

## ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA R-17, DEL PLAN PARCIAL “LA FLORIDA” HUELVA



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 21 de diciembre de 2020

**SITUACIÓN: PARCELA R-17, HUELVA**

**PROMOTOR: PROMOCIONES LA FLORIDA OCCIDENTALES S.L.U.**

**ARQUITECTO: MIGUEL CHACÓN MARTÍNEZ**

## INDICE

### 1.- DATOS GENERALES

- 1.1.- AGENTES INTERVINIENTES
- 1.2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO
- 1.3.- DESCRIPCION GENERAL DE LA PARCELA
- 1.4.- DESCRIPCION CATASTRAL DE LA PARCELA
- 1.5.- DESCRIPCIÓN 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 Nº3 "La Florida"
- 2.4.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

### 4.- TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 5.- JUSTIFICACIÓN DE DISPOSICIÓN DE NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE

### 6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA PROPUESTA

### 7.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL DE LA PROPUESTA

### 8.- RESUMEN EJECUTIVO

### 9.- PLANOS

- Situación
- Plan Parcial Nº 3 "La Florida"
- Alineaciones y rasantes
- Planta general Alineaciones
- Planta general cotas
- Sección transversal

**1.- DATOS GENERALES****1.1.- AGENTES INTERVINIENTES**

PROMOTOR: PROMOCIONES LA FLORIDA OCCIDENTALES S.L.U.  
CIF.: B/88406160  
C/ Alcalá 78  
Madrid – 28009

ARQUITECTO: MIGUEL CHACÓN MARTÍNEZ  
NIF.: 22931551-E  
Colegiado 8.784 COAM  
Sector Músicos 35, 1º izq.  
Tres Cantos – 28760 (Madrid)

**1.2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO**

El objeto del presente documento es modificar la distancia de retranqueo de fachada, en relación a la alineación oficial, de la parcela R-17, situada en el suelo Urbano de Huelva, dentro del ámbito de Plan Parcial Nº 3 “La Florida”.

La Parcela es propiedad de la sociedad PROMOCIONES LA FLORIDA OCCIDENTALES S.L.U.

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.- DESCRIPCION GENERAL DE LA PARCELA**

La parcela objeto del Estudio de Detalle pertenece al Plan Parcial Nº 3 “La Florida” del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva y actualmente se encuentra totalmente urbanizada.

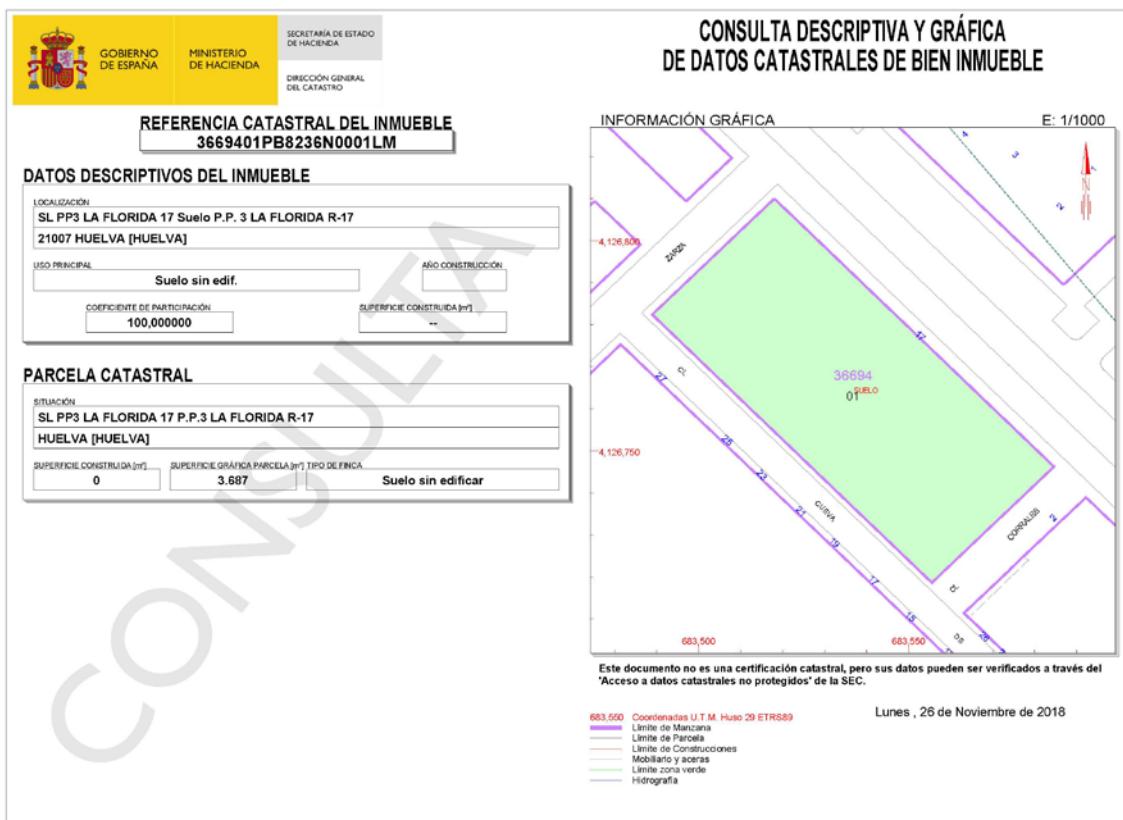
Es de forma rectangular con una superficie total de 3.687,45 m<sup>2</sup>, con ligera pendiente ascendente en sentido noreste y que tiene calificación de residencial unifamiliar adosado, con linderos por el noreste con la c/ Honduras, al sureste con calle peatonal que la separa de la parcela R-18, al suroeste con calle Cueva de La Mora y la noroeste con calle que linda con parcela T-1.

El Plan Parcial establece para la parcela R-17, en su propuesta de ordenación, la edificación de un máximo de 28 viviendas unifamiliares adosadas con una edificabilidad máxima de 3.318,71 m<sup>2</sup> de techo en dos plantas.



#### 1.4.- DESCRIPCION CATASTRAL DE LA PARCELA

Sector Músicos nº 35, 1º Izq., TRES CANTOS, MADRID 28760, Tf.: 91 803 91 68  
Fax.: 91 803 91 68 , e-mail: [8784chacon@coam.es](mailto:8784chacon@coam.es) , N.I.F.: 22.931.551-E



### 1.5.- DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA DE LA PARCELA



Vista 1, C/ Honduras esquina C/ peatonal

Sector Músicos nº 35, 1ºIzq., TRES CANTOS, MADRID 28760, Tf.: 91 803 91 68  
Fax.: 91 803 91 68 , e-mail: [8784chacon@coam.es](mailto:8784chacon@coam.es) , N.I.F.: 22.931.551-E



Vista 2, C/ Honduras esquina C/ Colindante T-1



Vista 3, C/ Cueva de la Mora esquina C/ Colindante T-1



Vista 4, C/ Cueva de la Mora esquina C/ Peatonal

## 2.- MARCO NORMATIVO

### 2.1.- LEY DEL SUELO Y ORDENACION 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 ORDENACION URBANISTICA DE HUELVA

EL suelo objeto de nueva ordenación y referido en este documento está ordenado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva aprobado definitivamente con fecha 13 de Octubre de 1.999 (BOP 20 de Diciembre 1.999). En este documento está integrado en el ámbito un sector de Suelo Urbanizable programado denominado Sector Nº 3 “La Florida” en la zona Este de Huelva.

Se desarrolló mediante Plan Parcial, aprobado definitivamente con fecha 27 de Abril de 2.000, 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 repartelación 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.*

## Determinaciones del PGOU sobre Ordenación



## **SECTOR N° 5: LA FLORIDA**

1.- Superficie total: 415.500 m2

El ámbito de actuación objeto de Plan Parcial, tiene una forma irregular, con su lado mayor en el lindero que transcurre en la dirección de la Avenida de Andalucía.

Delimitación: Por el Oeste el Polígono San Sebastián, sigue por la Avda. de Andalucía hasta la prolongación de la calle Honduras, que lo limita por su lado Este, cerrado por el sur con la barriada del Higueral.

Comprende los antiguos sectores 7 y 11 del Plan que se revisa, e incorpora también los terrenos en torno a los antiguos cuarteles, que tenían en el Plan Anterior la clasificación de SUNP. La delimitación aparece grafiada en el Plano nº 3 de la “Ordenación”.

## 2.- Objetivos:

Obtención del suelo de Sistema General dotacional deportivo, para la realización de la nueva ciudad deportiva.

Resolver los problemas de borde del extremo de levante del Polígono San Sebastián.

Sector Músicos nº 35, 1ºIzq., TRES CANTOS, MADRID 28760, Tf.: 91 803 91 68

Fax.: 91 803 91 68 , e-mail: [8784chacon@coam.es](mailto:8784chacon@coam.es) , N.I.F.: 22.931.551-E

Resolver las carencias de zonas verdes y deportivas de la colindante Barriada del Higueral.

Crear suelo para uso residencial en tipología unifamiliar (Ciudad jardín).

Completar la red arterial de la ciudad, dando continuidad al viario existente.

### **3.- Instrucciones para la ordenación del área:**

Situar la zona residencial intensiva (vivienda plurifamiliar) en los bordes del continuo urbano existente, para resolver los problemas de la trama urbana allí existentes y preferentemente dando fachada a la Avenida de Andalucía.

Ampliar el Colegio Pilar Martínez Cruz.

Localizar los sistemas locales verdes y deportivos contiguos a la barriada del Higueral.

Integrar en la ordenación los equipamientos existentes, que podrán computar como dotaciones locales.

Dar continuidad a la red viaria arterial en el sentido Norte/Sur y en sentido Este/Oeste.

Las determinaciones de ordenación de carácter vinculante están grafiadas en el plano 3 de Ordenación.

### **4.- Antecedentes:**

### **5.- Condiciones urbanísticas para la ordenación:**

#### **5.1.- Superficies:**

- Superficie total .....	415.500
m <sup>2</sup> .	
- Sistema General equipamiento.....	117.600
m <sup>2</sup> .	Residencial
unifamiliar.....	181.234 m <sup>2</sup> .
Residencial plurifamiliar:.....	116.666 m <sup>2</sup> .

#### **5.2.- Usos:**

- Residencial unifamiliar en Régimen Libre - R.1. Tipología: Edificación exenta
- Residencial plurifamiliar en Régimen Libre - R-2. Tipología: Edificación exenta
- Compatibles: Residencial de protección oficial - R-3 y R-4.  
Usos terciarios, especialmente el comercial  
Dotacional, privado y público  
Servicios de infraestructuras y de transporte.

#### **5.3.- Edificabilidades:**

- Residencial unifamiliar VRL . . . . 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> .....54.370 m<sup>2</sup>t.
- Residencial plurifamiliar V.RL. . . 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.....77.000 m<sup>2</sup>t.

## 5.4.- Número máximo de viviendas:

- Unifamiliares . . . . .	435
- Plurifamiliares . . . . .	770
Total . . . . .	1.205

## 5.5.- Nº máximo de plantas:

- Unifamiliares . . . . .	2
- Plurifamiliares . . . . .	8

## 5.6.- Reserva para dotaciones:

Las establecidas en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento, incorporando el equipamiento escolar existente y la ampliación del Colegio Público Pilar Martínez Cruz.

## 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 documento de Plan Parcial que se redacte.

**6.- Condiciones urbanísticas para la gestión.**

## 6.1.- Usos:

Uso característico del área de reparto AR-SUP 1: R -2. Uso residencial plurifamiliar en régimen libre. Tipología: Edificación exenta.

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

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

$$R-1 : 1,13/1,04 = 1,09$$

$$R-2 : 1,04/1,04 = 1,00$$

6.3. Aprovechamiento real del sector (AR).....136.264 m<sup>2</sup>t.

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AU).....102.950 m<sup>2</sup>t.

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA) .. 92.655 m<sup>2</sup>t.

6.6.- Excedentes de aprovechamiento:.....43.608 m<sup>2</sup>t.  
que se reparte:

10% AT ..... 10.295 m<sup>2</sup>t.

Para compensar S. Generales ..... 33.313 m<sup>2</sup>t.

## 6.7.- Sistema de actuación: Compensación

6.8.- Iniciativa: Pública.

6.9.- Programación: Primer cuatrienio.

Prioridad 2.

### **2.3.- ORDENACION DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE PP Nº3 "La Florida"**

De acuerdo con la documentación aprobada del Plan parcial, a la parcela le corresponde el uso RUA.\* (Residencial Unifamiliar Adosado), con las siguientes características extraídas del propio documento:

#### **Artículo 178.- Residencial RUA "Residencial Unifamiliar Adosado"**

Aplicación a las parcelas: R-7, R-8, R-9, R-10, R-12, R-13, R-14, R-15, R-17 y R-18 Uso

Principal: Residencial.

Usos compatibles: Ninguno.

Tipología: Unifamiliar adosada.

Régimen: Libre.

Condiciones particulares:

- Cada vivienda contará con al menos un aparcamiento en la parcela, a excepción de aquellas que den frente a paseos o bulevares (Contorno del parque y prolongaciones).
- Se permiten modificación de las condiciones de parcelación mediante intervención unitaria en manzana completa mediante Estudio de Detalle, que al menos conseguirá un espacio libre comunitario equivalente al 20% de la superficie de la manzana.
- La parcelación recogida en planos no es vinculante.

#### **Artículo 186.- Residencial RUA "Residencial Unifamiliar Adosado"**

Aplicación a las parcelas: R-7, R-8, R-9, R-10, R-12, R-13, R-14, R-15, R-17 y R-18

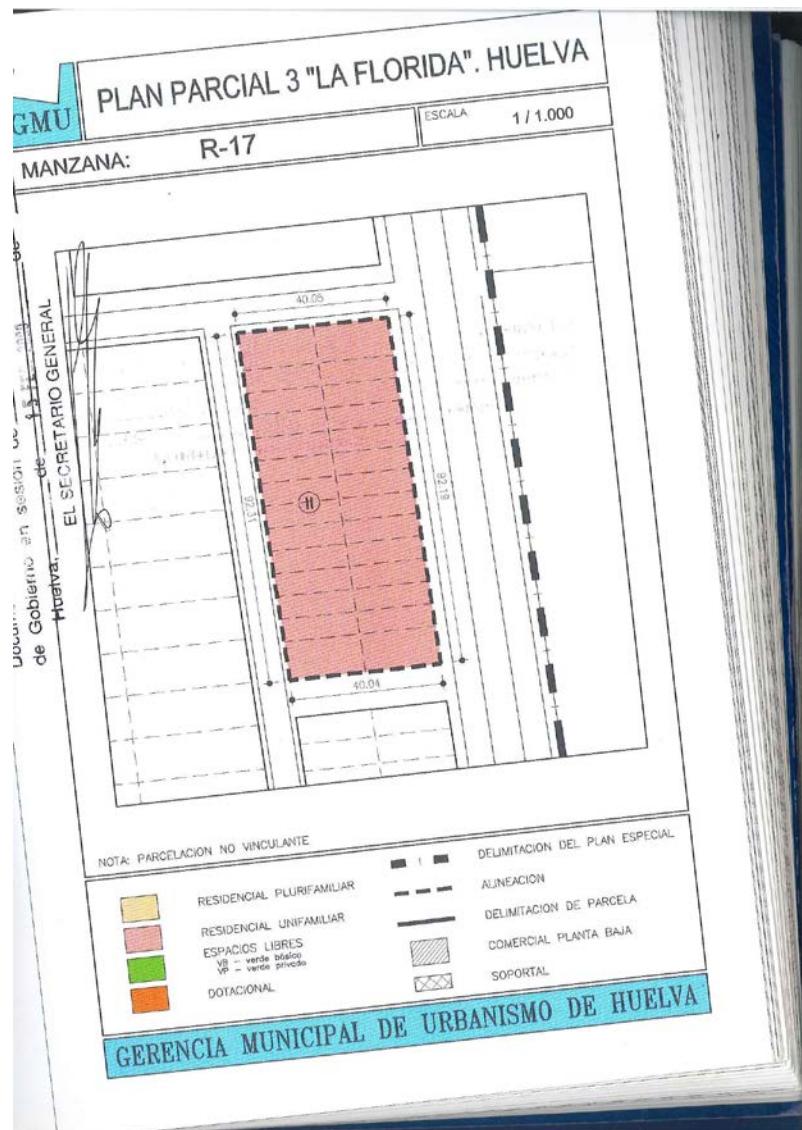
Condiciones particulares:

- Se permiten cubiertas inclinadas, con un ángulo máximo de 30º sexagesimales, que partan de la intersección de la alineación con la cara superior del forjado de última planta.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta inclinada, con las condiciones expresadas en el punto anterior, y no contabilizará en el cómputo de edificabilidad.
- Todas las viviendas contarán con lavadero y espacio de tendedero no visible desde fachada.
  - Se preverá en las la colocación de aparatos de aire acondicionado en fachada, de manera que estos no sean vistos desde la misma.
  - Se preverá la ubicación de antenas parabólicas, depósitos o instalaciones de manera que estos no sean vistos desde la fachada.
- El vuelo máximo de salientes y balcones se limita a 0,50 m.
- El cerramiento de parcela se realizará con fábrica hasta una altura de 1 metro y hasta dos metros con Valla metálica, prohibiéndose de manera expresa las mallas y similares, deberán adaptarse a las existentes en el

entorno. Se recomienda el seto vegetal de cobertura. Las puertas estarán franqueadas por machones de 0,40 de ancho.

**Artículo 193.- Fichas de manzanas.**

Las disposiciones expresadas en las fichas adjuntas tendrán carácter normativo, serán complementadas con las presentes ordenanzas.



**GMU** PLAN PARCIAL 3 "LA FLORIDA". HUELVA

MANZANA:	R-17	FECHA	JULIO -1.999
SUPERFICIE DE PARCELA		3.687,45 m <sup>2</sup>	
OCCUPACION DE PARCELA		2.212,47 m <sup>2</sup>	
NUMERO DE PLANTAS		II	
EDIFICABILIDAD		3.318,71 m <sup>2</sup>	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS		28	
TIPOLOGIA		Unifamiliar adosada	
USO	RESIDENCIAL	3.318,71 m <sup>2</sup>	
USO	COMERCIAL EN PLANTA BAJA. MINIMO	0,00 m <sup>2</sup>	
APARCAMIENTOS MINIMOS EN PARCELA		28 Uds.	
ORDENANZAS PARTICULARES		RUA	
CONDICIONES DE USO			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- NO SE PERMITE USO COMERCIAL, TERCARIO NI INDUSTRIAL</li> <li>- SE PERMITE LA OCUPACION DEL ESPACIO BAJO CUBIERTA NO COMPUTANDO COMO EDIFICABILIDAD.</li> <li>- SE PROHIBE LA BIFAMILIARIDAD EN PARCELA</li> <li>- SE PERMITE LA INTERVENCION EN MANZANAS COMPLETAS PARA ACTUACIONES UNITARIAS, MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.</li> </ul>			
PARCELACION		Se permite	
SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA		120 m <sup>2</sup>	
FRENTE MINIMO DE PARCELA		6,00 m	
FONDO MINIMO DE PARCELA		—	
RETRANQUEO DE FACHADA		4,00 m	
RETRANQUEO DE MEDIANERAS		Adosado a medianera	
CONDICIONES DE LA EDIFICACION			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- FACHADAS: SERAN PREDOMINANTEMENTE DE COLORES CLAROS (BLANCO, GRIS Y OCRES).</li> <li>- HUECOS SERAN PREDOMINANTEMENTE VERTICALES.</li> <li>- SE PERMITE LA CUBIERTA INCLINADA (&lt;30 GRADOS)</li> <li>- SE PERMITEN PATIOS A FACHADA</li> </ul>			

**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE HUELVA**

Documentación en el Archivo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Huelva, en el que se detallan las condiciones de uso y edificación para la parcelación y edificación de la parcela R-17 del Plan Parcial 3 "La Florida".

## 2.4.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

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

### Capítulo VI.- De los estudios de detalle.

#### Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
  - a. Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
  - b. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

Sector Músicos nº 35, 1º Izq., TRES CANTOS, MADRID 28760, Tf.: 91 803 91 68

Fax.: 91 803 91 68 , e-mail: [8784chacon@coam.es](mailto:8784chacon@coam.es) , N.I.F.: 22.931.551-E

- 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 limitar a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
- 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 aquél. Se respetarán 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 efectuar, 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.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

La modificación que se plantea mediante este Estudio de Detalle, afecta solo al parámetro urbanístico correspondiente al RETRANQUEO DE FACHADA, que viene únicamente definido en la ficha de la parcela.

Este retranqueo, que se marca en dicha ficha en 4 m, desde la alineación oficial, situada en el límite de la parcela.

La modificación que se plantea quiere eliminar este retranqueo, permitiendo que las edificaciones lleguen hasta la alineación oficial, para permitir la creación de una calle

Sector Músicos nº 35, 1º Izq., TRES CANTOS, MADRID 28760, Tf.: 91 803 91 68

Fax.: 91 803 91 68 , e-mail: [8784chacon@coam.es](mailto:8784chacon@coam.es) , N.I.F.: 22.931.551-E

interior privada, que facilite la creación de las plazas de aparcamiento privadas, y que el Plan Parcial exige estén dentro de la parcela. Consiguiendo de esta forma reducir el número de vados a solo dos, para el total de las viviendas.

Esta modificación viene motivada por la necesaria modificación del proyecto presentado, al cual se le concedió licencia, y que planteaba la construcción de un aparcamiento subterráneo, per que debido a la situación socioeconómica, hace inviable su realización, siendo necesario colocar las plazas de aparcamiento obligatorias en planta baja.

De esta forma sin incumplir las normas generales, tanto del Plan General como del Plan Parcial Nº 3 La Florida, se consigue simplificar el acceso a las plazas de aparcamiento interiores de la parcela, con un menor impacto en la acera perimetral de la parcela, por la implantación de vados de acceso.

#### 4.- 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:*

###### *1º) 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.*

*2º) 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.*

Sector Músicos nº 35, 1ºIzq., TRES CANTOS, MADRID 28760, Tf.: 91 803 91 68

Fax.: 91 803 91 68 , e-mail: [8784chacon@coam.es](mailto:8784chacon@coam.es) , N.I.F.: 22.931.551-E

*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.*

*3º) 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....*

*4º) Tras la aprobación provisional, el órgano al que competía su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2º 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 1º 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:*

*1º) 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.*

*2º) 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.*  
*3º) 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.*

### **5.- JUSTIFICACIÓN DE DISPOSICIÓN DE NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE**

La modificación puntual que se propone permite colocar en el interior de la parcela un total de cuarenta y dos plazas de aparcamiento 1,5 plazas por cada vivienda.

Según las Ordenanzas del Plan Parcial nº 3 "La Florida", lo que se indica en sus artículos es:

- Artículo 64.- Previsión de aparcamientos en vivienda, los edificios de nueva planta deberán contar con 1 plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, dentro de la parcela. El número mínimo de aparcamientos será el mayor de los obtenidos por la aplicación de los parámetros anteriores.
- Artículo 66.- Condiciones Particulares 2.- Toda vivienda unifamiliar cumplirá la condición de un aparcamiento por vivienda, sea cual sea su superficie de parcela.
- Artículo 178.- Residencial RUA "Residencial Unifamiliar Adosado", de aplicación a las parcelas: R-7, R8, R-9, R-10, R-12, R-13, R-15, **R-17** y R-18, Condiciones particulares: Cada vivienda contara con al menos una aparcamiento en la parcela.
- Artículo 193.- Fichas de manzanas, la ficha de la manzana R-17 indica que el número de aparcamientos mínimos en parcela es de 218 Uds.

Dichas plazas de aparcamiento cumplen con todo lo indicado en el Artículo 65.- Condiciones de los aparcamientos en viviendas.

Sector Músicos nº 35, 1ºIzq., TRES CANTOS, MADRID 28760, Tf.: 91 803 91 68

Fax.: 91 803 91 68 , e-mail: [8784chacon@coam.es](mailto:8784chacon@coam.es) , N.I.F.: 22.931.551-E

Por todo lo cual se cumple el número mínimo de plazas de aparcamiento indicado por la Normativa Aplicable.

## 6.- JUSTIFICACIÓN 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.

## 7.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL DE LA PROPUESTA

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

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

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

## 8.- RESUMEN EJECUTIVO

El objetivo de este Estudio de Detalle es hacer viable la edificación de la parcela R-17 del Plan Parcial Nº 3 "La Florida" del PGOU de Huelva, ante la creciente demanda

Sector Músicos nº 35, 1ºIzq., TRES CANTOS, MADRID 28760, Tlf.: 91 803 91 68

Fax.: 91 803 91 68 , e-mail: [8784chacon@coam.es](mailto:8784chacon@coam.es) , N.I.F.: 22.931.551-E

de una tipología edificatoria de Vivienda Unifamiliar de bajo coste, después de ocho años de crisis inmobiliaria. A consecuencia de la reducción de los precios de la vivienda y del agravante que supone la creación de un aparcamiento subterráneo para cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento necesarias, se traduce en una falta de viabilidad económica para desarrollar esta parcela.

Siendo obligatorio, en cumplimiento de las Ordenanzas del PGOU, la dotación de un número determinado de aparcamientos en el interior de la parcela que conllevaría la construcción de un sótano destinado a este uso se propone crear una calle central en la que se ubicarían las necesarias plazas de aparcamiento, siendo necesario para ello llevar la edificación al borde de la alineación oficial, con lo que se reduce el riego técnico y económico de la obra haciendo viable la promoción. Este es el motivo de la redacción de este Estudio de Detalle.

La parcela objeto del Estudio de Detalle es de forma trapezoidal con lados de 92,24 m, 92,08 m, 38,78 m y 39,30 m, y una superficie de 3.687,45 m<sup>2</sup> de superficie y es prácticamente plana. Actualmente se encuentra urbanizada y libre de edificaciones. El Plan Parcial establece para la parcela R-17, en su propuesta de ordenación, la edificación de un máximo de 28 viviendas unifamiliares adosadas con una edificabilidad máxima de 3.318,71 m<sup>2</sup> de techo en dos plantas más bajo cubierto.

En resumen el documento propone, justificadas las condiciones geotécnicas y económicas en cuanto a composición de subsuelo, profundidad del firme y estimaciones económicas de la promoción, la eliminación del retranqueo en las fachadas principales igual que esta e las laterales, sin modificación de los demás parámetros.

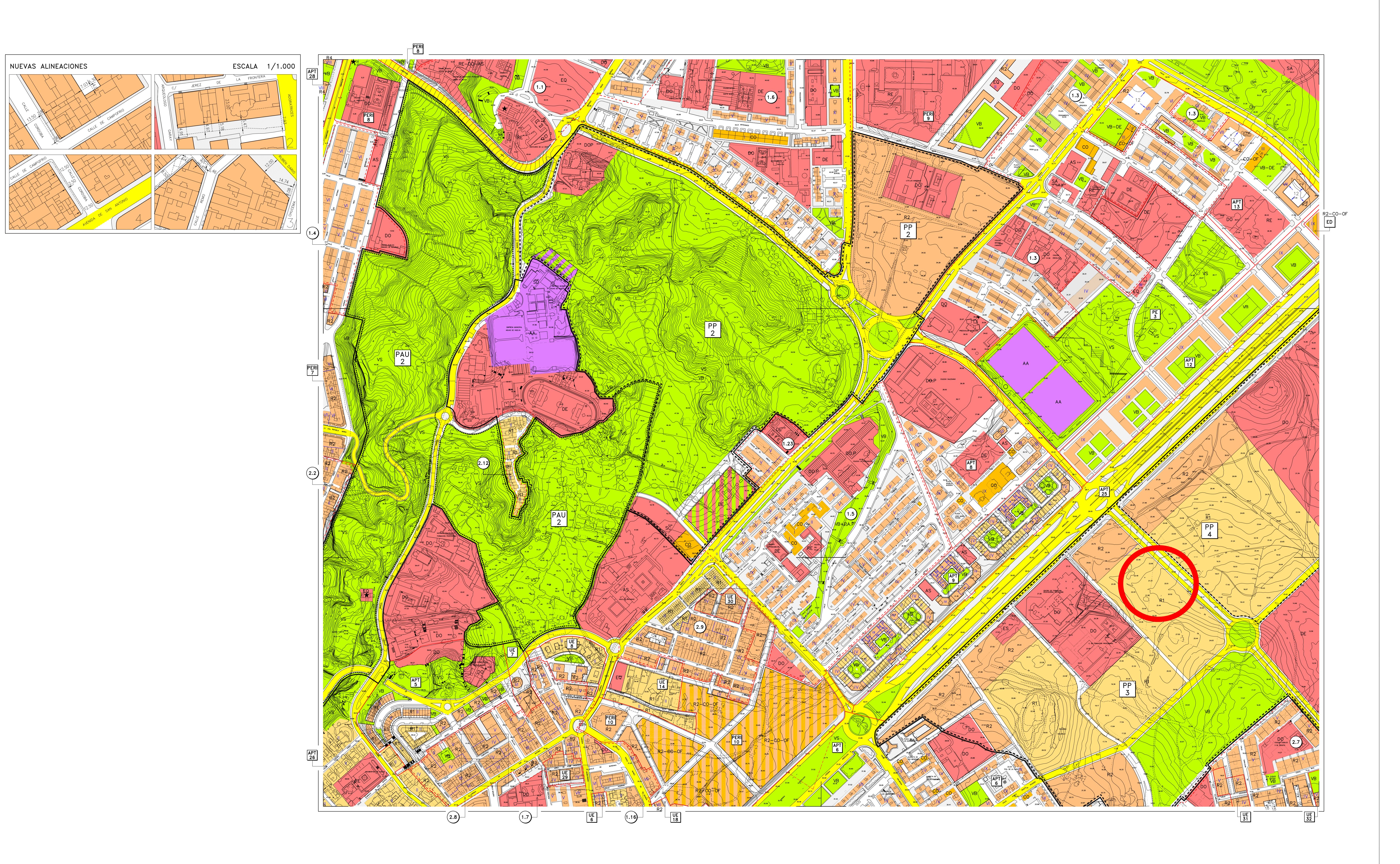
Por la sencillez de la documentación gráfica no consideramos necesario adjuntar planos a este Resumen Ejecutivo, dado que el documento está compuesto por 3 planos sencillos de comprender.

Y para que así conste a los efectos oportunos lo firmo en Huelva a 4 de Noviembre de 2.019

EL ARQUITECTO REDACTOR



Fdo: Miguel Chacón Martínez  
Colg.: 8.784 del COAM



USOS		DELIMITACIONES Y AMBITOS	
PORMENORIZADOS		CLASIFICACION	
CIAL PLURIFAMILIAR Y MIXTA		 LIMITE DE SUELO URBANO	
R.2	VRL (Regimen Libre)	 LIMITE DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	
R.3	VPO Protección Oficial (Reg. Gral)	 LIMITE DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
R.4	VPO Protección Oficial (Reg. Esp.)		
CIAL UNIFAMILIAR			
R.1	VRL (Regimen Libre)		
R.3	VPO Protección Oficial (Reg. Gral)		
R.4	VPO Protección Oficial (Reg. Esp.)		
IAL			
IB	B sico		
IM	Mixto		
IE	Especializado		
IT	Tem tico		
IO			
OF	Oficinas	 LIMITE DE ZONA DE ORDENANZA	
CO	Comercial		
H	Hotel		
RO	Locales de Reunión y Ocio		
OS LIBRES			
VB	B sica	 LIMITE DE AMBITO DE PLANEAMIENTO DIFERIDO	
VS	Singular		
PUBLICO MARITIMO E HIDRAULICO			
ONAL			
DO	Docente	TIPOS DE PLANEAMIENTO:	
DO.P	Docente Privado	PAU	Programa de Actuación Urbanística
SA	Sanitario	PP	Plan Parcial
SA.P	Sanitario Privado	PE	Plan Especial
DE	Deportivo	PERI	P Especial de Reforma Interior
DE.P	Deportivo Privado	ED	Estudio de Detalle
SC	Socio-cultural	UE	Unidad de Ejecución
SC.P	Socio-cultural Privado	APT	Área de Planeamiento en régimen Transitorio
AS	Asistencial		
AS.P	Asistencial Privado		
RE	Religioso	 Tipo de Planeamiento Diferido Número de orden	
IN	Institucional		
AP	Administración Pública		
ME	Mercado	ALINEACIONES	
ES	Estación de servicio		
PA	Aparcamiento	 LIMITE DE CAMBIO DE ALTURA MAXIMA	
PA.P	Aparcamiento Privado		
CE	Cementerio	 III ALTURA MAXIMA	
BO	Bomberos		
PE	Penitenciaro	 INCLUIDO EN EL CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES	
EQ	Equipamiento sin especificar		
INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE			
EE	Electricidad	 DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE Y LINEA INTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION	
AA	Abast. de Agua	 LINEA PROBABLE DE DESLINDE DEL D.P.M.T.	
GA	Gas	 MODIFICACION PROPUESTA DE LA LINEA DE DESLINDE DEL D.P.M.T.	
SD	Saneamiento y depuración	 LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL	
RS	Recogida resid. sólidos urbanos	 LIMITE DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION	
TO	Telefonía	 LIMITE DEL AREA DE SERVICIO DEL PUERTO	
EA	Estación de autobuses		
TF	Transporte ferroviario		
TP	Transporte portuario		
TA	Transporte aeroportuario		
Via p blica principal			
Via p blica secundaria			
Areas peatonales			

 HUELVA 

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

5	6	5	6	HOJA 09-1 = ABCDE = 8259S	Nº 0	PROVISIONAL
TRAMITACION				DILIGENCIAS		
EXPOSICION PUBLICA AVANCE		15-9-95		EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO INICIALMENTE POR EL EXCELENTE AYUNTAMIENTO PLENO DE FECHA		
APROBACION AVANCE		20-6-96		Fdo. EL SECRETARIO		
APROBACION INICIAL PLAN		7-10-97		EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL EXCELENTE AYUNTAMIENTO PLENO DE FECHA		
EXPOSICION PUBLICA PLAN		BOP 22-10-97, 3 meses				
APROBACION PROVISIONAL PLAN		_____				
APROBACION DEFINITIVA PLAN		_____				

APROBACION DEFINITIVA PLAN	<u>_____</u>	Fdo. EL SECRETARIO
29	30	31

29 6° 50 0° 51 4.900 ZONA (HUSO-FILA) 29-S

ESQUINA SW  
 $\lambda_s (KM.m) = 682.000$

$\lambda_0$  (KM.m.) = 882,000  
 $\gamma_0$  (KM.m.) = 4 126 500

ELIPSOIDE INTERNACIONAL

DATUM \_\_\_\_\_ POTSDAM  
ORIGEN ALTITUDES NIVEL MEDIO DEL MAR

### REALIZACION BASES CARTOGRAFICAS

RELACIONES BASES CHAVINAGUALES  
VUELO FOTOGRÁFICO ABRII 1.993

TIPO DE ORGANIZACIÓN	PAÍS	1993
TOPOGRAFIA	MAYO	1.993
RESTITUCIÓN	ILLO	1.997

RESTITUCION JULIO 1.993  
REVISION AGOSTO 1.993

6°	0°	DIBUJO/TRAZADO	NOVIEMBRE	1.993
		DIGITALIZACION	OCTUBRE	1.993

SEARCH RESULTS | DOWNLOADS | PRINT | HELP | LOGOUT

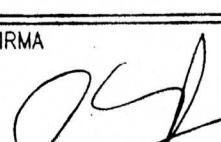


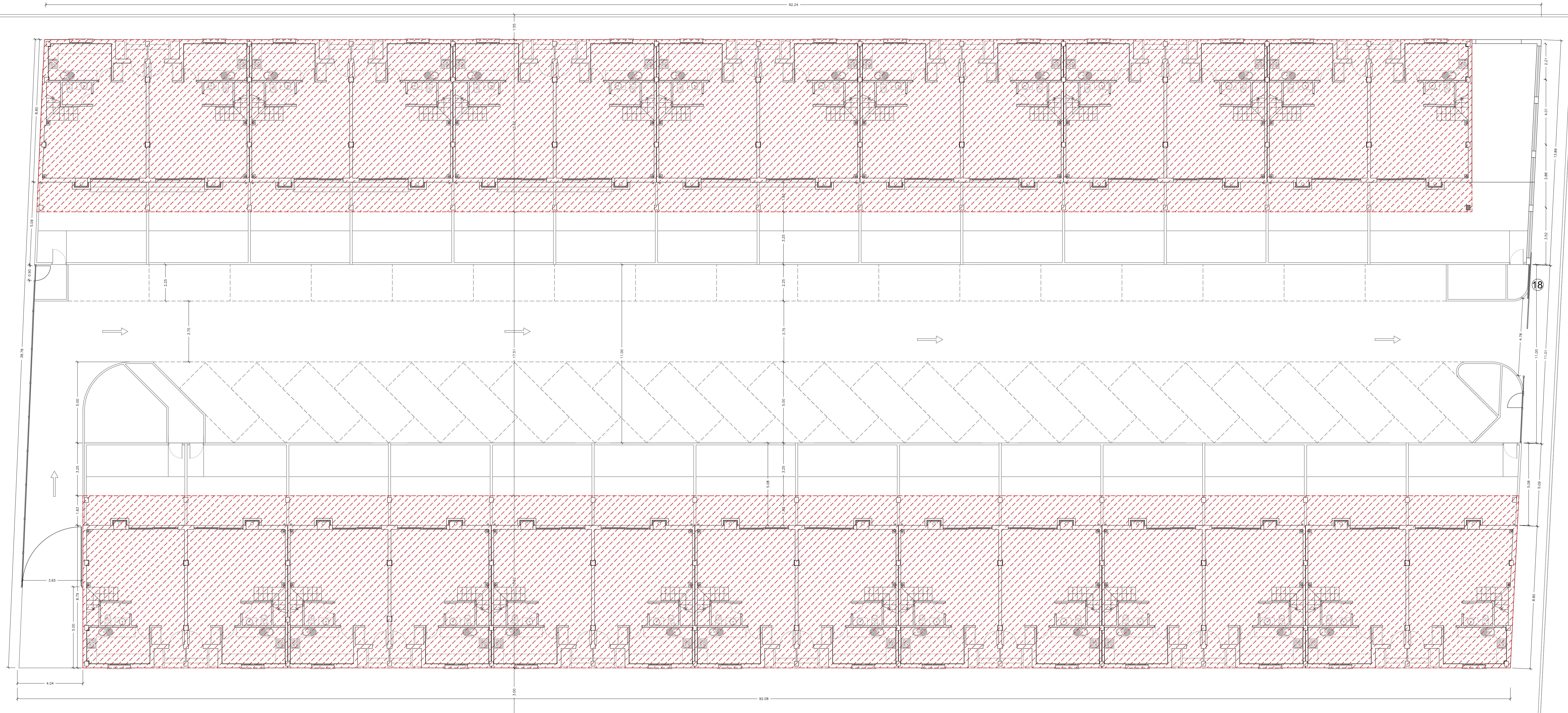
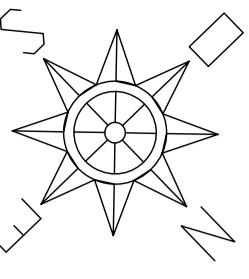


El presente documento fué aprobado por el  
Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de  
Urbanismo en sesión ORDINARIA del día  
18 de ENERO de 2000  
Huelva, a 24-1-2000  
EL SECRETARIO

DILIGENCIA.- Se hace constar que el presente Plano/  
Documento es el documento provisional aprobado por la Comisión  
de Gobierno en sesión de 17 FEB. 2000  
Huelva, 15 FEB. 2000 de EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA. Se hace constar que el presente Plano/ Documento es el aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 ABR. 2000.  
Huelva, 16 de MAYO de 2000

GMU	PROYECTO	PLAN PARCIAL 3 "LA FLORIDA". HUELVA	
	APROBACION DEFINITIVA		IR9902J-2
PLANO	ALINEACIONES Y RASANTES		NUMERO 02
ARQUITECTO MUNICIPAL	ISIDRO ROBLES BUSTAMANTE		FIRMA 
FECHA	ESCALA	1/2.000	
DICIEMBRE 1.999			
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE HUELVA			



PROYECTO BÁSICO REFORMADO

28 VIVIENDAS ADOSADAS Y APARCAMIENTO

CALLE HONDURAS



ZONA OCUPADA POR LA EDIFICACION

PROPIEDAD  
PROMOCIONES LA FLORIDA OCCIDENTALES S.L.U.

SITUACION  
Parcela R-17, Plan Parcial N°3 "La Florida", Huelva.

PLANO  
PLANO GENERAL  
ALINEACIONES

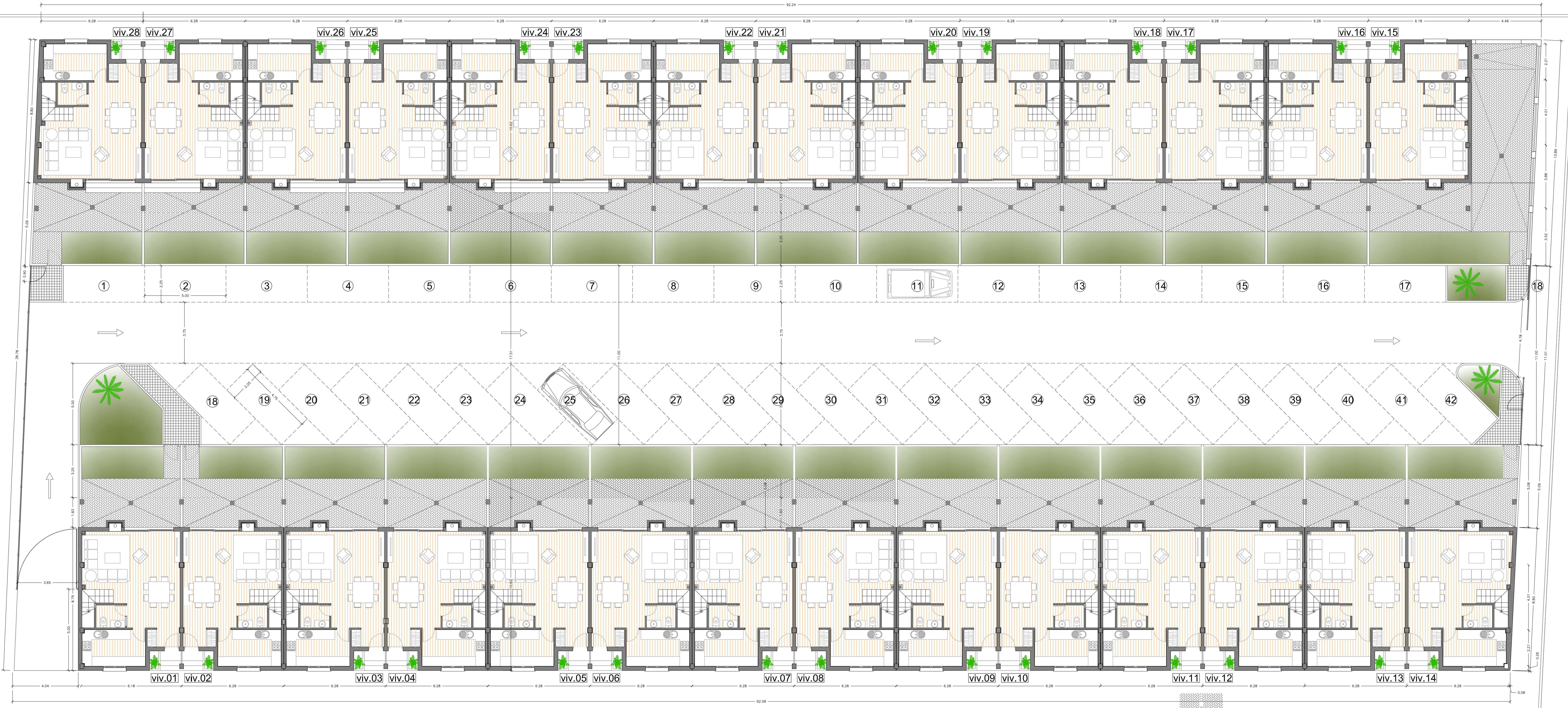
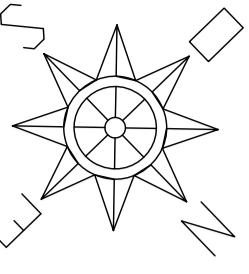
ARQUITECTO  
MIGUEL CHACON MARTINEZ  
(nºcol. NR-05 COAHU)

PROPIEDAD  
PROMOCIONES LA FLORIDA OCCIDENTALES S.L.U.

FECHA: 08/02/07  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
TRES CANTOS 36, 28760  
MADRID. Tfno: 91 864 24 28  
E-mail: 8784290@o2.com.es

ESCALA: 1:100  
CÓDIGO: 120019

NºPLANS  
S03



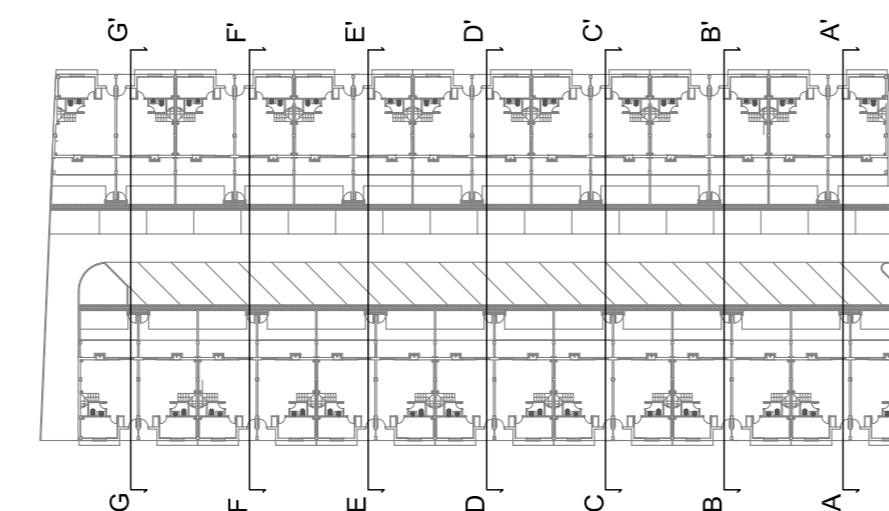
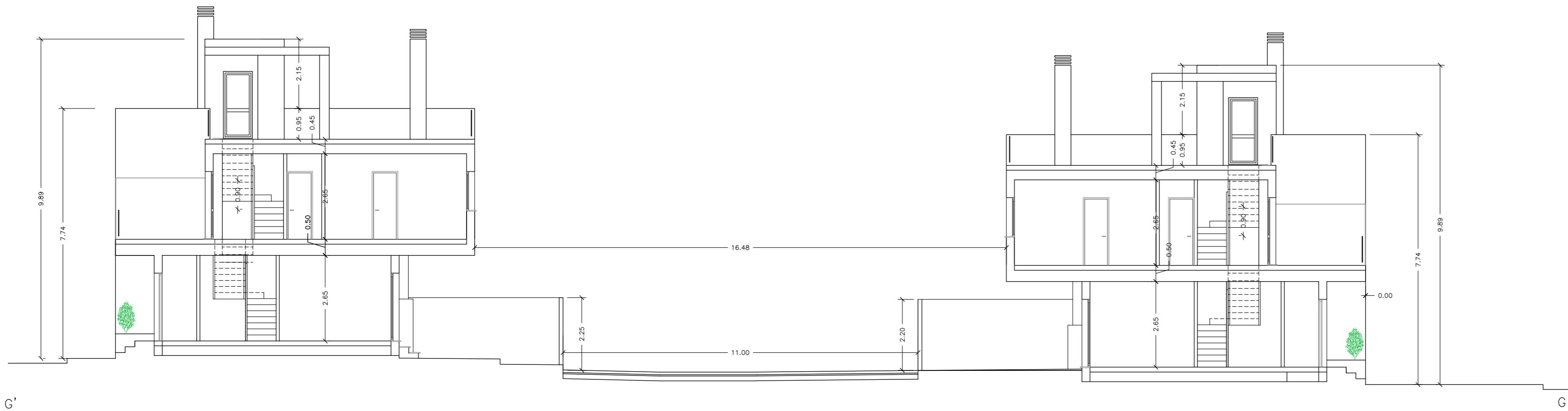
PROYECTO BÁSICO REFORMADO

28 VIVIENDAS ADOSADAS Y APARCAMIENTO

CALLE HONDURAS

PROPIEDAD	
PROMOCIONES LA FLORIDA OCCIDENTALES S.L.U.	
SITUACIÓN	
Parcela R-17, Plan Parcial N°3 "La Florida", Huelva.	
PLANO	
PLANO GENERAL	
PLANTA BAJA COTAS	
ARQUITECTO	PROPIEDAD
MIGUEL CHACÓN MARTÍNEZ, (Nº Col. NR-05 COAH)	
PROMOCIONES LA FLORIDA OCCIDENTALES S.L.U.	
ESCALA:	1:500
CÓDIGO:	120091
FECHA:	20/02/2007
ESTUDIO DE ARQUITECTURA	
MIGUEL CHACÓN, TRES CANTOS 36, 28780 Tres Cantos, Madrid.	
TELÉFONO: 91 694 24 26 - FAX: 91 694 24 26	
E-mail: 8784chac@orange.es	

A01



## PROYECTO DE EJECUCIÓN

## 28 VIVIENDAS ADOSADAS Y APARCAMIENTO

PROPIEDAD  
PROMOCIONES LA FLORIDA OCCIDENTALES S.L.U.  
SITUACION  
Parcela R-17, Plan Parcial Nº3 "La Florida", Huelva.

ESTUDIO DE A ESTUDIO DE A ESTUDIO DE A ESTUDIO DE A	PLANO	
	SECCIONES TRANSVERSALES 4	
MIGUEL CHACON, SECTOR MUSICOS 35. 1ºIzq. MADRID. Tf/Fax 91 804 53 24. 8784c	ARQUITECTO	PRO
	MIGUEL CHACON MARTINEZ. (nºcol. NR-05 COAHU)	PROM OCCI

MIGUEL CHACON MARTINEZ.  
( n°col. NR-05 COAHU)

ARTINEZ.  
J) PROMOCIONES LA FLORIDA  
OCCIDENTALES S.L.U.

FECHA: NOV-2007
REFOR: MAY-2020
ESCALA: 1/100
CODIGO: 12/2019
NºPLANO: A07