo de actividad vinculada al sector terciario, en definitiva, diferentes usos generadores de empleo y actividad económica para el municipio y la provincia de Huelva.

Esta importante oferta de suelo de usos productivos permite dotar al municipio de una actividad económica diversificada.

Entendemos que la propuesta de clasificación y calificación de suelo para los usos productivos es suficiente para las futuras necesidades locales y adecuadas a las previsiones de crecimiento socioeconómico de Huelva, no alterándose las mismas con el documento que ahora se pretende aprobar.

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED PUENTE ODIEL PARCELA 1B JUNIO DE 2018	IDENTIFICADORES -: APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 22-10-2018	
OTROS DATOS Código para validación: HRZFE-J25NU-I6R4U Fecha de emisión: 25 de octubre de 2018 a las 13:17:14 Página 23 de 41	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO FIRMADO 25/10/2018 12:29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U 71EEEB88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

5.- El presupuesto municipales: estructura de los gastos e ingresos corrientes.

Es irrelevante el considerar el presupuesto de ingreso y gastos corrientes del Ayuntamiento de Huelva, por cuanto que el análisis de sostenibilidad económica de la propuesta contenida en el presente documento de planeamiento se realiza empleando la ratio gasto corriente por habitante como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de la mayor población prevista por el presente planeamiento, que en el caso que nos ocupa es 0 (cero) ya que el presente plan no incorpora nuevos suelos de uso residencial ni ordena suelos con destino a dicho uso.

Por otro lado, debemos aducir que la propuesta cuenta con la misma superficie de urbanizaciones y de viarios que la ciudad consolidada y que, por tanto, el coste de conservación y mantenimiento, es el mismo.

Por tanto, a los efectos de este Informe de Sostenibilidad Económica, se considera un buen indicador de coste municipal el gasto corriente presupuestario, por habitante.

6.- Análisis del impacto presupuestario del nuevo espacio urbano.

No se producen impactos por no preverse nuevos espacios urbanos, si no todo lo contrario, con la propuesta del estudio de Detalle se reducen, con lo que el impacto lo podemos considerar en todo caso positivo.

La propuesta de alineaciones de ALINEACION A VIAL determinada en el planeamiento general vigente en el ámbito del presente Estudio de Detalle, propone el retranqueo de la que realmente existente en la actualidad, y que proviene de la consolidación de la zona con respecto a las condiciones del planeamiento anterior.

Esta propuesta de alineaciones a vial que contiene el planeamiento vigente se hace sobre un suelo urbano consolidado.

Por lo que la propuesta del estudio de Detalle al mantener las previsiones existentes descarga al Ayuntamiento de las obligaciones económicas de las previsiones de ejecución anterior, con los correspondiente impactos positivos para la economía de la administración.

7.- Resultado del presupuesto de ingresos y gastos corrientes.

Como resultado del análisis realizado en el anterior apartado, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en los presupuesto municipales tras la entrada en vigor del Estudio de Detalle. Que como se puede observar, el saldo presupuestario de la ejecución urbanística prevista, resulta 0 (cero), desde la perspectiva de los gastos e ingresos corrientes periódicos del ayuntamiento.

Además se descarga de obligaciones económica al Ayuntamiento derivadas de las previsiones anteriores del PGOU liberando a la administración de la ejecución asistemáticas de determinaciones urbanísticas.

Se constata, en definitiva, que las previsiones contenidas en el Estudio de Detalle son sostenible económicamente, pues no genera nuevos gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de su aplicación.

Sevilla, Junio de 2018.

Fernando Vázquez Marín
Arquitecto



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 665493 HRZFE-J25NU-I6R4U-125NU-I6R4U-125NU-I6R4U-125NU-I6R4U-125NU-I6R4U) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

documento 2

Documentación gráfica. Planos.

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1.B DEL "PUENTE DEL ODIEL"

PUENTE DEL ODIEL

HUELVA

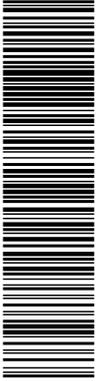
JUNIO DE 2.018

Promotor: ESTACIÓN DE SERVICIO JUCALEX S.A.
Arquitecto: Fernando Vázquez Marín

OTROS DATOS
Código para validación: **HRZFE-J25NU-I6R4U**
Fecha de emisión: **25 de octubre de 2018 a las 13:17:14**
Página 25 de 41

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

ESTADO
FIRMADO
25/10/2018 12:29

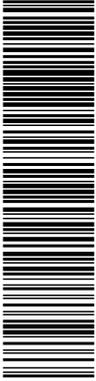


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-I25NU-I6R4U 71EEB881FD0E4FE1C37BAF68EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

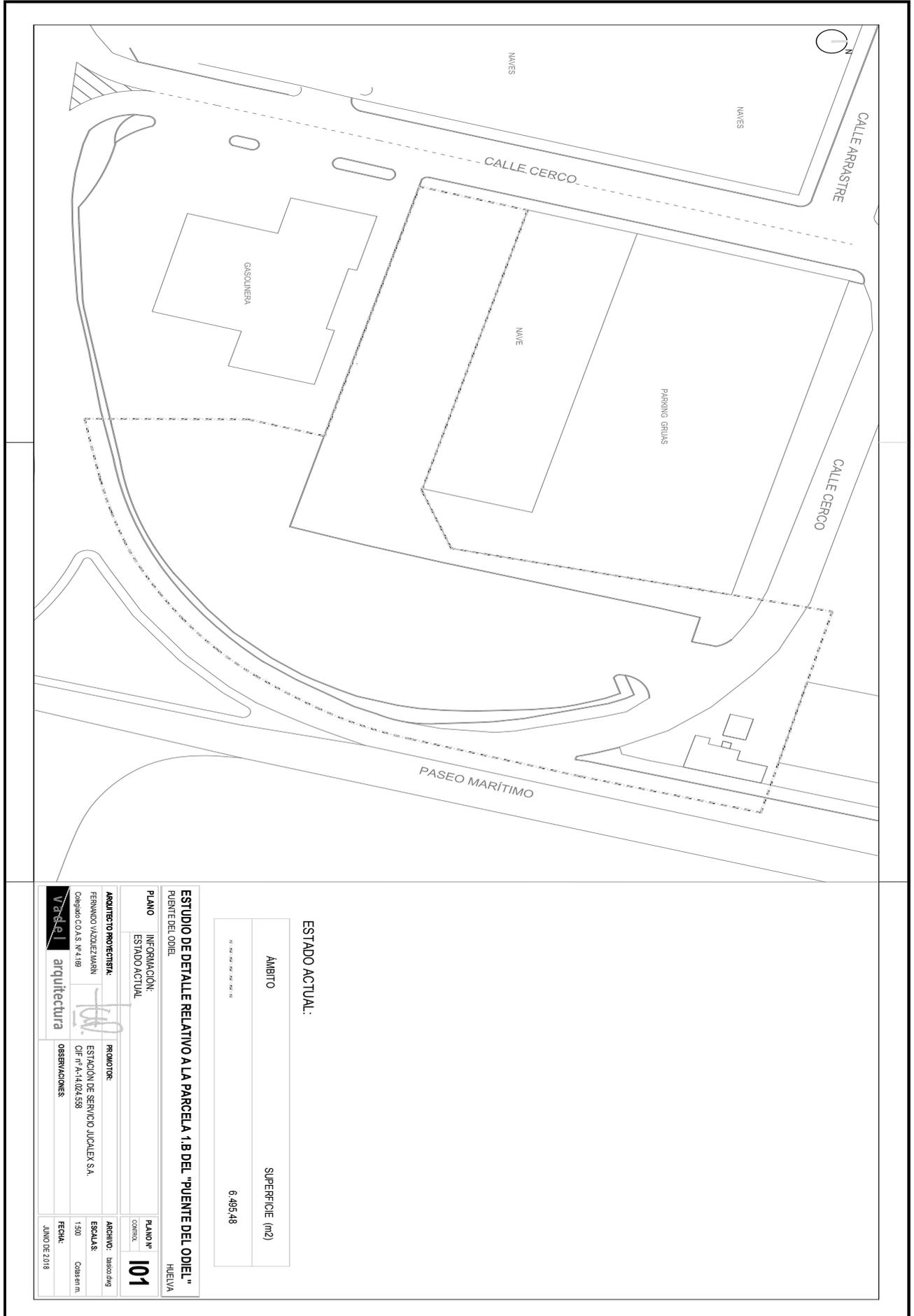


ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1B DEL "PUENTE DEL ODIEL"	
PUENTE DEL ODIEL	
PLANO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
PROYECTO PROYECTISTA:	PROYECTO:
FERNANDO VAZQUEZ MARIAN	ESTACION DE SERVICIO JUCALEX S.A
Colegiado C.O.A.S. nº 4.189	CIÉ nº A-14.024.598
ARCHIVO:	ESCALAS:
basico.cdwg	1:2.000
FECHA:	Observaciones:
JUNIO DE 2018	





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 6867493 HRZFE-I25NU-I6R4U 71EEB881FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



ESTADO ACTUAL:

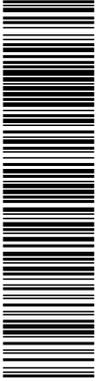
AMBITO	SUPERFICIE (m2)
	6.495,48

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1B DEL "PUENTE DEL ODIEL"	
PUENTE DEL ODIEL	
PLANO	PLAN nº
INFORMACION:	CONTROL
ESTADO ACTUAL	101
PROYECTO REVISISTA:	
FERNANDO VAZQUEZ MARI	ARCHIVO: bsdm.dwg
Colegiado C.O.A.S. Nº 4.189	ESCALAS: 1:500
	Observación: Cobertura
PROMOTOR:	
ESTACION DE SERVICIO UDOLLEX S.A.	FECHA: JUNIO DE 2018
CIF nº A-14.024.558	
OBSERVACIONES:	

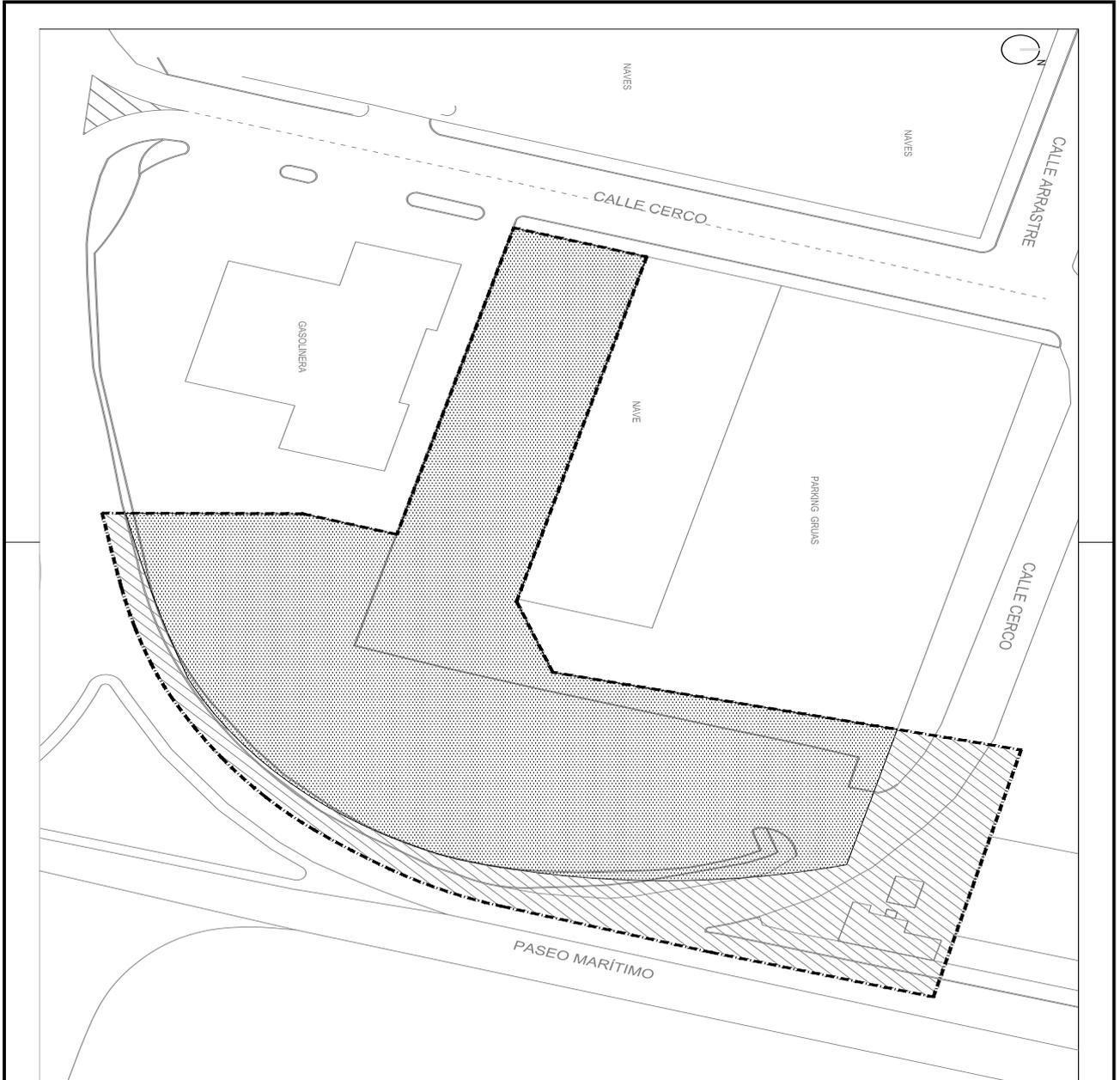
OTROS DATOS
Código para validación: **HRZFE-J25NU-I6R4U**
Fecha de emisión: **25 de octubre de 2018 a las 13:17:14**
Página 27 de 41

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

ESTADO
FIRMADO
25/10/2018 12:29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 665493 HRZFE-I25NU-I6R4U 71EEB881FD0E4F1C37BAF698EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

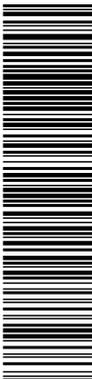


ESTADO ACTUAL:

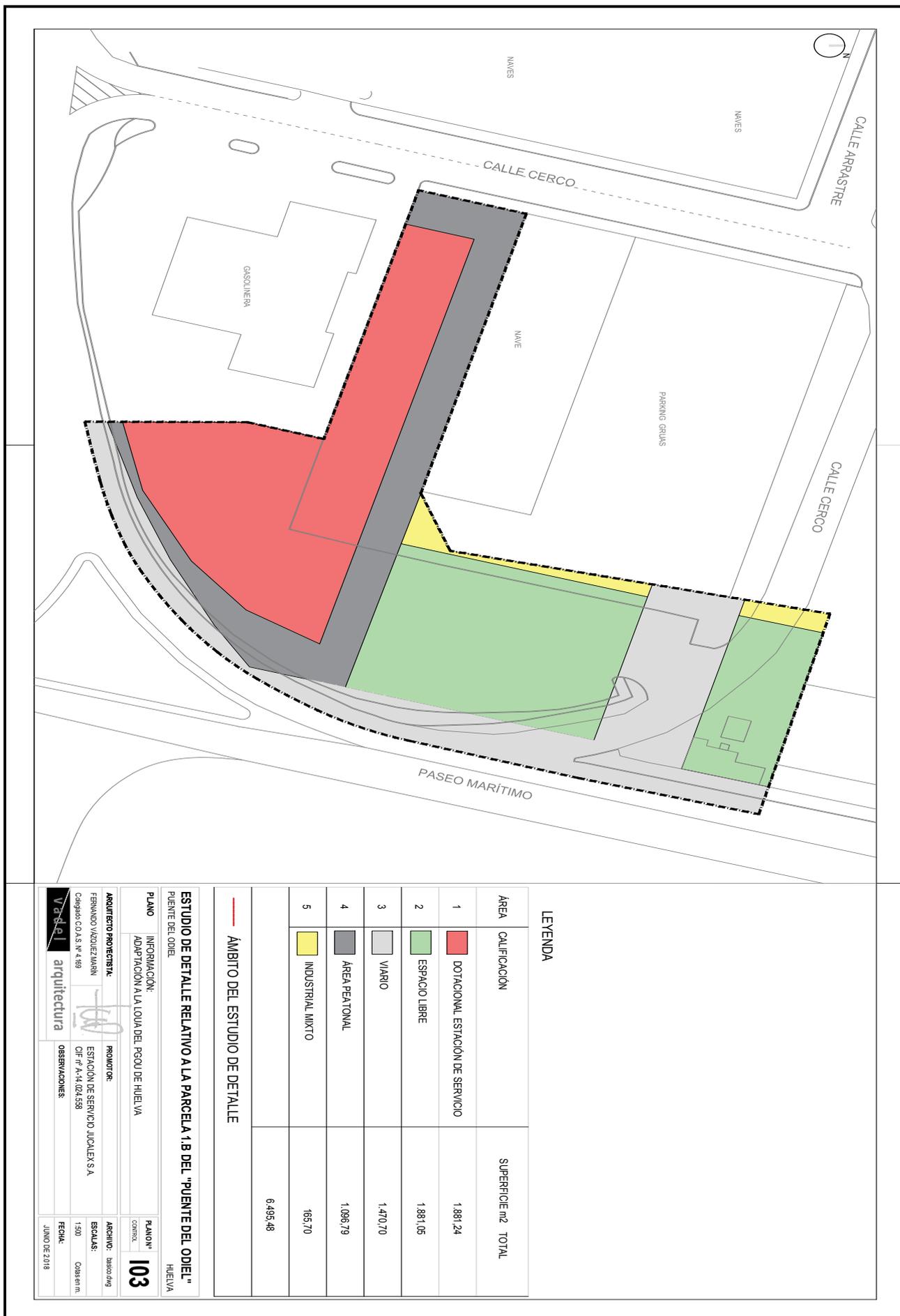
PARCELA	SUPERFICIE (m2)
ESTACION DE SERVICIO JUCALEX S.A.	4.653,64
AYUNTAMIENTO DE HUELVA	1.641,84

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1.B DEL "PUENTE DEL ODIEL"
HUELVA

PLANO	INFORMACION:	PLANO Nº	CONTROL
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		102	
ANUENTO PROYECTUAL	PROMOTOR:	ARCHIVO:	FECHA:
FERNANDO VAQUEZ MARI Callejón C.O.A.S. Nº 4. 189	ESTACION DE SERVICIO JUCALEX S.A. CIF Nº A-14.024.558	1500	1500
arquitectura	OBSERVACIONES	1500	1500
			JUNIO DE 2018



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 665493 HRZFE-I25NU-I6R4U 71EEEB88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



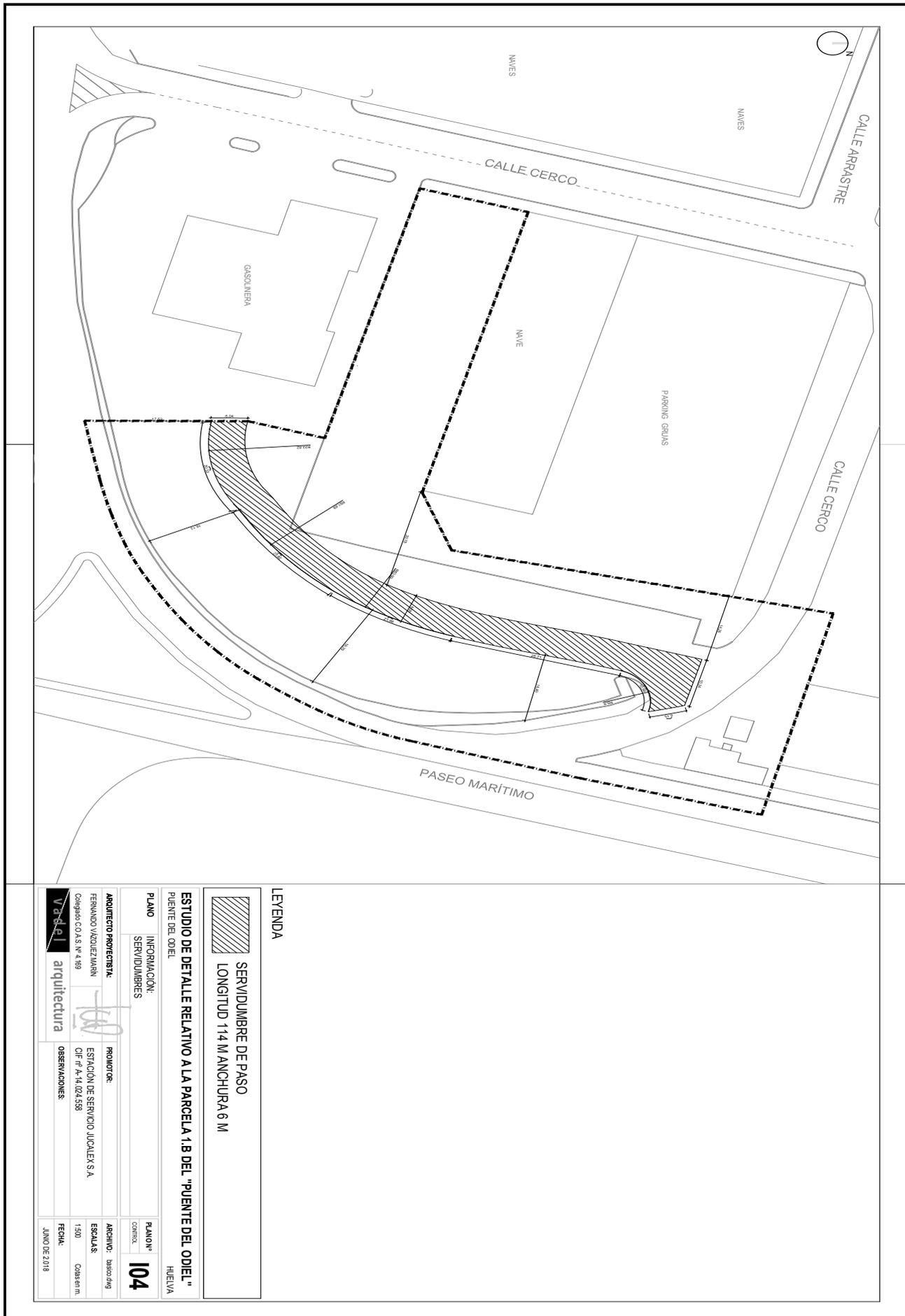
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1B DEL "PUENTE DEL ODIEL"		HUELVA	
PLANO	INFORMACIÓN:	RAMON	103
	ADAPTACIÓN A LA LOIUA DEL PCOU DE HUELVA	CONTROL	
ANUFIESTO PROYECTISTA:	PROMOTOR:	ARCHIVO:	1830.dwg
FERNANDO VIZQUEZ MARI Callejón C.A.S. Nº 4. 189	ESTACION DE SERVICIO JUDOLEX S.A. CIF Nº A-14.024.538	ESCALA:	1:500
	VERDEL arquitectura	FECHA:	JUNIO DE 2018
	OBSERVACIONES:		

AREA	CLASIFICACION	SUPERFICIE m2 TOTAL
1	DOTACIONAL ESTACION DE SERVICIO	1.881,24
2	ESPACIO LIBRE	1.881,05
3	VIARIO	1.470,70
4	AREA PEATONAL	1.098,79
5	INDUSTRIAL MIXTO	165,70
AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE		6.495,48

LEYENDA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 665493 HRZFE-I25NU-I6R4U 71EEB88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



LEYENDA

 SERVIDUMBRE DE PASO
LONGITUD 114 M ANCHURA 6 M

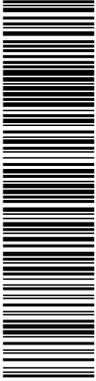
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1B DEL "PUENTE DEL ODIEL"
HUELVA

PLANO	INFORMACIÓN:	PLANOS	CONTROL
SERVIDUMBRES		104	
ANUENIO PROYECTIVA:	PROMOTOR:	ARCHIVO:	FECHA:
FERNANDO VAQUERZAMÁN Colegiado C.O.A.S. nº 4.189	ESTACION DE SERVICIO UDOLLEX S.A. CIF nº A-14.024.558	1500	JUNIO DE 2018
	OBSERVACIONES:		

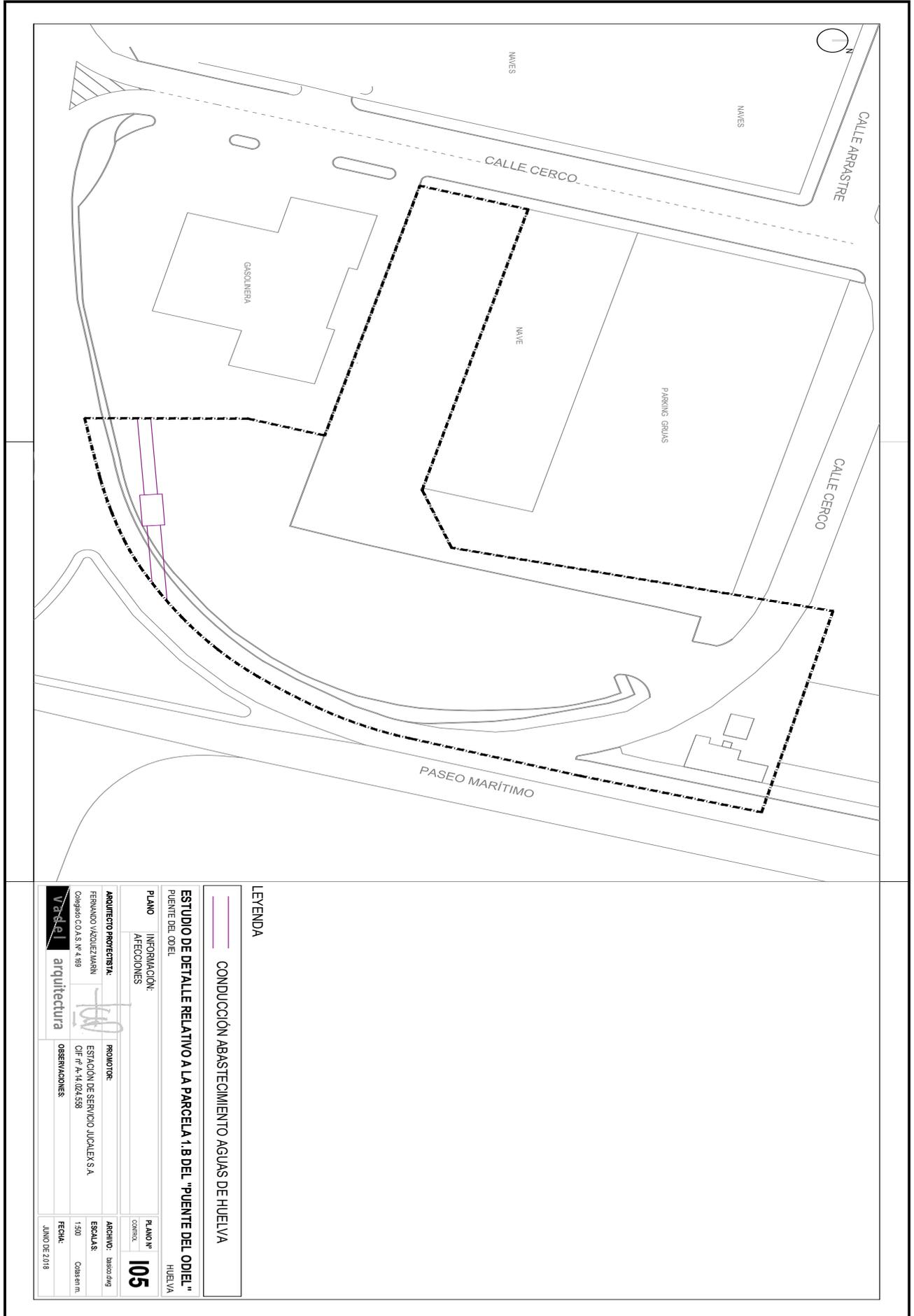
OTROS DATOS
Código para validación: **HRZFE-J25NU-I6R4U**
Fecha de emisión: **25 de octubre de 2018 a las 13:17:14**
Página 30 de 41

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

ESTADO
FIRMADO
25/10/2018 12:29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686793 HRZFE-I25NU-I6R4U 71EEB881FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

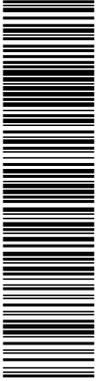


LEYENDA

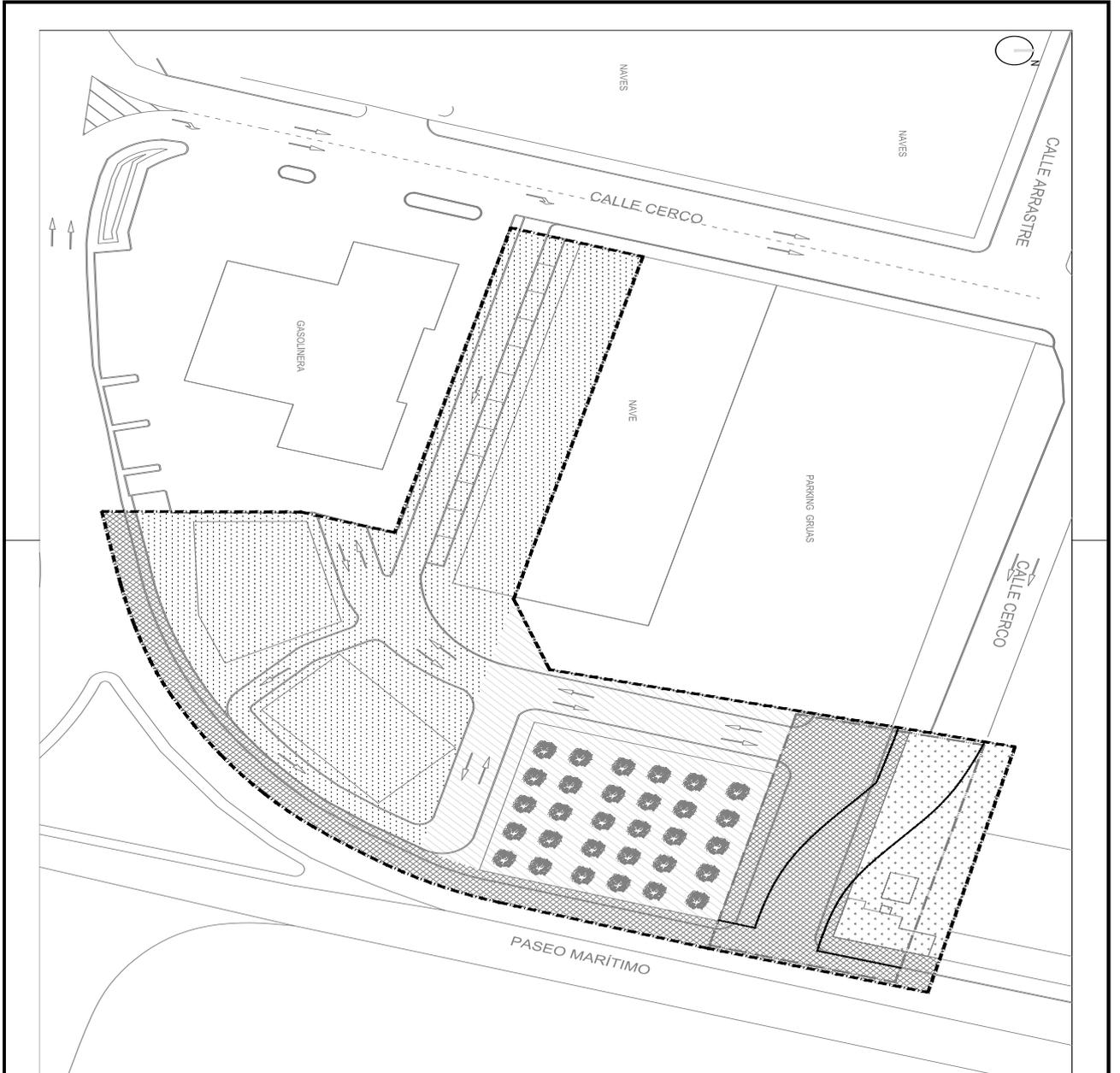
— CONDUCCIÓN ABASTECIMIENTO AGUAS DE HUELVA

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1B DEL "PUENTE DEL ODIEL"
PUENTE DEL ODIEL
HUELVA

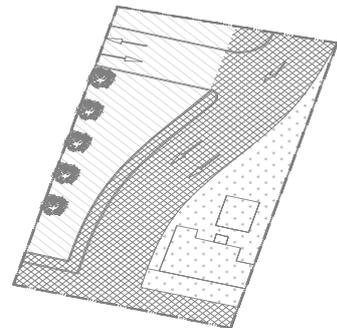
PLANO	INFORMACIÓN:	PLANO Nº	CONTROL
AFECCIONES		105	
ANUENCIO PROYECTIVA:	PROMOTOR:	ARCHIVO:	FECHA:
FERNANDO VAQUEZMARI Colegiado C.O.A.S. Nº 4.189	ESTACION DE SERVICIO LUDOLEX S.A. CIF Nº A-41.024.558	1500	COBARENIM
arquitectura	OBSERVACIONES		JUNIO DE 2018



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 665493_HRZFE-I25NU-I6R4U-171EEB88FD0E4FC37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



AMBITO DE ORDENACION PROVISIONAL SUJETO A EJECUCION Y GESTION POR PARTE DEL PUERTO DE HUELVA



CUADRO DE SUPERFICIES

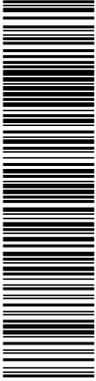
ZONIFICACION	SUP. SUELO PROVISIONAL (m2)	%	SUP. SUELO DEFINITIVO (m2)	%
TERCIARIO	2.96222	45,60	2.96222	45,60
ESPACIO LIBRE	1.97540	30,41	1.919,09	24,93
VIA RIO PUBLICO	1.103,38	16,98	1.350,95	20,80
INFRAESTRUCTURAS	454,48	7,01	563,22	8,67
TOTAL	6.49548	100,00	6.49548	100,00

LEYENDA



ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1B DEL "PUENTE DEL ODIEL" HUELVA

PLANO		ORDENACION: ZONIFICACION		PLANO Nº CONTROL	
ANILISTO PROYECTISTA:		PROMOTOR:		ARCHIVO: 001	
FERNANDO VAZQUEZ MARIAN		ESTACION DE SERVICIO UDOLLEX S.A.		ESCALAS: 1:500	
Callejón C.O.A.S. Nº 4.189		CIF Nº A-14-024558		CARRERA: Urbanismo	
vadel arquitectura		OBSERVACIONES:		FECHA: JUNIO DE 2018	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 665493 HRZFE-I25NU-I6R4U 71EEB881FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

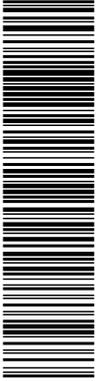
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1B DEL "PUENTE DEL ODEL"
PUENTE DEL ODEL
HUELVA

PLANO	ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	PLANO Nº	002
PROYECTO	PROYECTO	CONTROL	002
ARQUITECTO PROYECTISTA: FERNANDO VAZQUEZ MARI Colegiado CO.A.S. Nº 4.189	PROMOTOR: ESTACION DE SERVICIO JUDOLEX S.A. CIF Nº A-14.024.538	ARCHIVO:	1500
arquitectura	observaciones:	Escalas:	0,500
		FECHA:	JUNIO DE 2018

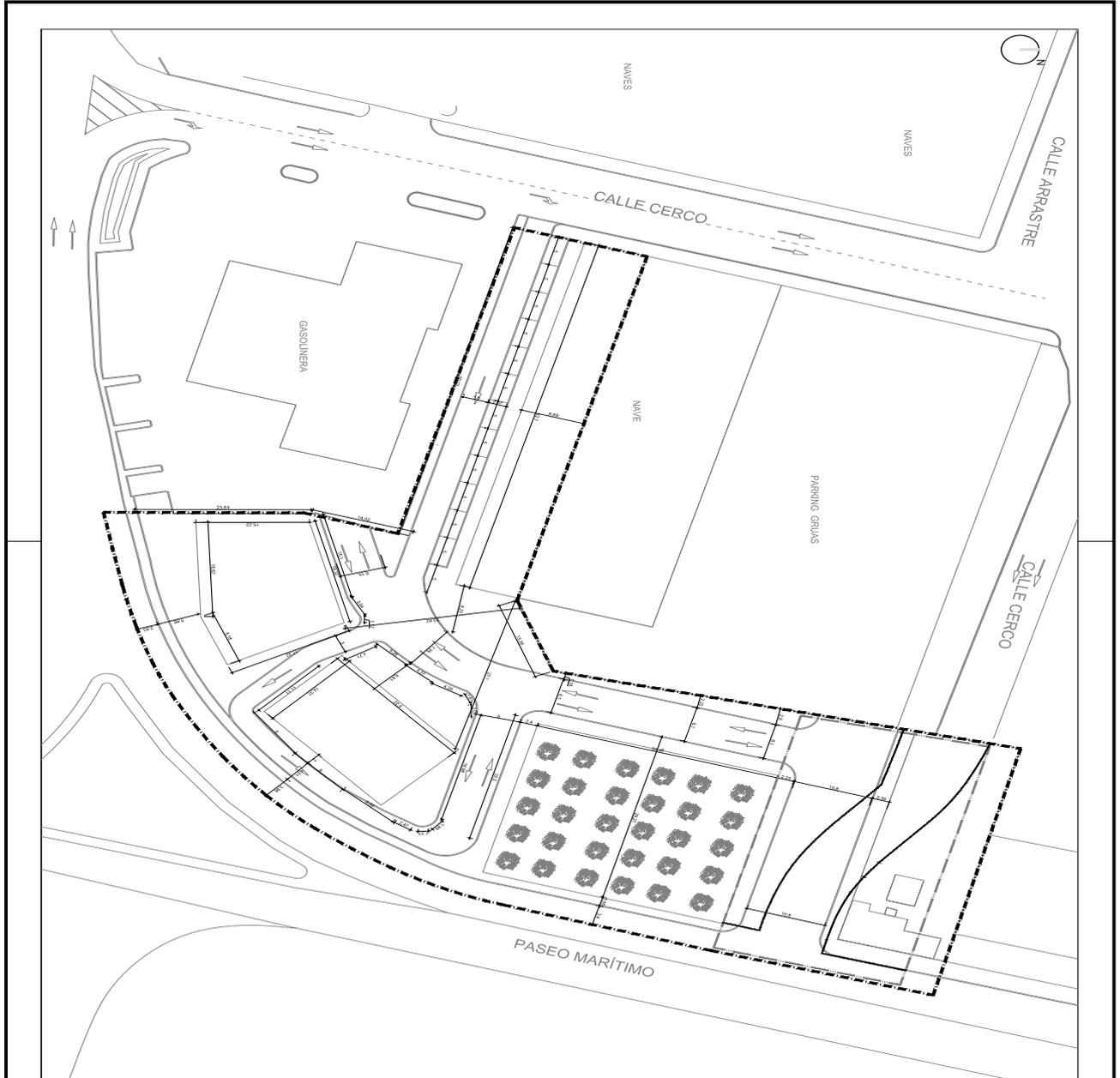
LEYENDA

- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- LINEA DE EDIFICACION
- ▨ SUPERFICIE DE PARCELA TERCERA SUSCEPTIBLE DE OCUPAR POR EDIFICACION
- ▨ SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA TERCERA
- ▨ SUPERFICIE LIBRE ALARNDADA
- ▨ SUPERFICIE LIBRE DE CIRCULACION
- ▨ VIARIO
- ▨ INFRAESTRUCTURAS

AMBITO DE ORDENACION PROVISIONAL, SUJETO A EJECUCION Y GESTION POR PARTE DEL PUERTO DE HUELVA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 685493 HRZFE-I25NU-I6R4U 71EEB881FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



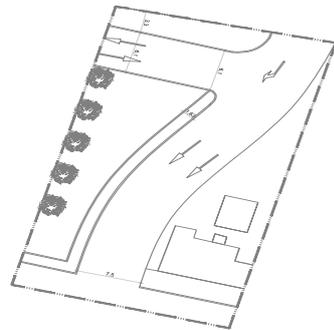
		arquitectura	
PROYECTO: ESTACION DE SERVICIO JUDOLEX S.A. Calle de C.A.S. Nº 4, 189	PROMOTOR: ESTACION DE SERVICIO JUDOLEX S.A. CIF: nº A-14.024.558	ARCHIVO: 1500 ESCALA: 1:500 FECHA: JUNIO DE 2018	PLAN Nº: 003 CONTROL: HUELVA
ORDENACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES			
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1B DEL "PUENTE DEL ODEL"			
PUENTE DEL ODEL			

LEYENDA

— AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

— 0,83% — COTA PLANIMETRICA

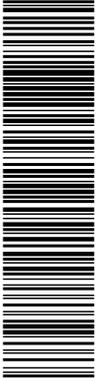
AMBITO DE ORDENACION PROVISIONAL SUJETO A EJECUCION Y GESTION POR PARTE DEL PUERTO DE HUELVA



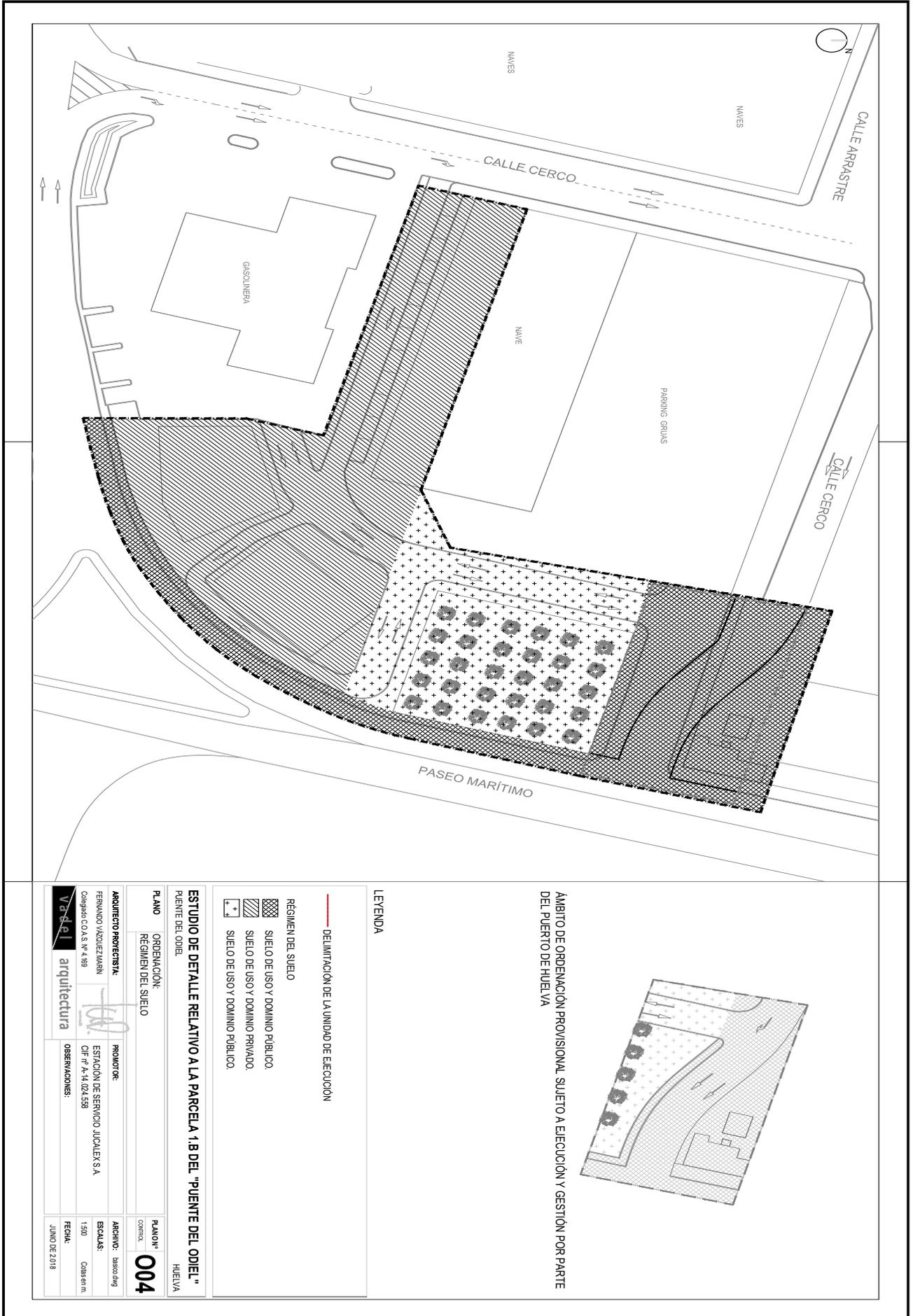
OTROS DATOS
Código para validación: **HRZFE-J25NU-I6R4U**
Fecha de emisión: **25 de octubre de 2018 a las 13:17:14**
Página 34 de 41

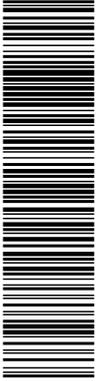
FIRMAS
El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO
FIRMADO
25/10/2018 12:29

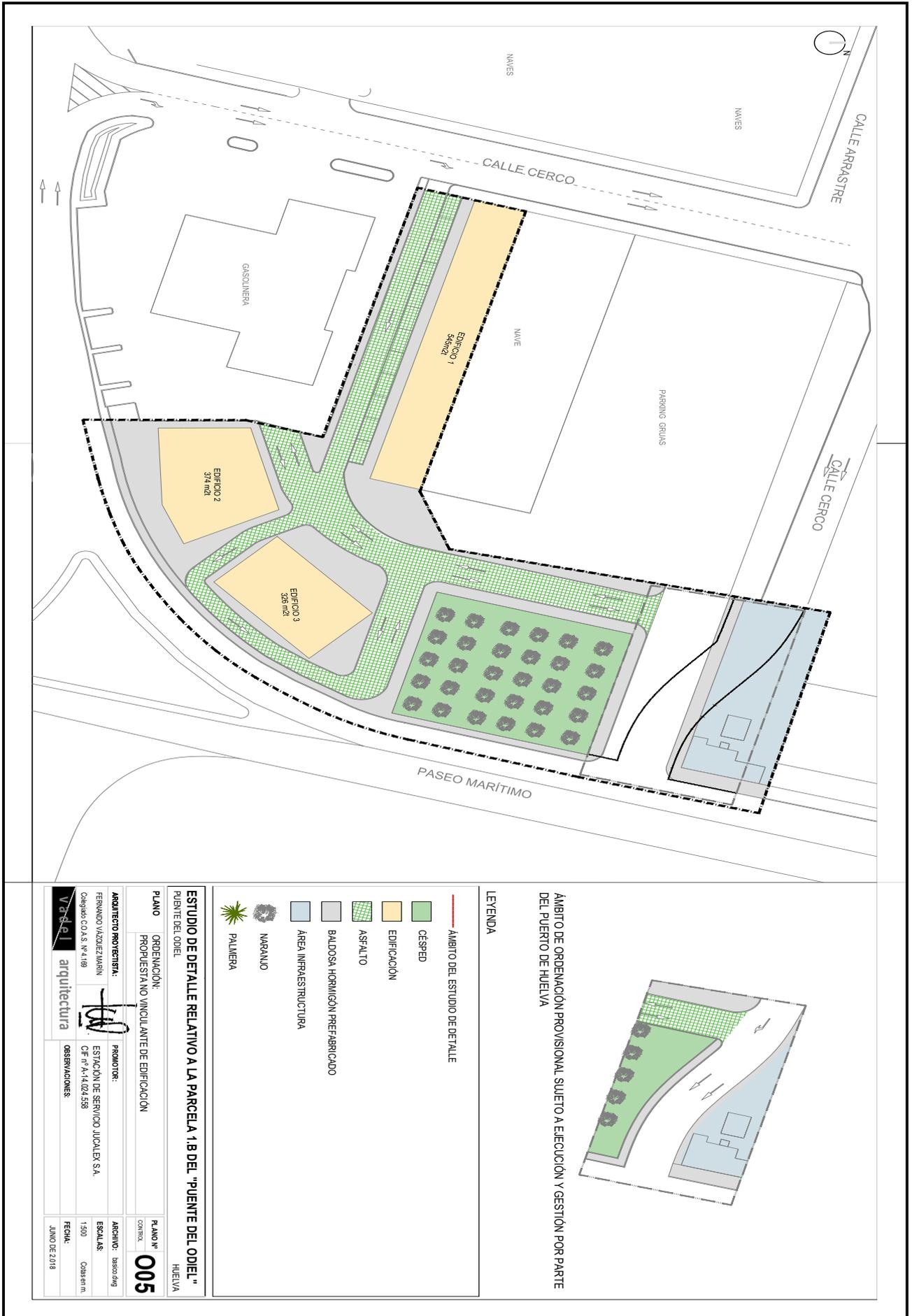


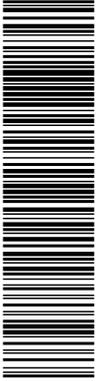
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 685493 HRZFE-I25NU-I6R4U-71EE8B88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 665493 HRZFE-I25NU-I6R4U 71EEB881FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U-125NU-I6R4U-71EEEB88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

Documento **3**

Resumen Ejecutivo.

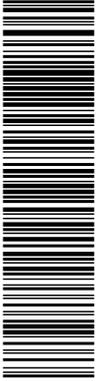
ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1.B DEL "PUENTE DEL ODIEL"

PUENTE DEL ODIEL

HUELVA

JUNIO DE 2.018

Promotor: ESTACIÓN DE SERVICIO JUCALEX S.A.
Arquitecto: Fernando Vázquez Marín



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U-125NU-I6R4U-71EEB881FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

Figura de planeamiento:

El documento que se redacta y se tramita es un ESTUDIO DE DETALLE.

Se formula y redacta por iniciativa particular, y el mismo se hace en desarrollo de las previsiones del PGOU de Huelva, provincia de Huelva.

Se trata de un Estudio de Detalle de iniciativa particular, y por tanto sigue con los trámites oportunos, sometiéndose al criterio y dictamen de la Corporación del Ayuntamiento, que tiene la competencia de la aprobación definitiva del planeamiento en virtud del art. 31.1.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y aprobará o no su incorporación al Plan General de Ordenación Urbana.

Objeto:

La necesidad del presente Estudio de Detalle surge de adecuar la realidad urbanística del ámbito con la realidad física y jurídica de los terrenos comprendidos en el mismo. Dotándolo de una ordenación urbanística que sea adecuada a sus condicionantes y a su realidad jurídica.

Mediante el presente Estudio de Detalle, se procederá a:

- Definir el trazado de los viarios locales con destino a uso y dominio público, así como sus alineaciones y rasante.
- Localizar las dotaciones locales con destino a uso y dominio público.
- Ordenar la posición y la forma de la edificación para la construcción de uso permitido, concretando su volumetría.

Es por lo que mediante el presente Estudio de Detalle se pretende alcanzar los siguientes objetivos de ordenación para los terrenos del ámbito:

- Armonizar las determinaciones que para el ámbito establece el Planeamiento Municipal con la realidad urbana actual.
- Completar y adaptar las determinaciones de la Adaptación del PGOU, en coherencia con lo establecido en el artículo 15 de la LOUA. Completando y adaptando las determinaciones del planeamiento mediante:
 - o La localización de los usos y dotaciones.
 - o La determinación de las alineaciones y rasantes de los viarios y edificaciones.
 - o El establecimiento de la ordenación de volúmenes.
- Generar un área urbana homogénea y unitaria que proporcione una imagen adecuada desde el punto de vista del paisaje urbano.

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED PUENTE ODIEL PARCELA 1B JUNIO DE 2018	IDENTIFICADORES -: APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 22-10-2018	
OTROS DATOS Código para validación: HRZFE-J25NU-I6R4U Fecha de emisión: 25 de octubre de 2018 a las 13:17:14 Página 38 de 41	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO FIRMADO 25/10/2018 12:29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-J25NU-I6R4U-125NU-I6R4U-125NU-I6R4U-125NU-I6R4U) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

- Concretar las condiciones de edificación de los terrenos susceptibles de ser ocupados por la construcción.

Plano de identificación del ámbito:

El plano I02, delimita el ámbito en el que actúa el presente documento de planeamiento, quedando el alcance de sus determinaciones desarrollado en la memoria de ordenación del documento.

El ámbito de actuación se encuentra situado en un área intermedia entre el sistema industrial del Puerto de Huelva, el tejido urbano consolidado de la ciudad y el río Odiel. Se ubica entre la calle Paseo Marítimo, la Avenida Costa de la Luz y calle Cerco.

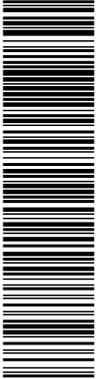
Plano de identificación de ámbitos de suspensión:

El presente documento tiene como efecto la suspensión de licencias urbanísticas en el ámbito de su actuación delimitado en el plano I02.

Para los mismos será de aplicación las determinaciones del artículo 27 de la LOUA, respecto a la suspensión de licencias urbanísticas previstas en este, y la duración de dicha suspensión será de 1 año y quedará extinguida en todo caso con la publicación de la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

Fernando Vázquez Marín
Arquitecto

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED PUENTE ODIEL PARCELA 1B JUNIO DE 2018</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>:- APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 22-10-2018</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: HRZFE-J25NU-I6R4U Fecha de emisión: 25 de octubre de 2018 a las 13:17:14 Página 39 de 41</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 25/10/2018 12:29</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-I25NU-I6R4U-71EEEB88FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

Documento4

Anexo.

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO A LA PARCELA 1.B DEL "PUENTE DEL ODIEL"

PUENTE DEL ODIEL

HUELVA

JUNIO DE 2.018

Promotor: ESTACIÓN DE SERVICIO JUCALEX S.A.
Arquitecto: Fernando Vázquez Marín



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 665493 HRZFE-J25NU-I6R4U-71EEEB881FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



5

CON RESPECTO A LOS USOS PROPUESTOS:

La parcela resultante a la que el Proyecto de Reparcelación le asigna el uso comercial-terciario, deberá implantar usos complementarios al uso de Estación de Servicio, debiendo estos estar directamente ligados al uso Dotacional Estación de Servicio. De esta manera, el uso principal estación de Servicio, sigue manteniendo su carácter. No será posible la implantación de una edificación destinada exclusivamente a uso terciario-comercial.

CON RESPECTO A LAS EDIFICABILIDADES ASIGNADAS:

La edificabilidad asignadas a las parcelas resultantes es de:

- * Estación de Servicio: 225 m2
- * Usos complementarios (Comercial-Terciario): 1.245 m2

Estas edificabilidades consignadas son totales, considerándose incluidas en ellas, todos los elementos de marquesinas de lavado y otras que usualmente se implantan en estos usos, y que computarán a efectos de edificabilidad.

CON RESPECTO A LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS:

Los futuros proyectos de urbanización y edificación de las parcelas resultantes definidas en el presente Proyecto de Reparcelación, deberán tener en cuenta lo siguiente:

Deberá reservarse zona de servidumbre de protección en la zona de paso de la tubería existente de la Confederación Hidrográfica del Guadiana. Asimismo se proyectará espacio libre de protección de la rotonda que deberá ser tratada con arbolado de porte, que minimicen su impacto visual.

Deberán cumplirse la dotación de aparcamiento exigida en el PGOU y Modificaciones Puntuales posteriores aprobadas definitivamente.

En relación con el proyecto a implantar en la parcela destinada a usos complementarios de la Estación de Servicio (Comercial-Terciario), el tratamiento compositivo y de materiales para las fachadas deberá ser coherente con la posición estratégica donde se situa dentro de la ciudad por lo que se exigirán soluciones para sus fachadas que minimicen la visión de la medianera de la nave industrial colindante. Deberá presentarse anteproyecto para su análisis por parte de los Servicios Técnicos de esta GMU.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 686493 HRZFE-I25NU-I6R4U 71EEEB881FD0E4F1C37BAF968EB21BEC115C4505A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



6

Deberá presentar en esta G.M.U., dentro de los tres meses siguientes a la concesión de la presente licencia, la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación: en la misma escritura, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma a esta Gerencia Municipal de Urbanismo, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección anteriormente establecida.

La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

Deberá proceder al pago de las tasas e impuestos correspondientes, de conformidad con la liquidación que efectúe la Intervención de Fondos de la Gerencia.

Así lo manda y firma el Sr. Vicepresidente del Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo D. Francisco Moro Borrero en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento. Ante mí, EL SECRETARIO DE LA GERENCIA. Firmado y rubricado.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes a partir de la recepción de la misma, o bien directamente, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso con sede en la Ciudad de Huelva en el plazo de 2 meses, a contar también desde su recepción, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro que estime procedente.



Huelva, 15 de Octubre de 2.004
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Fdo.: Felipe Albea Carlini.

JUCALEX, S.A. CTRA. MADRID-CADIZ KM. 409,4. CORDOBA