

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 25 de noviembre de 2020



**ESTUDIO DE DETALLE (2)**  
**PARCELA CO-2, DEL PLAN PARCIAL Nº 5 “Marismas del Polvorín”**  
**DEL PGOU DE HUELVA**  
**Documento para Aprobación Definitiva**

**PROMOTORA:** QUINTO, S.A.  
C.I.F. A-41018136

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

**OCTUBRE DE 2020**



## **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 Nº5 "Marismas del Polvorín"
  - Cuadro resumen de la ordenación. Usos y Edificabilidades
  - Plano de Ordenación
- 2.4.- MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL 5
- 2.5.- 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.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 4.2.- CUMPLIMIENTO D293/2009 SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACION DE BARRERAS URBANISTICAS.

### **5.- TRAMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE**

### **6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

### **7.- JUSTIFICACION DE LA NUEVA ORDENACION. CUMPLIMIENTO ART 36.2 LOUA**

### **8.- RESUMEN EJECUTIVO**

### **9.- PLANOS**

#### INFORMACIÓN

- I.01. Situación
- I-02. Plan General. Ordenación
- I-03. Plan Parcial. Ordenación´
- I-04. Ordenación vigente

#### ORDENACIÓN

- O.01. Ordenación Propuesta
- O.02. Aparcamientos
- O.03. Definición. Acotados
- O.04. Alineaciones, Rasantes y Alturas
- O.05. Imagen de la propuesta





## 1.- DATOS GENERALES

### 1.1. AGENTES INTERVINIENTES

**PROMOTORA:** QUINTO, S.A.  
C.I.F. : A-41.018.136  
Avenida de la Palmera, 19-D  
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

Avenida de la Palmera, 19-D  
41013 SEVILLA

### 1.2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO

El objeto del presente documento es establecer la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario fijando las alineaciones y rasantes de la parcela CO - 2, 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.

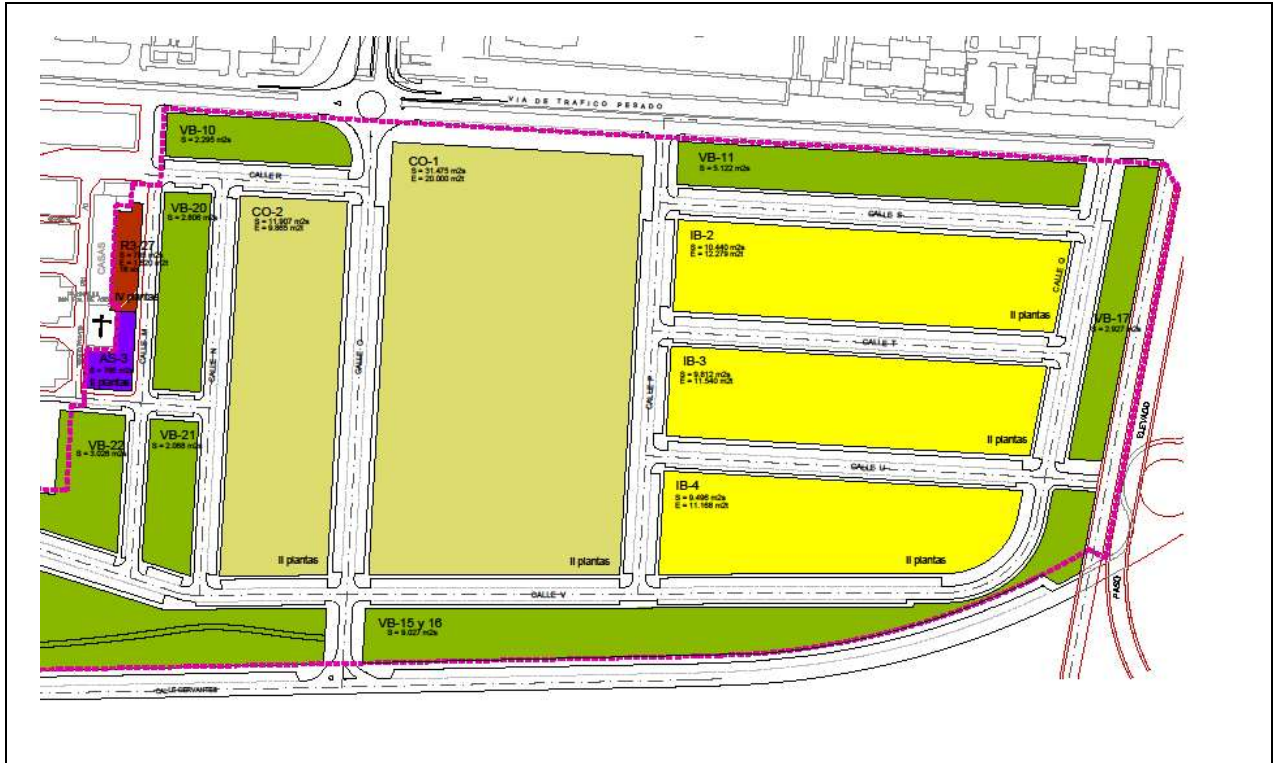
### 1.3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PARCELA. ESTADO ACTUAL

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 trapezoidal con lados de 203,50 m, 57,50 m, 208,00 m y 58,00 m y una superficie de 11.907,00 m<sup>2</sup> de superficie y es prácticamente plana. Actualmente el solar se encuentra libre de edificaciones.

Linda al Norte con la calle Molino Mareal, al Sur con la calle río Murtiga, al Este con calle río Duero y al Oeste con la calle río Guadalete.

En el Plan Parcial y posterior modificación se establece para la parcela CO-2, en su propuesta de ordenación, la edificación de una superficie comercial (CO) con una edificabilidad máxima de 9.865,80 m<sup>2</sup> de techo en dos plantas. Estableciendo una edificabilidad máxima sobre la parcela de 0,83 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.



1.4. DESCRIPCION CATASTRAL DE LA PARCELA

Parcela Catastral: 4157201PB8245N0001LP

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
4157201PB8245N0001LP

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
 SL PP-S MARISMAS POLVORIN 39 Suelo IB-1A  
 21007 HUELVA [HUELVA]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.      AÑO CONSTRUCCIÓN:     

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²):     

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
 SL PP-S MARISMAS POLVORIN 39 IB-1A  
 HUELVA [HUELVA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 0      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 2.381      TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

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

E: 1/1000

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.

684,000 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ET2589  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Jueves, 15 de Noviembre de 2018

Parcela Catastral: **4157202PB8245N0001TP**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**4157202PB8245N0001TP**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**SL PP-S MARISMAS POLVORIN 40 Suelo IB-1B**  
**21007 HUELVA [HUELVA]**

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**SL PP-S MARISMAS POLVORIN 40 IB-1B**  
**HUELVA [HUELVA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):  SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **9.527** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

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

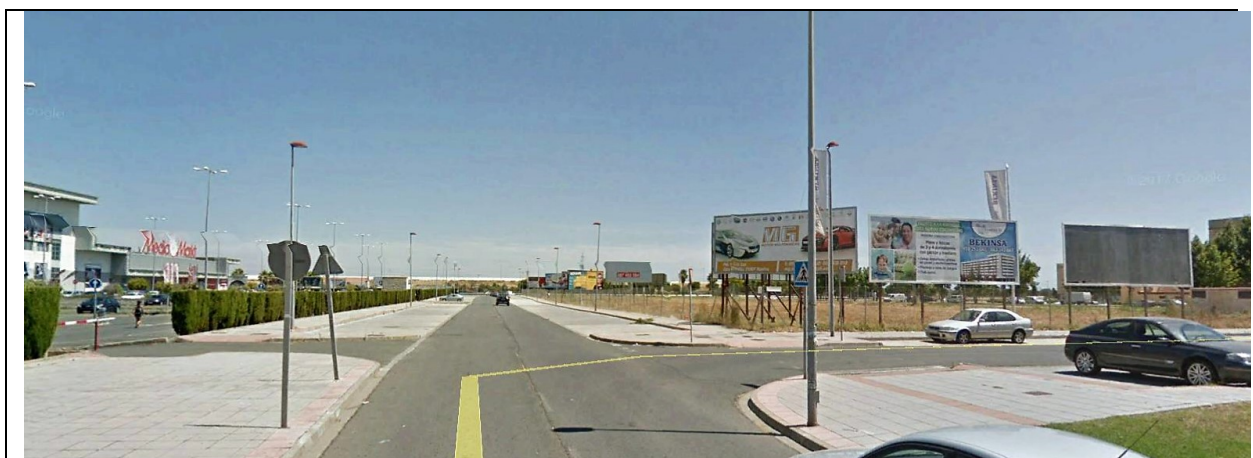
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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

684.100 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Meditatorio y acciones  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

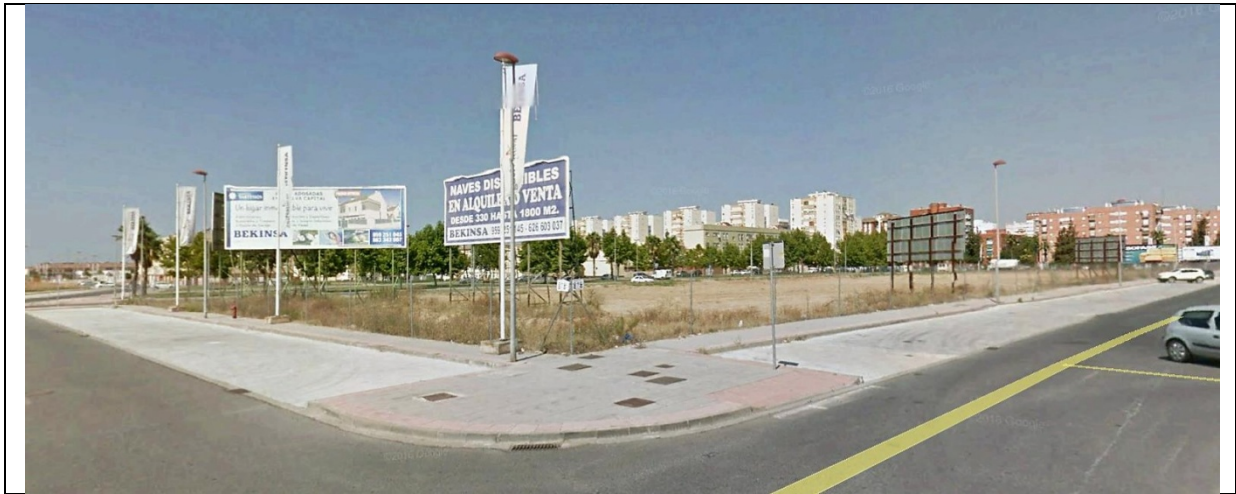
Jueves, 15 de Noviembre de 2018

**1.5.- DESCRIPCION FOTOGRAFICA DE LA PARCELA**



**Vista 1.** C/ Molino Mareal.





Vista 2. C/ Rio Guadalete.



Vista 3. C/ Rio Mareal.



Vista 4. C/. Rio Duero

## 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:

- 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 del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) 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:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el 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.

### 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 N° 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.*

1. 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.
2. 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.*

1. 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:
  - a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.
  - b) 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.

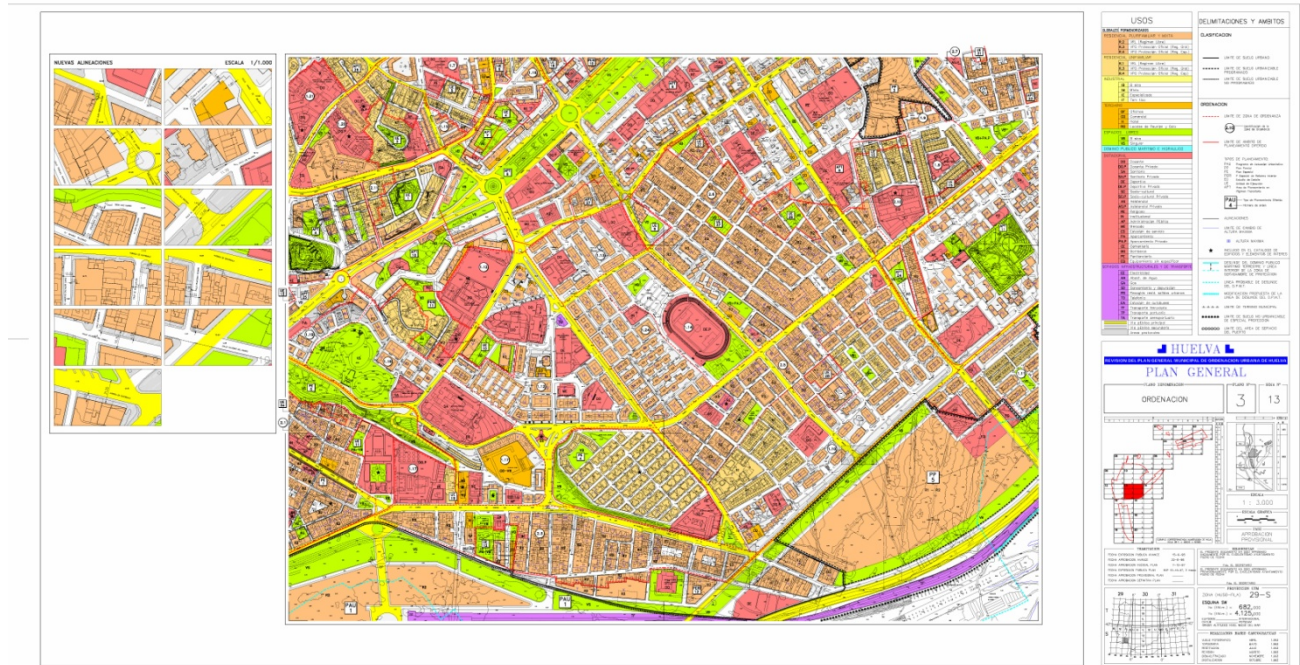
- c) *Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.*
  - 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



### SECTOR Nº 5: MARISMAS DEL POLVORÍN

**1.- Superficie Total: 309.100 m<sup>2</sup>**

**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 grafada 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.

### 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 m <sup>2</sup>
- Residencial unifamiliar	170.454 m <sup>2</sup>
- Residencial plurifamiliar	73.096 m <sup>2</sup>
- Industrial Básico	1.400.000 m <sup>2</sup>

#### 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 m2t
- 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
<b>Total</b>	<b>891</b>

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.

$$C_p = 1,04/1,04 = 1,00$$

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

$$\begin{aligned} R-1: & 1,09/1,04 = 1,05 \\ R-2: & 1,00/1,04 = 0,96 \\ IB : & 0,72/1,04 = 0,69 \end{aligned}$$

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.

**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 <sup>2</sup>	51.875 m <sup>2</sup>	+739 m <sup>2</sup>
Edificabilidad R-2	48.243 m <sup>2</sup>	51.500 m <sup>2</sup>	+3.257 m <sup>2</sup>
Edificabilidad T	0 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	+20.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad IB	70.000 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	-20.000 m <sup>2</sup>
Nº de viviendas R-1	409	415	+6
Nº de viviendas R-2	482	515	+33
Aprovechamiento. Real	148.307 m <sup>2</sup>	159.409 m <sup>2</sup>	+11.102 m <sup>2</sup>

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 SG
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

## 2.3.- ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE PLAN PARCIAL N° 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 m <sup>2</sup> 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
<b>TOTAL</b>	<b>63.153</b>	<b>-</b>	<b>100.115</b>	<b>930</b>	<b>930</b>	

<b>Unifamiliar</b>	53.080	-	45.540	414	414
<b>Plurifamiliar</b>	10.080	-	54.575	516	516
<b>Total</b>	<b>63.153</b>	<b>-</b>	<b>100.115</b>	<b>930</b>	<b>930</b>

(\*)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 m<sup>2</sup> construidos de bajos comerciales** que se sumarán a la edificabilidad del uso R1.

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 n° 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
<b>R1 (unif.)</b>	45.540,00 m <sup>2</sup> †	1,05 u.a./m <sup>2</sup> †	47.817,00 u.a.
<b>R2 (plurif.)</b>	54.574,74 m <sup>2</sup> †	0,96 u.a./m <sup>2</sup> †	52.391,75 u.a.
<b>R2 (bajo co.)</b>	3.600,00 m <sup>2</sup> †	0,96 u.a./m <sup>2</sup> †	3.456,00 u.a.
<b>SC.P</b>	400,00 m <sup>2</sup> †	0,61 u.a./m <sup>2</sup> †	244,00 u.a.
<b>IB</b> Localización especial	11.907,00 m <sup>2</sup> †	0,87 u.a./m <sup>2</sup> †	10.359,09 u.a.
<b>IB</b> Localización normal	34.986,82 m <sup>2</sup> †	0,69 u.a./m <sup>2</sup> †	24.140,91 u.a.
<b>CO</b>	20.000,00 m <sup>2</sup> †	1,05 u.a./m <sup>2</sup> †	21.000,00 u.a.
<b>TOTAL</b>			<b>159.408,75 u.a.</b>

## 2.4.- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL 5 (Aprobación definitiva 23 de febrero de 2011)

### 1. Objeto de la Modificación del Plan Parcial

Se redacta el presente documento a petición de la Entidad Mercantil QUINTO, S.A. de acuerdo con la Gerencia Municipal de Urbanismo de Huelva para posibilitar los siguientes objetivos:

- Modificar el uso de la parcela **IB1**, calificada en el Plan Parcial como Industrial Localización Especial, a Terciaria, pudiendo realizarse la edificación de una **Gran Superficie Minorista**.
- Permitir la ubicación en dicha parcela de aparcamientos en superficie, con acceso inmediatos a la edificación, y en la cubierta de las construcciones a ejecutar para así cumplir las demandas exigibles por el Plan General para el uso establecido.

### 2. Emplazamiento, Promotor y Redactor

La parcela objeto de esta modificación está situada en el ámbito del Plan Parcial Nº 5 "Marismas del Polvorín" de Huelva.

Promueve la redacción del presente documento la entidad mercantil QUINTO, S.A. con CIF: A-41018136 y domicilio social en Sevilla, calle Tabladilla nº 2, acc.

Redacta el presente documento D. J. Cecilio Soria Valle, Arquitecto, colegiado nº 70 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva.

### 3. Descripción de la parcela objeto de Modificación

A continuación se describen las características de la parcela objeto de modificación, según se define en el Plan Parcial aprobado:

- **Parcela IB-1**

Superficie: 11.907 m<sup>2</sup> de suelo

Uso:	Industrial – localización especial
C.p. (u.a./m2 t):	0,87
Aprovechamiento:	10.959,09 u.a.
Edificabilidad:	11.907 m2 techo
Estado actual:	Urbanizada

La parcela fue adjudicada en el Proyecto de Reparcelación de la siguiente forma:

**Parcela IB-1A** con una superficie de 2.381,40 m2 de suelo y una edificabilidad de 2.381,40 m2 de techo industrial, libre de cargas, adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Huelva.

Posteriormente y mediante subasta pública convocada por Consejo de Gestión de la GMU del Excmo. Ayuntamiento de Huelva de fecha 24 de junio de 2.005 se enajenó dicha parcela, urbanizada, libre de cargas y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos, siendo adjudicada a QUINTO, S.A. con fecha 21 de septiembre de 2.005.

**Parcela IB-1B** con una superficie de 9.525,60 m2 de suelo y una edificabilidad de 9.525,60 m2 de techo industrial, con una carga urbanística cifrada en 645.202,46 euros, adjudicada a La Entidad Mercantil QUINTO,S.A.

#### 4. Cuadro resumen de la ordenación de la parcela objeto de Modificación según Plan Parcial:

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO REAL
IB1	IB localización especial	11.907,00 m2t	0,87 ua/m2t	10.359,09 u.a.

#### 5. Antecedentes:

La parcela objeto de esta modificación está situada en el ámbito del Plan Parcial Nº 5 "Marismas del Polvorín" de Huelva aprobado definitivamente por:

- El Consejo de Gestión de la GMU de fecha 18 de septiembre de 2.002.
- Por el Pleno del Ayuntamiento de Huelva de fecha 26 de septiembre de 2.002.
- Publicado en el BOP de Huelva nº 278 de fecha 3 de diciembre de 2.002.

Existe una Modificación sobre este Plan, que no afecta a la parcela IB1 que se encuentra aprobada definitivamente con el siguiente calendario:

- El Consejo de Gestión de la GMU de fecha 12 de noviembre de 2.003.
- Por el Pleno del Ayuntamiento de Huelva de fecha 27 de noviembre de 2.003.
- Publicado en el BOP de Huelva nº 29 de fecha 10 de febrero de 2.004.

#### 6. Justificación de la conveniencia y la procedencia de la redacción de la Modificación:

Debido a la creciente demanda de superficie de uso comercial en el sector que complementa el existente y entendiendo que la ubicación de la parcela IB1, objeto de

esta Modificación, situada en terrenos consolidados por usos residenciales y comerciales hacen idóneo y compatible la construcción de un área para este uso es por lo que se propone en este documento como conveniente y justificado la modificación planteada.

Dado que el tamaño de la parcela objeto de la Modificación no supone alteración relevante en las garantías de adecuación de las infraestructuras previstas en el Plan Parcial este uso no supone cambios necesarios en las previsiones establecidas en el documento aprobado.

Sectoriza de forma mas racional los usos previstos en el Plan Parcial, que por otro lado quedaban contemplados aunque no de forma contundente, se considera que mediante este documento se regula el uso que se prevé será el que se finalmente se desarrolle en la parcela.

En cumplimiento del art. 38 de la LOUA, se entiende que la presente innovación no altera la ordenación establecida por el Plan Parcial y posteriores Modificaciones aprobadas definitivamente y en ningún caso sustancialmente la ordenación estructural establecida por el Plan General de Huelva.

La nueva ordenación supone mejoras para el bienestar de la población y se fundamenta en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estandares de ordenación regulados por la LOUA al proponer mejoras de funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, cumpliendo con mayor calidad y eficacia las necesidades y objetivos considerados en ella.

La presente innovación no supone aumento de la edificabilidad lucrativa, ni aumento de densidad de viviendas, ni desafecta el suelo con destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprime determinaciones que vinculen terrenos a viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública.

No se contempla incremento de los terrenos para uso residencial.

#### 7. Cuadro resumen de la ordenación de la parcela resultante de Modificación según Plan Parcial:

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO REAL
CO-2	CO	9.865,80 m2t	1,05 ua/m2t	10.359,09 u.a.

#### 8. Cuadro comparativo de usos y edificabilidades:

- ANTES DE LA MODIFICACION

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO REAL
IB1	IB localización especial	11.907,00 m2t	0,87 ua/m2t	10.359,09 u.a.

- DESPUES DE LA MODIFICACION

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO REAL
CO-2	CO	9.865,80 m2t	1,05 ua/m2t	10.359,09 u.a.

#### 9. Descripción de la parcela modificada:

A continuación se describe la parcela modificada:

- **Parcela CO-2**

Superficie:	11.907 m2 de suelo
Uso:	Terciario
C.p. (u.a./m2 t):	1,05
Aprovechamiento:	10.959,09 u.a.
Edificabilidad:	9.865,80 m2 techo
Estado actual:	Urbanizada

La parcela es propiedad de QUINTO, S.A.

## 2.5.- 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 fijan, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijan.
- 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.



## **3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL**

### **3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA OBJETO DE MODIFICACIÓN**

La parcela CO-2, objeto de este Estudio de Detalle se encuentra dentro del ámbito del P.P. N°5 "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 CO-2 objeto del presente Estudio de Detalle es propiedad de la empresa mercantil QUINTO S.A.

## 4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se justifica la tramitación del presente documento a petición de la Propiedad, ante la creciente demanda comercial de la tipología edificatoria ordenada para esta parcela después de años de crisis inmobiliaria.

Al establecerse la ordenación de los volúmenes se consigue diversificar la entrada de distintos operadores comerciales y facilita la viabilidad económica de la promoción de la manzana. Para ello se diseña un trazado local de viario privado fijando las alineaciones y rasantes de cada parcela resultante de la ordenación y dotando al total de esta manzana de 170 plazas de aparcamientos en superficie (5 plazas de ellos adaptadas a personas con movilidad reducida > 1 plaza/cada 40).

Parte de estos aparcamientos están destinados a los usuarios de las parcelas que en función de los estándares establecidos en el PGOU de Huelva para las reservas de plazas exigibles a estas parcelas según su uso serían de:

- **P1** – Uso detallado: SIN DEFINIR  
Edificabilidad Máxima = 7.312,30 m<sup>2</sup> / 25 plazas/m<sup>2</sup> = **68 plazas + interiores**
- **P2** – Uso detallado: SUPERMERCADO  
Edificabilidad Máxima = 2.128,50 m<sup>2</sup> / 25 plazas/m<sup>2</sup> = **85 plazas**
- **P3** – Uso detallado: SIN DEFINIR  
Edificabilidad Máxima = 25,25 m<sup>2</sup> / 25 plazas/m<sup>2</sup> = **1 plazas**
- **P4** – Uso detallado: RESTAURANTE  
Edificabilidad Máxima = 400 m<sup>2</sup> / 25 plazas/m<sup>2</sup> = **16 plazas**

Para completar las plazas de aparcamiento exigibles por la ordenación vigente, en función de la máxima edificabilidad permitida en la manzana es necesario acumular el resto de las plazas necesarias en la Parcela **P1 (225 plazas)** cuyo uso definitivo no está definido. Esta parcela se ordena con tres plantas máximas de altura para permitir que la planta baja o la cubierta pueda destinarse (si fuera necesario) al mayor número de aparcamientos que se la asigna.

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.

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 como se demuestra en los cuadros que a continuación se exponen:

#### ORDENACION VIGENTE

MANZANA	TIPO	ALTURA	SUPERFICIE	EDIFICAB.	Cp	APROVECH.	VIVIENDAS	APARC.	NOTA
			m2 suelo	m2 techo	ua/m2t	u.a.	unidades	unidades	
CO-2	Comercial	II	11.907,00	9.865,80	1,05	10.359,09	-	395	Aparc. 1/25 m <sup>2</sup> t

#### ORDENACION PROPUESTA

MANZANA	USO	ALTURA	SUPERFICIE	EDIFICAB.	Cp	APROVECH.	APARCAMIENTOS		NOTA
			m2 suelo	m2 techo	ua/m2t	u.a.	viario	parcela	
P1	Comercial Detallado: SIN DEFINIR	III*	3.409,25	7.312,30	1,05	7.677,92	68	225	Aparcamientos 1/25 m <sup>2</sup> t
P2	Comercial Detallado: SUPERMERCADO	II	2.030,10	2.128,50	1,05	2.234,93	85	-	
P3	Comercial Detallado: SIN DEFINIR	II	288,00	25,00 sin marquesina	1,05	26,25	1	-	
P4	Comercial Detallado: RESTAURANTE	II	953,18	400,00	1,05	420,00	16	-	
VIARIO	Dotacional Privado	-	5.226,47	-	-	-	170	-	
			<b>11.907,00</b>	<b>9.865,80</b>		<b>10.359,09</b>	<b>395</b>		

Las reservas de aparcamientos exigidas por el PGOU para las parcelas P2 (85 plazas), P3 (1 plaza) y P4 (16 plazas) se ubican en superficie, incluidas en los viarios interiores de nueva formación. La parcela P1 (en el caso de materializar la totalidad de la edificabilidad asignada) cuenta con 68 plazas incluidas en los viarios interiores de nueva formación y además deberá prever una dotación de plazas de aparcamientos en el interior de su parcela de 225 plazas

\*Nota: En la parcela P1 la Planta Baja o la Cubierta puede destinarse total o parcialmente a aparcamientos

## 4.2.- CUMPLIMIENTO D293/2009 SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACION DE BARRERAS URBANISTICAS.

### Condiciones generales

1. Los itinerarios peatonales accesibles públicos y privados, de uso comunitario, de utilización y concurrencia pública se diseñaran de forma que sus trazados, dimensiones, dotaciones y calidades de terminación permitan el uso y circulación, de forma autónoma y en condiciones de seguridad, a las personas con discapacidad.
2. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitaran las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las aéreas de mayor afluencia de personas.
3. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:
  - a) Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.
  - b) La anchura mínima a libre de obstáculos en todo su desarrollo será no inferior a 1,80 metros, para garantizar el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
  - c) Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 metros.
  - d) En el caso de que en viales existentes no sea posible, se resolverá mediante plataforma única de uso mixto. La acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedara perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente peatonal y la zona de vehículos. Deberá existir señalización vertical de aviso a los vehículos.
  - e) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 metros.
  - f) No presentara escalones aislados ni resaltes.

### Reservas de plaza

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, de titularidad pública o privada, sean o no de horario limitado, siempre que se destinen a concurrencia pública, de manera permanente o provisional, se reservara, como mínimo, una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, de manera que cualquier fracción menor de cuarenta siempre requerirá como mínimo una plaza. Estas plazas serán independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.
2. En caso de enajenación, cesión o arrendamiento de la totalidad de las plazas de estacionamiento se mantendrán para la venta, alquiler o cesión a personas con movilidad reducida tantas plazas como las inicialmente reservadas. Las plazas de estacionamiento reservadas para personas con movilidad reducida deberán mantener tal condición de reserva en caso de enajenación, cesión o arrendamiento.

3. En el supuesto de que una parte de las plazas se destine a la enajenación, cesión o arrendamiento, del resto de plazas resultantes destinadas a uso público o utilización colectiva se seguirá reservando una plaza por cada cuarenta o fracción.

### **Condiciones técnicas de las plazas reservadas**

1. Las plazas reservadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios de vehículos, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

g) Las zonas de estacionamiento deben tener un acceso peatonal y un itinerario peatonal, ambos accesibles, que comuniquen las plazas reservadas con la vía pública.

### **Pavimentos en plazas, espacios libres e itinerarios peatonales**

1. Los pavimentos en plazas, espacios libres e itinerarios peatonales reunirán los siguientes requisitos:

a) Serán duros, estables, antideslizantes en seco y en mojado, sin exceso de brillo sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas, e indeformables, salvo en las zonas de juegos infantiles, actividades deportivas u otras análogas que por sus condiciones de uso requieran pavimentos que hayan de ser deformables.

b) Su colocación y mantenimiento asegurara su continuidad y la inexistencia de resaltes.

c) Estarán firmemente fijados y ejecutados de tal forma que no presenten elementos sueltos, cejas ni rebordes entre las distintas piezas, variando la textura y el color del mismo en los casos establecidos en el presente Reglamento. Se prohíbe en cualquier caso el uso de grava suelta.

2. Todo itinerario peatonal accesible deberá usar pavimentos táctiles indicadores para orientar, dirigir y advertir a las personas en distintos puntos del recorrido, sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito peatonal en su conjunto.

3. El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastaran cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizaran dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:

a) Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 milímetros.

b) Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 milímetros, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.

4. Para señalar cruces o puntos de decisión en los itinerarios peatonales accesibles se utilizara el siguiente pavimento:

a) Piezas de pavimento liso, en el espacio de intersección que resulta del cruce de dos o más franjas de encaminamiento.

b) Piezas en inglete en cambios de dirección a 90°.

### **Rejillas, alcorques y tapas de registros**

1. Las rejillas, alcorques y tapas de registro ubicados en las áreas de uso peatonal se colocaran de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de registros deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.

2. Se situaran enrasadas con el pavimento circundante y estarán fabricados con materiales resistentes a la deformación, cumpliendo además los siguientes requisitos:

a) Si se ubican en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 centímetro de diámetro como máximo. En caso de que se trate de huecos rectangulares, el lado mayor del hueco deberá quedar colocado en perpendicular al sentido de la marcha.

b) Si se ubican en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 centímetros de diámetro como máximo.

c) Los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas que cumplirán con lo dispuesto en los apartados anteriores. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.

d) Estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

### **Elementos vegetales**

1. Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes que cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 32 del RD293/209, salvo cuando se trate de árboles situados en zonas peatonales terrizas.

2. La anchura de los orificios de las rejillas y huecos existentes en el pavimento cumplirán los requisitos establecidos en el artículo 32 del RD293/209.

3. Todos los arboles, que se sitúen junto a un itinerario peatonal y se emplacen de forma aislada, tendrán sus ramas o partes inferiores a una altura mínima de 2,20 metros. Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.

4. Las especies de ramas péndulas deberán ubicarse de forma que toda su copa quede fuera de los itinerarios peatonales.

5. El mantenimiento y poda periódica de la vegetación será obligatorio con el fin de mantener libre de obstáculos tanto el ámbito de paso peatonal como el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos, etc., así como el correcto alumbrado público.

## 5.- 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 aquélla 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.*



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.

JCecilio Soria Valle  
Arquitecto

F Silos Iturralde  
Arquitecto

JLuis Rexach Benavides  
Arquitecto

Huelva. Octubre 2.020

## 6.- 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:

- 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 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.

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, ante la creciente demanda comercial de la tipología edificatoria ordenada para esta parcela después de años de crisis inmobiliaria.

Al establecerse la ordenación de los volúmenes se consigue diversificar la entrada de distintos operadores comerciales y facilita la viabilidad económica de la promoción de la manzana.

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 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, 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, Enero 2020. Los Arquitectos:



JCecilio Soria Valle  
Arquitecto



F Silos Iturralde  
Arquitecto



JLuis Rexach Benavides  
Arquitecto

Huelva. Octubre 2020

## 7.- JUSTIFICACION DE LA NUEVA ORDENACION. CUMPLIMIENTO ART 36.2 LOUA

El artículo 36.2 de la LOUA establece que

*“La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación **estructural** habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.”*

La propuesta que se formula a través del presente Estudio de Detalle se basa en los objetivos generales y particulares expuestos en su memoria justificativa. En lo referente a los objetivos generales que debe cumplir cabe referir la intención de dar cumplimiento a la adecuada integración dispuesta por el plan parcial de ordenación y su correcta funcionalidad y puesta en valor. En este sentido la parcela ordenada no afecta, sino que ayuda a dicha puesta en valor, desarrollando su crecimiento. Los nuevos viales interiores y zonas previstas de aparcamiento descongestionan y facilitan una mejor funcionalidad en el desarrollo del plan parcial, liberando suelo. Asimismo se prevé un desarrollo edificatorio armónico con el existente, edificación discontinua y adaptada a la topografía, preservación del trazado y conexión con la zonas vecinas con la potenciación y mejora puntual de pasos y tránsito. En cuanto a la integración de las nuevas parcelas con la ciudad consolidada se desechan usos incompatibles con el carácter del sector.

Se potencia la funcionalidad, economía y eficacia en las infraestructuras. Durante la tramitación del Anexo (Proyecto de Urbanización Complementaria) se harán las consultas ante los organismos competentes que permitan la optimización de las infraestructuras.

Se mantienen las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades del sector evitando procesos inadecuados de desarrollo urbano. Se procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de la ordenación de las parcelas, así como su adecuada distribución. La pequeña y compacta dimensión de la actuación facilita la adecuada accesibilidad. Se propicia la mejora de la red de tráfico y aparcamientos. Se permiten usos compatibles con el carácter comercial en las parcelas, excluyendo únicamente aquellos con posibles efectos medioambientales nocivos.

Por lo que nueva ordenación propone mejoras que suponen un incremento en la calidad de la urbanización que repercute en el bienestar de la población y se basan en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA. En este sentido, la nueva solución propuesta para las infraestructuras mejorara su capacidad y funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.



## 8.- RESUMEN EJECUTIVO

Se justifica la tramitación del presente documento a petición de la Propiedad, ante la creciente demanda comercial de la tipología edificatoria ordenada para esta parcela después de años de crisis inmobiliaria.

Al establecerse la ordenación de los volúmenes se consigue diversificar la entrada de distintos operadores comerciales y facilita la viabilidad económica de la promoción de la manzana.

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

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 trapezoidal con lados de 203,50 m, 57,50 m, 208,00 m y 58,00 m y una superficie de 11.907,00 m<sup>2</sup> de superficie y es prácticamente plana. Actualmente el solar se encuentra libre de edificaciones.

Linda al Norte con la calle Molino Mareal, al Sur con la calle río Múrtiga, al Este con calle río Duero y al Oeste con la calle río Guadalete.

En el Plan Parcial y posterior modificación se establece para la parcela CO-2, en su propuesta de ordenación, la edificación de una superficie comercial (CO) con una edificabilidad máxima de 9.865,80 m<sup>2</sup> de techo en dos plantas. Estableciendo una edificabilidad máxima sobre la parcela de 0,83 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

En resumen el documento propone, justificadas las condiciones de ordenación de los volúmenes, la siguiente ordenación:

### ORDENACION VIGENTE

MANZANA	TIPO	ALTURA	SUPERFICIE	EDIFICAB.	Cp	APROVECH.	VIVIENDAS	APARC.	NOTA
			m2 suelo	m2 techo	ua/m2†	u.a.	unidades	unidades	
CO-2	Comercial	II	11.907,00	9.865,80	1,05	10.359,09	-	395	Aparc. 1/25 m <sup>2</sup> †

## ORDENACION PROPUESTA

MANZANA	USO	ALTURA	SUPERFICIE	EDIFICAB.	Cp	APROVECH.	APARCAMIENTOS		NOTA
			m2 suelo	m2 techo	ua/m2t	u.a.	viario	parcela	
P1	Comercial Detallado: SIN DEFINIR	III*	3.409,25	7.312,30	1,05	7.677,92	68	225	Aparcamientos 1/25 m <sup>2</sup> †
P2	Comercial Detallado: SUPERMERCADO	II	2.030,10	2.128,50	1,05	2.234,93	85	-	
P3	Comercial Detallado: SIN DEFINIR	II	288,00	25,00 sin marquesina	1,05	26,25	1	-	
P4	Comercial Detallado: RESTAURANTE	II	953,18	400,00	1,05	420,00	16	-	
VIARIO	Dotacional Privado	-	5.226,47	-	-	-	170	-	
			<b>11.907,00</b>	<b>9.865,80</b>		<b>10.359,09</b>	<b>395</b>		

Las reservas de aparcamientos exigidas por el PGOU para las parcelas P2 (85 plazas), P3 (1 plaza) y P4 (16 plazas) se ubican en superficie, incluidas en los viarios interiores de nueva formación. La parcela P1 (en el caso de materializar la totalidad de la edificabilidad asignada) cuenta con 68 plazas incluidas en los viarios interiores de nueva formación y además deberá prever una dotación de plazas de aparcamientos en el interior de su parcela de 225 plazas

**\*Nota: En la parcela P1 la Planta Baja o la Cubierta puede destinarse total o parcialmente a aparcamientos**

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

Y para que así conste a los efectos oportunos lo firmamos en Huelva a Octubre de 2020

Arquitectos:

J Cecilio Soria Valle  
Arquitecto

F Silos Iturralde  
Arquitecto

J Luis Rexach Benavides  
Arquitecto



## 9.- PLANOS

### INFORMACIÓN

- I.01. Situación
- I-02. Plan General. Ordenación
- I-03. Plan Parcial. Ordenación
- I-04. Ordenación vigente

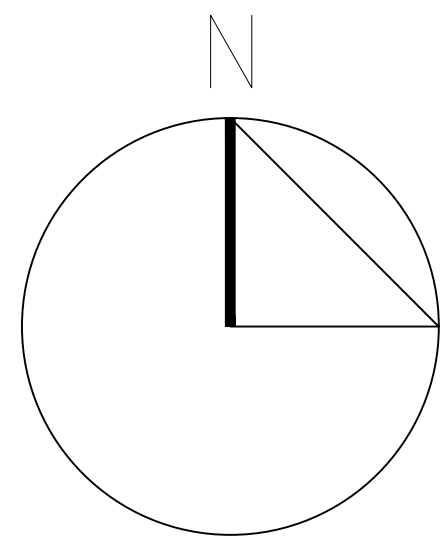
### ORDENACIÓN

- O.01. Ordenación Propuesta
- O.02. Aparcamientos
- O.03. Definición. Acotados
- O.04. Alineaciones, Rasantes y Alturas
- O.05. Imagen de la propuesta

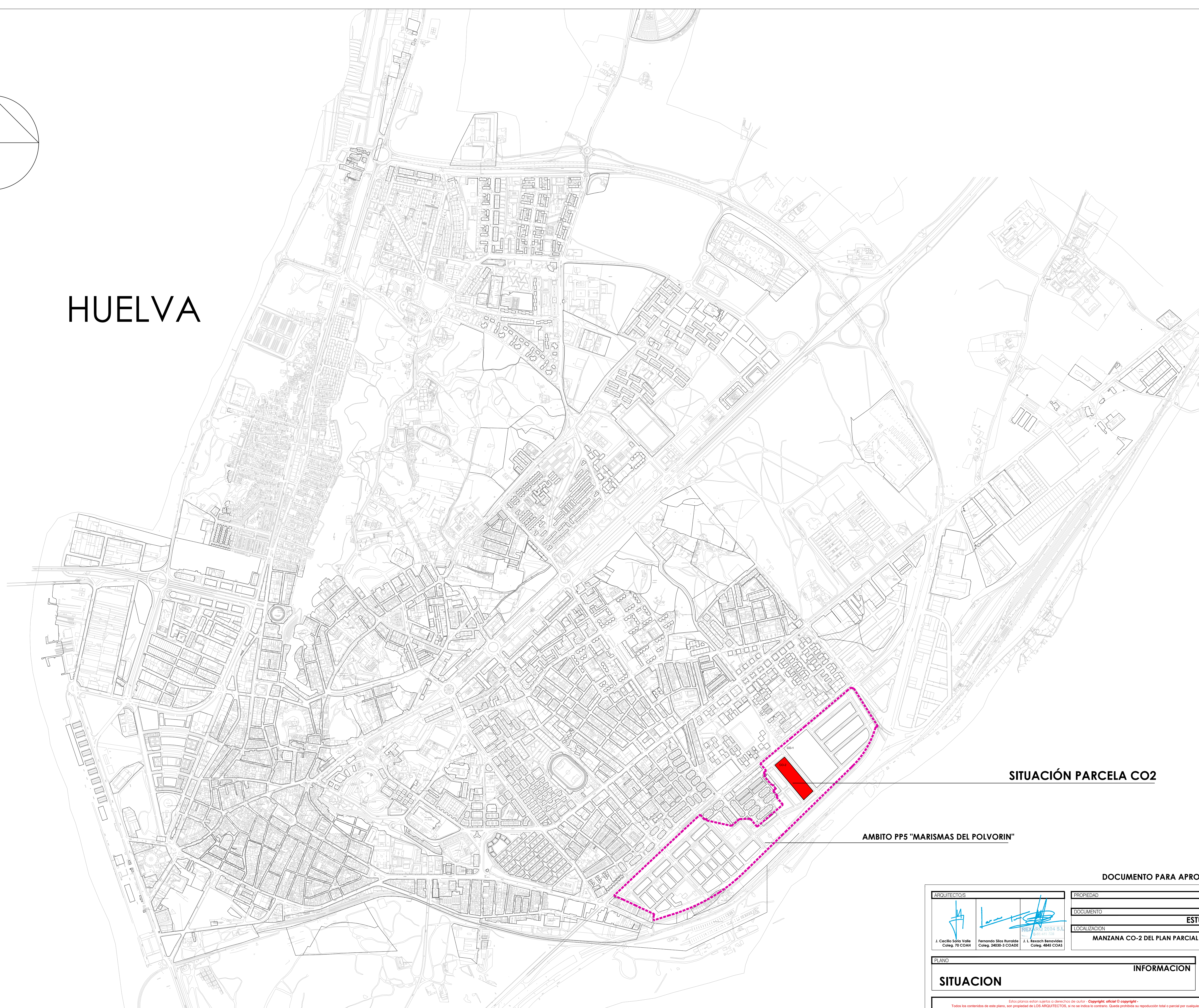
Huelva. Octubre de 2020







# HUELVA



SITUACIÓN PARCELA CO2

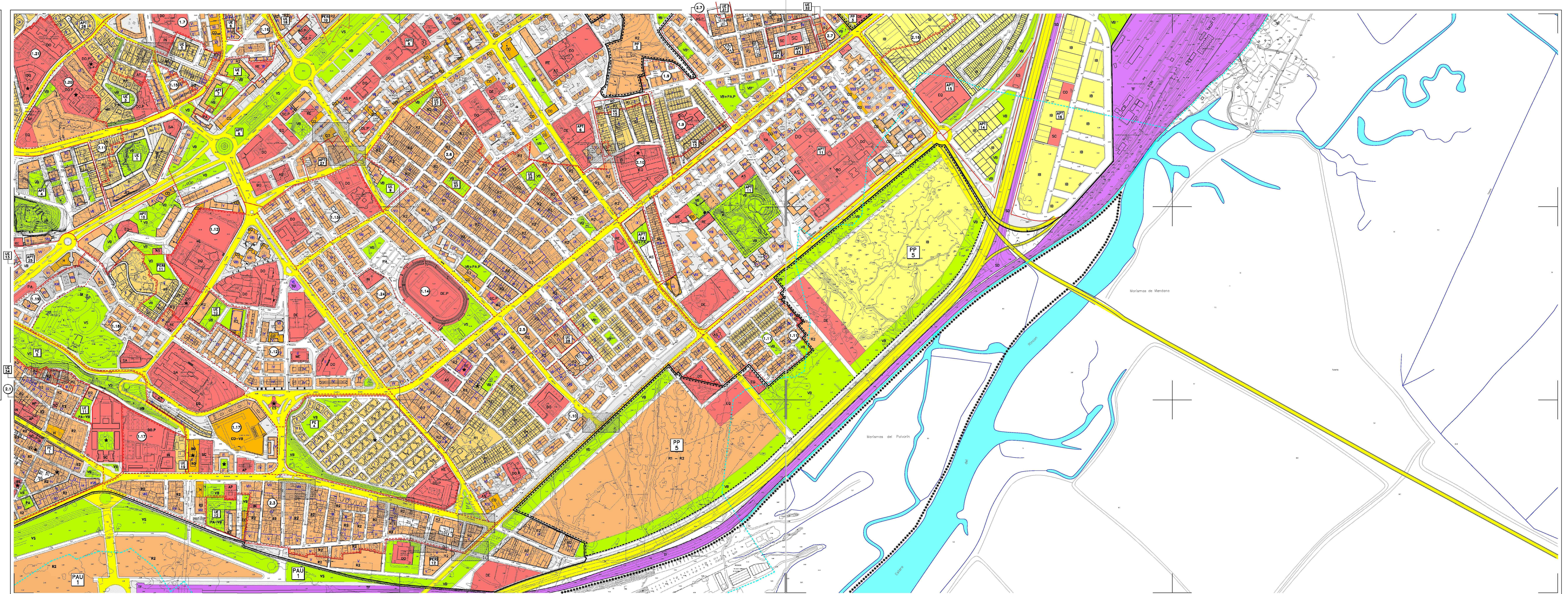
AMBITO PP5 "MARISMAS DEL POLVORIN"

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

ARQUITECTOS		PROPIEDAD	
		QUINTO S.A.	
LOCALIZACION		DOCUMENTO	
MANZANA CO-2 DEL PLAN PARCIAL 5 "Marismas del Polvorin" del PGOU de Huelva		ESTUDIO DE DETALLE (2)	
PLANO	INFORMACION	ESCALA	PLANO Nº
SITUACION		1:5000	1-01
		FECHA	
		octubre 2020	

Estos planos están sujetos a derechos de autor. Copyright, oficial © copyright. Todos los contenidos de este plano, son propiedad de LOS ARQUITECTOS, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.





**USOS**

USO	DESCRIPCIÓN
RESIDENCIAL URBANO UNIFAMILIAR Y MISTA	Residencial urbano unifamiliar y mixta
RESIDENCIAL URBANO MULTIFAMILIAR	Residencial urbano multifamiliar
INDUSTRIAL	Industrial
COMERCIO	Comercio
DEPORTE	Deporte
ESPACIOS VERDES	Espacios verdes
COMARCAS PERIURBANAS Y RURALES	Comarcas periurbanas y rurales
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO	Conservación del patrimonio
ALMACENES	Almacenes
USOS DE CAMBIO DE ALTURA	Usos de cambio de altura
USOS DE ZONAS DE ALTA MAREA	Usos de zonas de alta marea
USOS DEL DOMINIO PÚBLICO	Usos del dominio público
USOS DE ESPACIOS VERDES Y ESPACIOS DE PROTECCIÓN	Usos de espacios verdes y espacios de protección
USOS DE ZONAS DE PROTECCIÓN Y DE TRANSICIÓN	Usos de zonas de protección y de transición
USOS DE ZONAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS	Usos de zonas de protección de riesgos
USOS DE ZONAS DE PROTECCIÓN DE BARRIOS	Usos de zonas de protección de barrios
USOS DE ZONAS DE PROTECCIÓN DE BARRIOS	Usos de zonas de protección de barrios
USOS DE ZONAS DE PROTECCIÓN DE BARRIOS	Usos de zonas de protección de barrios

**DELIMITACIONES Y AMBITOS**

**CLASIFICACION**

- LIMITE DE ZONA URBANA
- LIMITE DE ZONA URBANIZABLE
- LIMITE DE ZONA URBANIZABLE NO PROGRAMADO

**ORDENACION**

- LIMITE DE ZONA DE ORDENACION
- LIMITE DE ZONA DE ORDENACION DE ALTA MAREA
- LIMITE DE ZONA DE ORDENACION DE RIESGOS

**TIPOS DE PLANEAMIENTO**

- PAU: Plan Urbanístico de Actuación Urbana
- PAU: Plan Urbanístico de Actuación Urbana
- PAU: Plan Urbanístico de Actuación Urbana
- PAU: Plan Urbanístico de Actuación Urbana
- PAU: Plan Urbanístico de Actuación Urbana
- PAU: Plan Urbanístico de Actuación Urbana

**ALINEACIONES**

- ALINEACION DE CALLE
- ALINEACION DE CALLE
- ALINEACION DE CALLE
- ALINEACION DE CALLE
- ALINEACION DE CALLE
- ALINEACION DE CALLE
- ALINEACION DE CALLE

**INDICADORES DEL CATALOGO DE ESPACIOS VERDES Y ESPACIOS DE PROTECCIÓN**

- LINEA PROBABLE DE DESLUCE DEL O.P.A.U.
- MODIFICACION PROPUESTA DE LA LINEA DE ORDENACION DEL O.P.A.U.
- LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL
- LIMITE DE ZONA URBANIZABLE DE CANTON PROVISIONAL
- LIMITE DEL AREA DE SERVICIO DEL SUREST

**HUELVA**

**PLAN GENERAL**

ORDENACION **3** / **14**

ESCALA 1/3.000

ESTEREA SINOPTICA

APROBACION PROVISIONAL

TRAMITACION	
ORDENACION	15-0-05
ORDENACION	15-0-06
ORDENACION	15-0-07
ORDENACION	15-0-08
ORDENACION	15-0-09
ORDENACION	15-0-10
ORDENACION	15-0-11
ORDENACION	15-0-12
ORDENACION	15-0-13
ORDENACION	15-0-14
ORDENACION	15-0-15
ORDENACION	15-0-16
ORDENACION	15-0-17
ORDENACION	15-0-18
ORDENACION	15-0-19
ORDENACION	15-0-20
ORDENACION	15-0-21
ORDENACION	15-0-22
ORDENACION	15-0-23
ORDENACION	15-0-24
ORDENACION	15-0-25
ORDENACION	15-0-26
ORDENACION	15-0-27
ORDENACION	15-0-28
ORDENACION	15-0-29
ORDENACION	15-0-30
ORDENACION	15-0-31

ESQUINA SW: NO. O.M. = 634,000 m; NO. O.M. = 4.125,000

ESQUINA NE: NO. O.M. = 634,000 m; NO. O.M. = 4.125,000

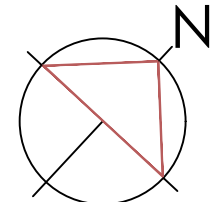
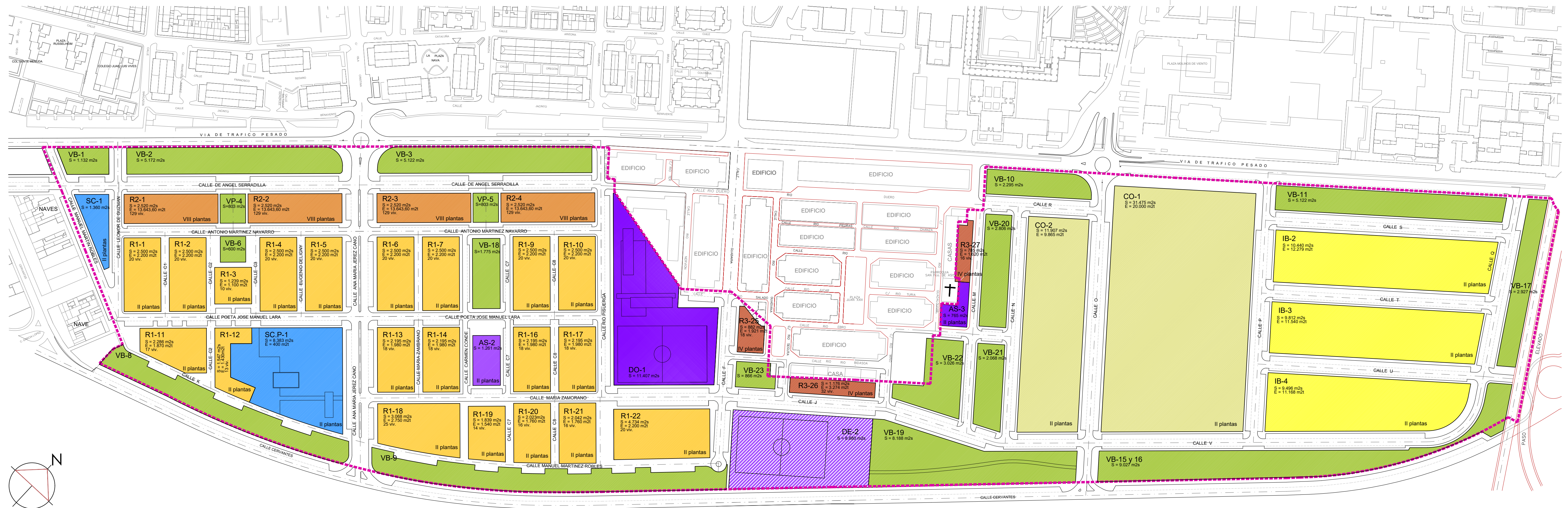
ESQUINA SW: NO. O.M. = 634,000 m; NO. O.M. = 4.125,000

ESQUINA NE: NO. O.M. = 634,000 m; NO. O.M. = 4.125,000

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

ARQUITECTOS	PROPIEDAD	<b>QUINTO S.A.</b>
<i>J. Ceclilio Soto Valle</i>	DOCUMENTO	<b>ESTUDIO DE DETALLE (2)</b>
<i>Fernando Siles Murado</i>	LOCALIZACION	<b>MANZANA CO-2 DEL PLAN PARCIAL 5 "Marismas del Polvorin" del PGOU de Huelva</b>
<i>J. L. Rencach Benavides</i>	PLANO	<b>PLAN GENERAL. ORDENACION</b>
REX, S.A. 2004 S.L.	ESCALA	<b>1:500</b>
J. Ceclilio Soto Valle Coleg. 70 COAH	FECHA	<b>1-02</b>
Fernando Siles Murado Coleg. 24630-3 COADE	INFORMACION	<b>1-02</b>
J. L. Rencach Benavides Coleg. 4845 COAS	FECHA	<b>1 octubre 2020</b>





**PLAN PARCIAL 5 "Marismas del Polvorin" DEL PGOU DE HUELVA**

**PARCELAS PENDIENTES DE EJECUTAR A FECHA NOVIEMBRE 2.018**

MANZANA	TIPO	ALTURA	SUPERFICIE m2 suelo	EDIFICAB. m2 techo	Cp ua/m2f	APROVECH. u.a.	VIVIENDAS unidades	APARC. unidades	NOTA
<b>USO RESIDENCIAL</b>									
R1.9	Unifamiliar	II	2.500,00	2.200,00	1,050	2.310,00	20	20	
R1.10	Unifamiliar	II	2.500,00	2.200,00	1,050	2.310,00	20	20	
R1.16	Unifamiliar	II	2.195,00	1.980,00	1,050	2.079,00	18	18	
R1.17	Unifamiliar	II	2.195,00	1.980,00	1,050	2.079,00	18	18	
R1.21	Unifamiliar	II	2.042,00	1.760,00	1,050	1.848,00	16	16	EN CONSTRUCCION
R1.22	Unifamiliar	II	4.374,00	2.200,00	1,050	2.310,00	20	20	
<b>TOTAL UNIFAMILIAR</b>			<b>15.806,00</b>	<b>12.320,00</b>		<b>12.936,00</b>	<b>112</b>	<b>112</b>	
R2.4	Plurifamiliar	VIII	2.520,00	13.643,60	0,960	13.097,86	129	129	
<b>TOTAL PLURIFAMILIAR</b>			<b>2.520,00</b>	<b>13.643,60</b>		<b>13.098</b>	<b>129</b>	<b>129</b>	
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>18.326,00</b>	<b>25.963,60</b>		<b>26.034</b>	<b>241</b>	<b>241</b>	
<b>USO COMERCIAL O INDUSTRIAL</b>									
CO-2	Comercial	II	11.907,00	9.865,80	1,05	10.359,09	-	49	
IB.2	Industrial	II	10.440,00	12.279,00	0,69	8.472,51	-	61	
IB.3	Industrial	II	9.812,00	11.540,00	0,69	7.962,60	-	58	PARCIALMENTE EJECUTADA
<b>TOTAL COM E INDUSTRIAL</b>			<b>32.159,00</b>	<b>33.684,80</b>		<b>26.794,20</b>	-	<b>168</b>	
<b>TOTAL USOS LUCRATIVOS PENDIENTES</b>			<b>50.485,00</b>	<b>59.648,40</b>		<b>52.828,06</b>	<b>241</b>	<b>409</b>	

**LEYENDA DE USOS ACTUALES**

USOS LUCRATIVOS	ZONA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	R1
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	R2
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VPO	R3
TERCIARIO COMERCIAL	CO
INDUSTRIAL BÁSICO	IB
INDUSTRIAL - LOCALIZACIÓN ESPECIAL	IB
SOCIO-CULTURAL PRIVADO	SC.P
USOS NO LUCRATIVOS	ZONA
VERDE BÁSICO	VB
DOTACIONAL DOCENTE	DO
DOTACIONAL DEPORTIVO	DE
DOTACIONAL SOCIO-CULTURAL	SC
DOTACIONAL ASISTENCIAL	AS

..... ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

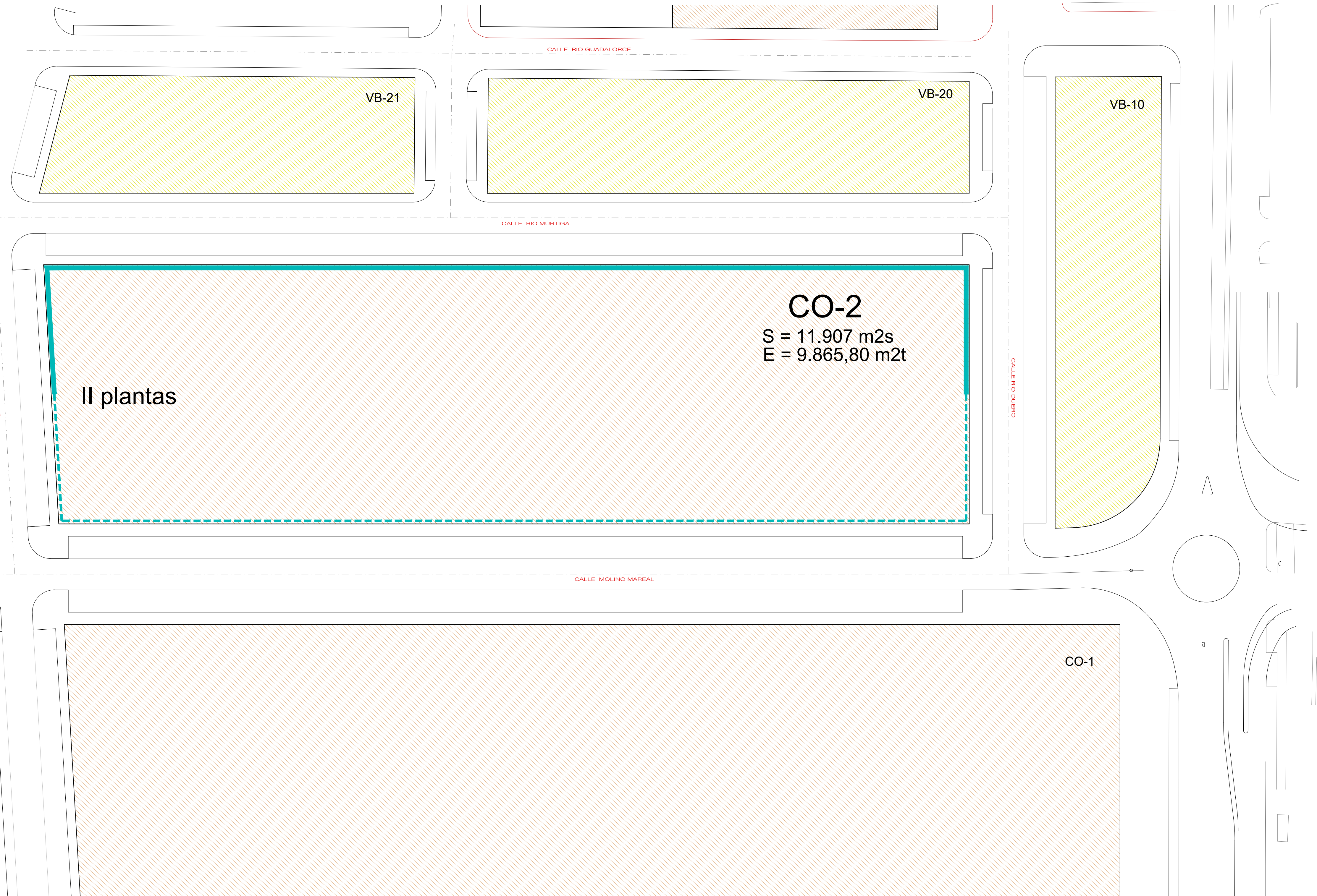
ARQUITECTOS	PROPIEDAD	QUINTO S.A.
J. Cecilia Soto Valle Coleg. 70 COAH	DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE (2)
Fernando Siles Murillo Coleg. 24630-3 COADE	LOCALIZACIÓN	MANZANA CO-2 DEL PLAN PARCIAL 5 "Marismas del Polvorin" del PGOU de Huelva
J. L. Benach Benavides Coleg. 4845 COAS		

PLANO	INFORMACION	ESCALA	PLANO Nº
<b>PLAN PARCIAL.ORDENACION GENERAL</b>	1:2000	1-02	
	FECHA		
	octubre 2020		

Este plano está sujeto a derechos de autor. Copyright. Todos los contenidos de este plano, son propiedad de LOS ARQUITECTOS. Si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.



VIA DE SERVICIO



MANZANA	TIPO	ALTURA	SUPERFICIE	EDIFICAB.	Cp	APROVECH.	VIVIENDAS	APARC.	NOTA
			m2 suelo	m2 techo	ua/m2t	u.a.	unidades	unidades	
CO-2	Comercial	II	11.907,00	9.865,80	1,05	10.359,09	-	49	

SE PERMITE LA UTILIZACION DE LA CUBIERTA PARA USO APARCAMIENTO

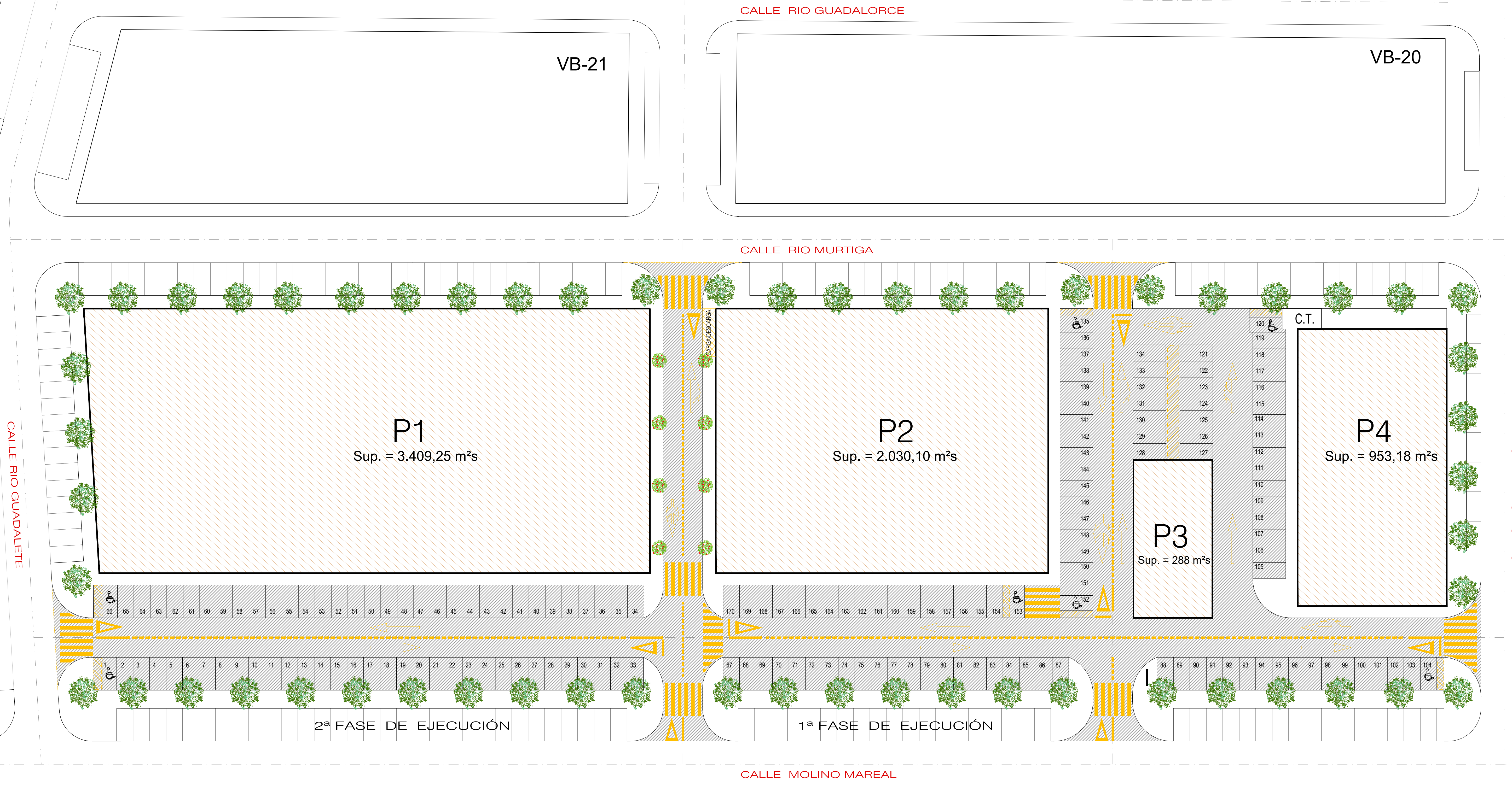
- ALINEACION VINCULANTE
- ALINEACION MAXIMA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

<p><b>ARQUITECTOS</b></p> <p>J. Cecilio Soto Valle Coleg. 70 COAH</p> <p>Fernando Siles Murillo Coleg. 24630-3 COADE</p> <p>J. L. Rosach Benavides Coleg. 4845 COAS</p>	<p><b>PROPIEDAD</b> QUINTO S.A.</p> <p><b>DOCUMENTO</b> ESTUDIO DE DETALLE (2)</p> <p><b>LOCALIZACION</b> MANZANA CO-2 DEL PLAN PARCIAL 5 "Marismas del Polvorin" del PGOU de Huelva</p>								
<p><b>PLANO</b> <b>ORDENACION VIGENTE</b></p>	<p><b>INFORMACION</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ESCALA</td> <td>PLANO Nº</td> </tr> <tr> <td>1:500</td> <td>1-04</td> </tr> <tr> <td>FECHA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>octubre 2020</td> <td></td> </tr> </table>	ESCALA	PLANO Nº	1:500	1-04	FECHA		octubre 2020	
ESCALA	PLANO Nº								
1:500	1-04								
FECHA									
octubre 2020									

Estos planos están a gusto o derechos de autor. Copyright, oficial © copyright. Todos los contenidos de este plano, son propiedad de LOS ARQUITECTOS, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.





MANZANA	USO	ALTURA	SUPERFICIE m2 suelo	EDIFICAB. m2 techo	Cp ua/m2f	APROVECH. u.a.	APARCAMIENTOS		NOTA
							viario	parcela	
P1	Comercial Detallado: SIN DEFINIR	III*	3.409,25	7.312,30	1,05	7.677,92	68	225	Aparcamientos 1/25 m <sup>2</sup> †
P2	Comercial Detallado: SUPERMERCADO	II	2.030,10	2.128,50	1,05	2.234,93	85	-	
P3	Comercial Detallado: SIN DEFINIR	II	288,00	25,00	1,05	26,25	1	-	
P4	Comercial Detallado: RESTAURANTE	II	953,18	400,00	1,05	420,00	16	-	
VIARIO	Dotacional Privado	-	5.226,47	-	-	-	170	-	
			<b>11.907,00</b>	<b>9.865,80</b>		<b>10.359,09</b>		<b>395</b>	

Las reservas de aparcamientos exigidas por el PGOU para las parcelas P2 (85 plazas), P3 (1 plaza) y P4 (16 plazas) se ubican en superficie, incluidas en los viarios interiores de nueva formación. La parcela P1 (en el caso de materializar la totalidad de la edificabilidad asignada) cuenta con 68 plazas incluidas en los viarios interiores de nueva formación y además deberá prever una dotación de plazas de aparcamientos en el interior de su parcela de 225 plazas

\*Nota: En la parcela P1 la Planta Baja o la Cubierta puede destinarse total o parcialmente a aparcamientos

14/10/2020

CO-1

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

ARQUITECTOS	PROPIEDAD	QUINTO S.A.
	DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE (2)
<p>J. Cejudo Soria Valle Coleg. 70 COAH</p> <p>Fernando Siles Murillo Coleg. 24630-3 COADE</p> <p>J. L. Rosach Benavides Coleg. 4845 COAS</p>	LOCALIZACIÓN	MANZANA CO-2 DEL PLAN PARCIAL 5 "Marismas del Polvorín" del PGOU de Huelva
PLANO	ORDENACIÓN	ESCALA
<b>ORDENACIÓN PROPUESTA. FASES</b>		1:300
		FECHA
		octubre 2020
		PLANO Nº
		<b>0-01</b>

Estos planos están sujetos a derechos de autor. Copyright, oficial © copyright. Todos los contenidos de este plano, son propiedad de LOS ARQUITECTOS; si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.



CALLE RIO GUADALORCE

VB-21

VB-20

CALLE RIO MURTIGA

P1  
Sup. = 3.409,25 m<sup>2</sup>s

P2  
Sup. = 2.030,10 m<sup>2</sup>s

P3  
Sup. = 288 m<sup>2</sup>s

P4  
Sup. = 953,18 m<sup>2</sup>s

225 Aparcamientos P1 (Uso Comercial sin definir)

CALLE RIO GUADALETE

CALLE RIO DUERO

2<sup>a</sup> FASE DE EJECUCIÓN

1<sup>a</sup> FASE DE EJECUCIÓN

CALLE MOLINO MAREAL

CO-1

APARCAMIENTOS INTERIOR DE PARCELAS

225 Aparcamientos P1 (Uso Comercial sin definir)

APARCAMIENTOS ANEXOS AL VIARIO

68 Aparcamientos P1 (Uso Comercial sin definir)

85 Aparcamientos P2 (Uso Comercial - SUPERMERCADO)

1 Aparcamientos P3 (Uso Comercial - SIN DEFINIR)

16 Aparcamientos P4 (Uso Comercial - RESTAURANTE)

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

ARQUITECTOS	PROPIEDAD	QUINTO S.A.
	DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE (2)
<p>J. Cejudo Soria Valle Coleg. 70 COAH</p> <p>Fernando Siles Murillo Coleg. 24630-3 COADE</p> <p>J. L. Ranzach Benavides Coleg. 4845 COAS</p>	LOCALIZACIÓN	MANZANA CO-2 DEL PLAN PARCIAL 5 "Marismas del Polvorin" del PGOU de Huelva
PLANO	ORDENACIÓN	ESCALA
LOCALIZACIÓN DE APARCAMIENTOS		1:300
		FECHA
		octubre 2020
		PLANO Nº
		O-02

Estos planos están sujetos a derechos de autor. Copyright, oficial © copyright. Todos los contenidos de este plano, son propiedad de LOS ARQUITECTOS, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.



CALLE RIO GUADALORCE

VB-21

VB-20

CALLE RIO MURTIGA

CALLE RIO GUADALETE

CALLE RIO DUERO

P1

P2

P4

P3

C.T.

2ª FASE DE EJECUCIÓN

1ª FASE DE EJECUCIÓN

CALLE MOLINO MAREAL

CO-1

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

ARQUITECTOS		PROPIEDAD	
		QUINTO S.A.	
<p>J. Cecilio Soria Valle Coleg. 70 COAH</p> <p>Fernando Siles Murillo Coleg. 24630-3 COADE</p> <p>J. L. Rosach Benavides Coleg. 4845 COAS</p>		DOCUMENTO	
		ESTUDIO DE DETALLE (2)	
		LOCALIZACION	
		MANZANA CO-2 DEL PLAN PARCIAL 5 "Marismas del Polvorin" del PGOU de Huelva	
PLANO	ORDENACION	ESCALA	PLANO Nº
DEFINICION PARCELAS. ACOTADO		1:300	O-03
		FECHA	
		octubre 2020	

Estos planos están sujetos a derechos de autor. Copyright, oficial © copyright. Todos los contenidos de este plano, son propiedad de LOS ARQUITECTOS, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.

CALLE RIO GUADALORCE

VB-21

VB-20

+4.78

+5.43

+5.64

+5.94

CALLE RIO MURTIGA

CALLE RIO GUADALETE

CALLE RIO DUERO

P1

P2

P4

III\* plantas

II plantas

P3  
II plantas

II plantas

C.T.

+5.36

+5.58

+5.76

+5.88

2ª FASE DE EJECUCIÓN

1ª FASE DE EJECUCIÓN

+5.36

+5.58

+5.73

+5.86

CALLE MOLINO MAREAL

CO-1

\*NOTA: En la parcela P1 puede utilizarse la Planta Baja y la Cubierta para aparcamientos  
NOTA: las alturas indicadas son máximas sobre rasante

SE PERMITE LA UTILIZACION DE LA CUBIERTA PARA USO APARCAMIENTO

- ALINEACION VINCULANTE
- ALINEACION MAXIMA
- +5.36 RASANTES

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

<p>ARQUITECTOS</p>  <p>J. Cecilia Soria Valle Coleg. 70 COAH</p> <p>Fernando Siles Murillo Coleg. 24630-3 COADE</p> <p>J. L. Rencach Benavides Coleg. 4845 COAS</p>	<p>PROPIEDAD</p> <p style="text-align: center;"><b>QUINTO S.A.</b></p> <p>DOCUMENTO</p> <p style="text-align: center;"><b>ESTUDIO DE DETALLE (2)</b></p> <p>LOCALIZACION</p> <p style="text-align: center;"><b>MANZANA CO-2 DEL PLAN PARCIAL 5 "Marismas del Polvorin" del PGOU de Huelva</b></p>	<p>ESCALA</p> <p style="text-align: center;"><b>1:300</b></p> <p>FECHA</p> <p style="text-align: center;"><b>octubre 2020</b></p>	<p>PLANO Nº</p> <p style="text-align: center;"><b>O-04</b></p>
<p>ORDENACIÓN</p> <p style="text-align: center;"><b>ALINEACIONES Y RASANTES. ALTURAS</b></p>			

Estos planos están sujetos a derechos de autor. Copyright, oficial © copyright. Todos los contenidos de este plano, son propiedad de LOS ARQUITECTOS, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.



CALLE RIO GUADALORCE

VB-21

VB-20

CALLE RIO MURTIGA

CALLE RIO GUADALETE

CALLE RIO DUERO

P1  
DISPONIBLE

Supeco  
Tu Super Económico  
P2  
SUPECO

P3

KFC

P4

C.T.

2ª FASE DE EJECUCIÓN

1ª FASE DE EJECUCIÓN

CALLE MOLINO MAREAL

CO-1

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

ARQUITECTOS	PROPIEDAD	QUINTO S.A.
J. Cecilia Soria Valle Coleg. 70 COAH	DOCUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE (2)
Fernando Siles Murillo Coleg. 24630-3 COADE	LOCALIZACION	MANZANA CO-2 DEL PLAN PARCIAL 5 "Marismas del Polvorin" del PGOU de Huelva
J. L. Ranzach Benavides Coleg. 4845 COAS		

PLANO	ORDENACION	ESCALA	PLANO Nº
IMAGEN DE LA PROPUESTA		1:300	O-05
		FECHA	
		octubre 2020	

Estos planos están sujetos a derechos de autor. Copyright, oficial © copyright. Todos los contenidos de este plano, son propiedad de LOS ARQUITECTOS, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.