

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 FOTOGRÁFICA 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.

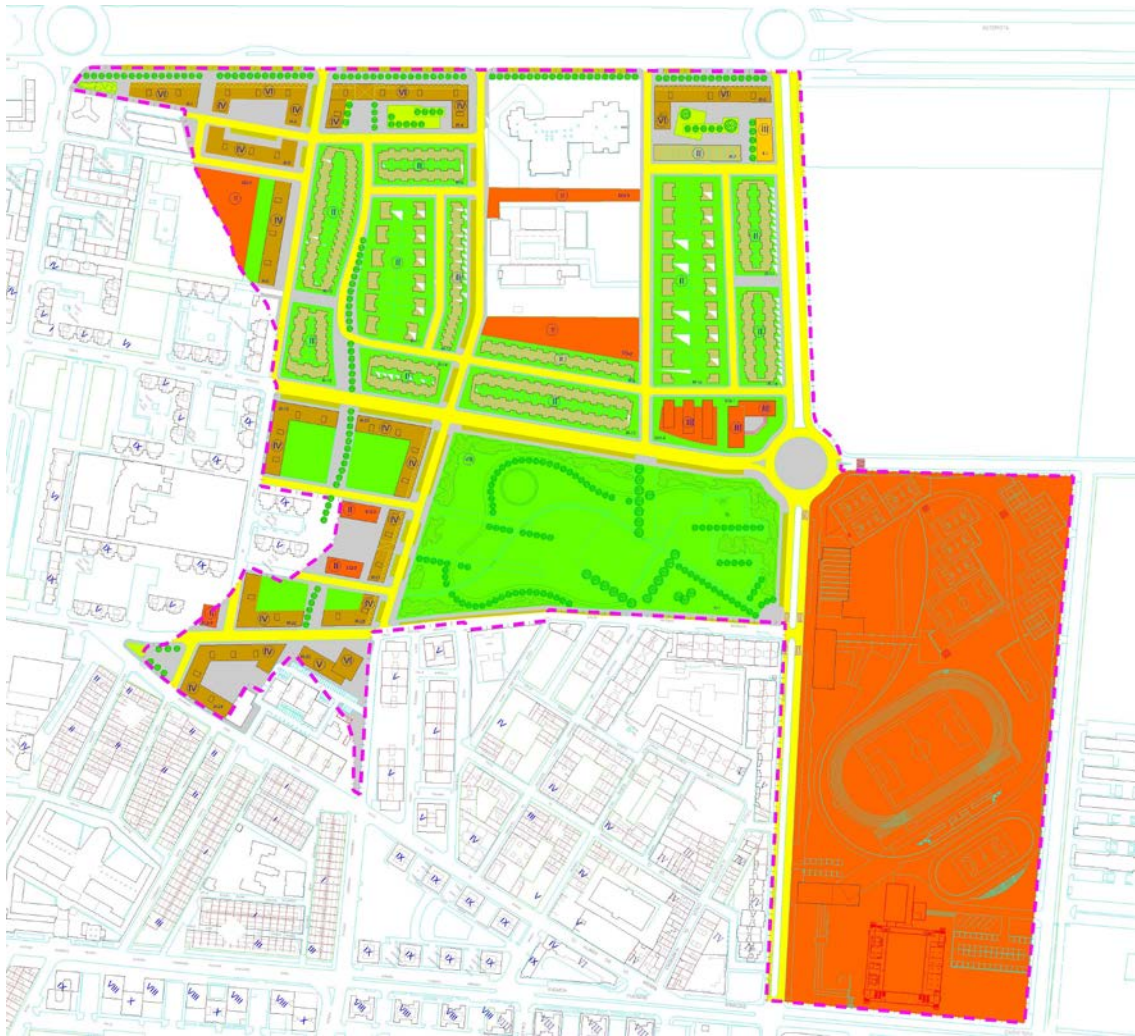
El Estudio de Detalle en ningún caso modifica el destino urbanístico del suelo, ni incrementa su aprovechamiento urbanístico o suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

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 m², 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 m² de techo en dos plantas.



1.4.- DESCRIPCION CATASTRAL DE LA PARCELA

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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3669401PB8236N0001LM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
SL PP3 LA FLORIDA 17 Suelo P.P. 3 LA FLORIDA R-17
21007 HUELVA [HUELVA]

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

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
SL PP3 LA FLORIDA 17 P.P.3 LA FLORIDA R-17
HUELVA [HUELVA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 3.687 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA 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.

683,550 683,550 683,550 683,550

Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Lunes, 26 de Noviembre de 2018

1.5.- DESCRIPCIÓN FOTOGRAFICA DE LA PARCELA



Vista 1, C/ Honduras esquina C/ peatonal



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 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.*

[illegible]

1.- Superficie total: 415.500 m2

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.

2.- Objetivos:

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

19

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 Higeral.

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:

m².	- Superficie total	415.500
	- Sistema General equipamiento.....	117.600
	m².	-
	Residencial unifamiliar.....	181.234 m².
	Residencial plurifamiliar:.....	116.666 m².

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 m²/m²54.370 m²t.
- Residencial plurifamiliar V.RL. . . . 0,66 m²/m².....77.000 m²t.

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

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 m²t.

6.4.- Aprovechamiento urbanístico del sector (AU)..... ..102.950 m²t.

6.5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación del sector (ASA) .. 92.655 m²t.

6.6.- Excedentes de aprovechamiento:.....43.608 m²t.
 que se reparte:

10% AT 10.295 m²t.

Para compensar S. Generales 33.313 m²t.

6.7.- Sistema de actuación: Compensación

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

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

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

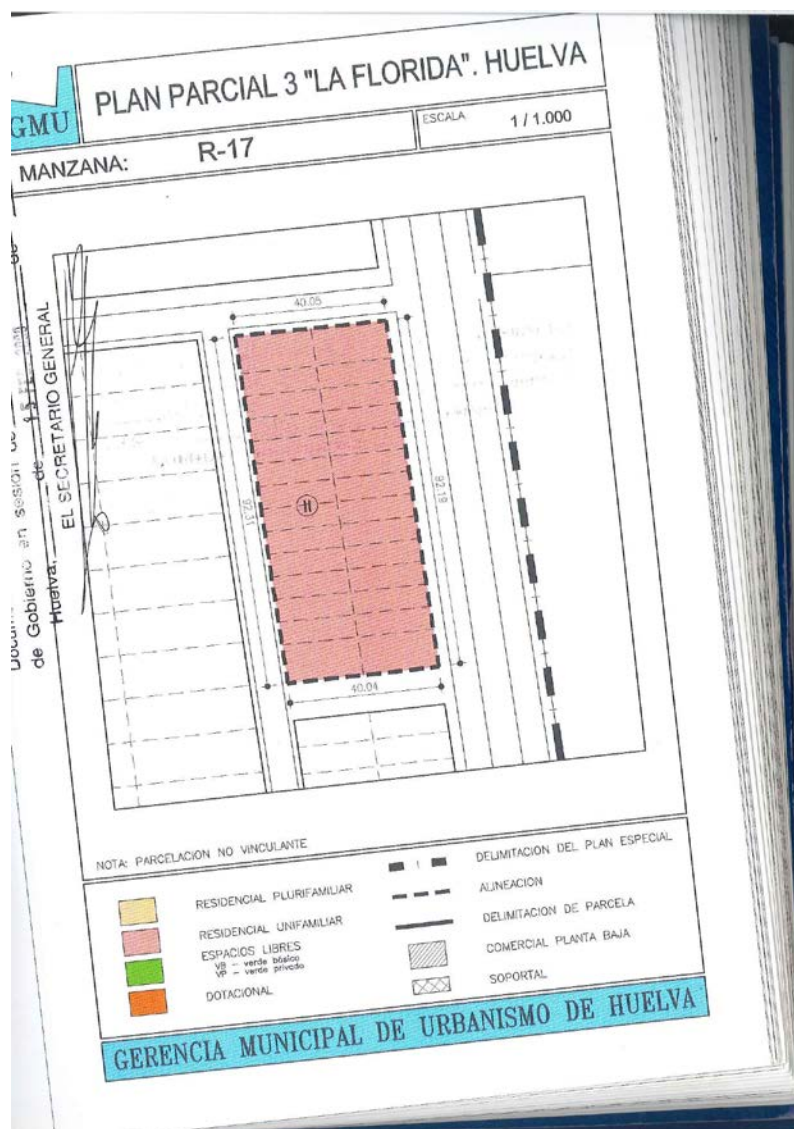
Condiciones particulares:

- *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.



Documentación de la sesión de 07 FEB. 2000 de 15 FEB. 2000 de EL SECRETARIO GENERAL de Huelva.

PLAN PARCIAL 3 "LA FLORIDA". HUELVA	
MANZANA:	R-17
FECHA	JULIO -1.999
SUPERFICIE DE PARCELA	3.687,45 m ²
Ocupación DE PARCELA	2.212,47m ²
NUMERO DE PLANTAS	II
EDIFICABILIDAD	3.318,71 m ²
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	28
TIPOLOGIA	Unifamiliar adosada
USO RESIDENCIAL	3.318,71m ²
USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA. MINIMO	0,00 m ²
APARCAMIENTOS MINIMOS EN PARCELA	28 Uds.
ORDENANZAS PARTICULARES	RUA
CONDICIONES DE USO	
<ul style="list-style-type: none"> - NO SE PERMITE USO COMERCIAL, TERCIARIO NI INDUSTRIAL - SE PERMITE LA OCUPACION DEL ESPACIO BAJO CUBIERTA NO COMPUTANDO COMO EDIFICABILIDAD. - SE PROHIBE LA BIFAMILIARIDAD EN PARCELA - SE PERMITE LA INTERVENCION EN MANZANAS COMPLETAS PARA ACTUACIONES UNITARIAS, MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE. 	
PARCELACION	Se permite
SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA	120 m ²
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"> - FACHADAS: SERAN PREDOMINANTEMENTE DE COLORES CLAROS (BLANCO, GRIS Y OCRE). - HUECOS: SERAN PREDOMINANTEMENTE VERTICALES. - SE PERMITE LA CUBIERTA INCLINADA (<30 GRADOS) - SE PERMITEN PATIOS A FACHADA 	

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE HUELVA

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, Tlf.: 91 803 91 68

Fax.: 91 803 91 68, e-mail: 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 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.- 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, Tlf.: 91 803 91 68

Fax.: 91 803 91 68, e-mail: 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:*

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.

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

Fax.: 91 803 91 68 , e-mail: 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.*

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 competa 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.*

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 m² 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, R-8, 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, 1º Izq., TRES CANTOS, MADRID 28760, Tlf.: 91 803 91 68

Fax: 91 803 91 68, e-mail: 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, 1º Izq., TRES CANTOS, MADRID 28760, Tlf.: 91 803 91 68

Fax.: 91 803 91 68, e-mail: 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 riesgo técnico y económico de la obra haciendo viable la promoción. Este es el motivo de la redacción de este Estudio de Detalle.

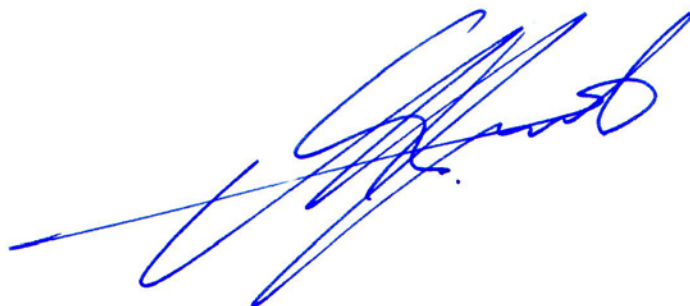
La parcela objeto del Estudio de Detalle es de forma trapezoidal con lados de 92,24 m, 92,08 m, 38,78 m y 39,30 m, y una superficie de 3.687,45 m² de superficie y es prácticamente plana. Actualmente se encuentra urbanizada y libre de edificaciones. El Plan Parcial establece para la parcela R-17, en su propuesta de ordenación, la edificación de un máximo de 28 viviendas unifamiliares adosadas con una edificabilidad máxima de 3.318,71 m² de techo en dos plantas más bajo cubierta.

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.

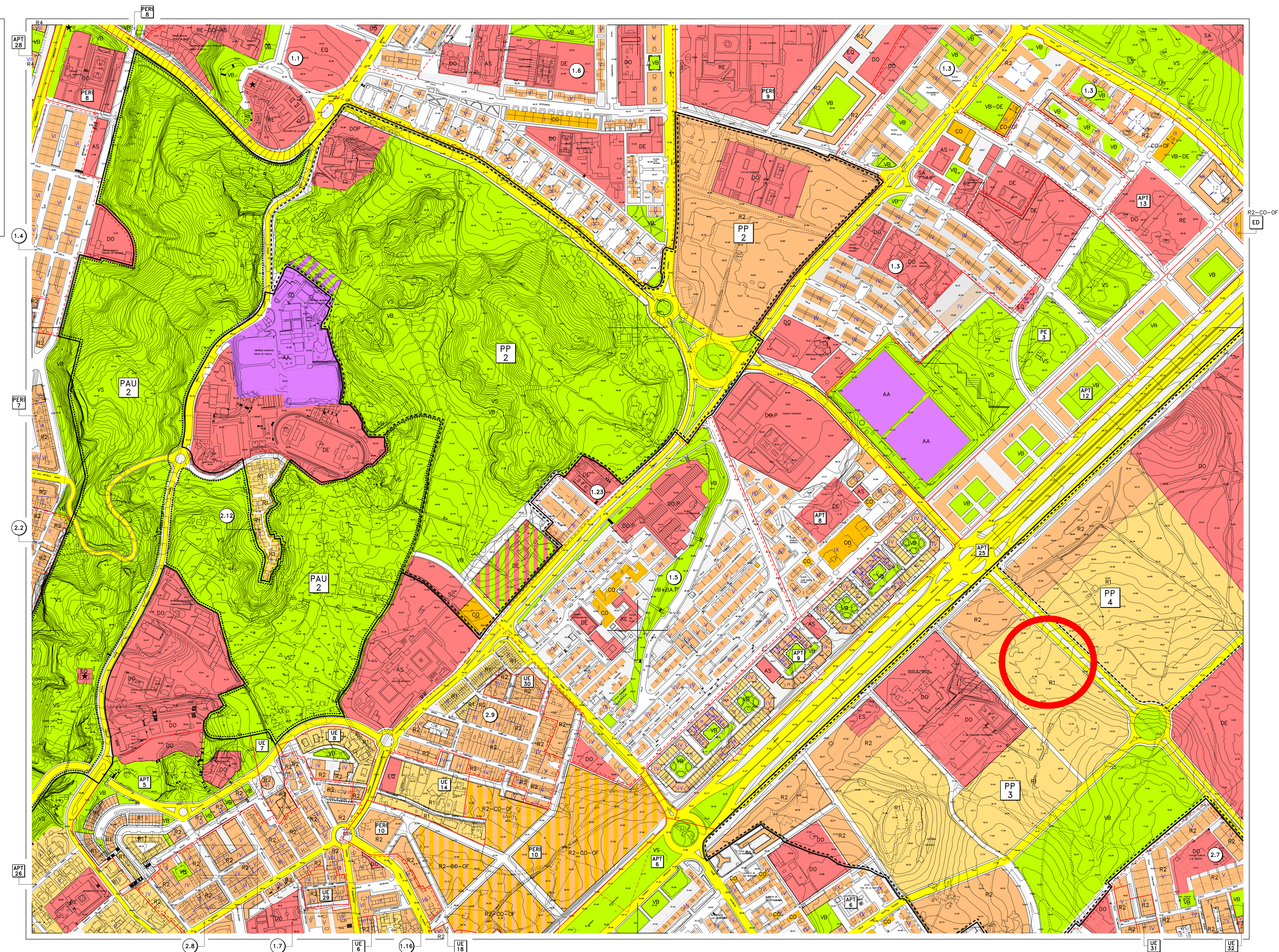
Por la sencillez de la documentación gráfica no consideramos necesario adjuntar planos a este Resumen Ejecutivo, dado que el documento está compuesto por 3 planos sencillos de comprender.

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

GLOBALES PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y MIXTA

- R.2 VRL (Regimen Libre)
- R.3 VPO Protección Oficial (Reg. Gral)
- R.4 VPO Protección Oficial (Reg. Esp.)

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- R.1 VRL (Regimen Libre)
- R.3 VPO Protección Oficial (Reg. Gral)
- R.4 VPO Protección Oficial (Reg. Esp)

INDUSTRIAL

- IB B sico
- IM Mixto
- IE Especializado
- IT Tem Nco

TERCIARIO

- OF Oficinas
- CO Comercial
- H Hotel
- RO Locales de Reunión y Ocio

ESPACIOS LIBRES

- VB B sico
- VS Singular

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO E HIDRÁULICO

DOTALIONA

- DO Docente
- DO.P Docente Privado
- SA Sanitario
- S.A.P. Sanitario Privado
- DE Deportivo
- DE.P Deportivo Privado
- SC Socio-cultural
- SC.P Socio-cultural Privado
- AS Asistencial
- AS.P Asistencial Privado
- RE Religioso
- IN Institucional
- AP Administración Pública
- ME Mercado
- ES Estación de servicio
- PA Aparcamiento
- PAP Aparcamiento Privado
- CE Cementerio
- BO Bomberos
- PE Penitenciario
- EQ Equipamiento sin especificar

SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE

- EE Electricidad
- AA Abast. de Agua
- GA Gas
- SD Saneamiento y depuración
- RS Recogida resid. sólidos urbanos
- TO Telefonía
- EA Estación de autobuses
- TF Transporte ferroviario
- TP Transporte portuario
- TA Transporte aeroportuario
- Va Vía pública principal
- Vs Vía pública secundaria
- As Áreas peatonales


DELIMITACIONES Y ÁMBITOS

CLASIFICACION

- LIMITE DE SUELO URBANO
- - - - - LIMITE DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- LIMITE DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

ORDENACION


- - - - - LIMITE DE ZONA DE ORDENANZA

 Identificación de la Zona de Ordenanza

- LIMITE DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DIFERIDO

TIPOS DE PLANEAMIENTO:

- PAU Programa de Actuación Urbánística
- PP Plan Parcial
- PE Plan Especial
- PERI P Especial de Reforma Interior
- ED Estudio de Detalle
- UE Unidad de Ejecución
- APT Área de Planeamiento en rgimen Transitorio

 Tipo de Planeamiento Diferido
Número de orden

- ALINEACIONES

- LIMITE DE CAMBIO DE ALTURA MÁXIMA
- III ALTURA MÁXIMA

INCLUIDO EN EL CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS

DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE Y LÍNEA INTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

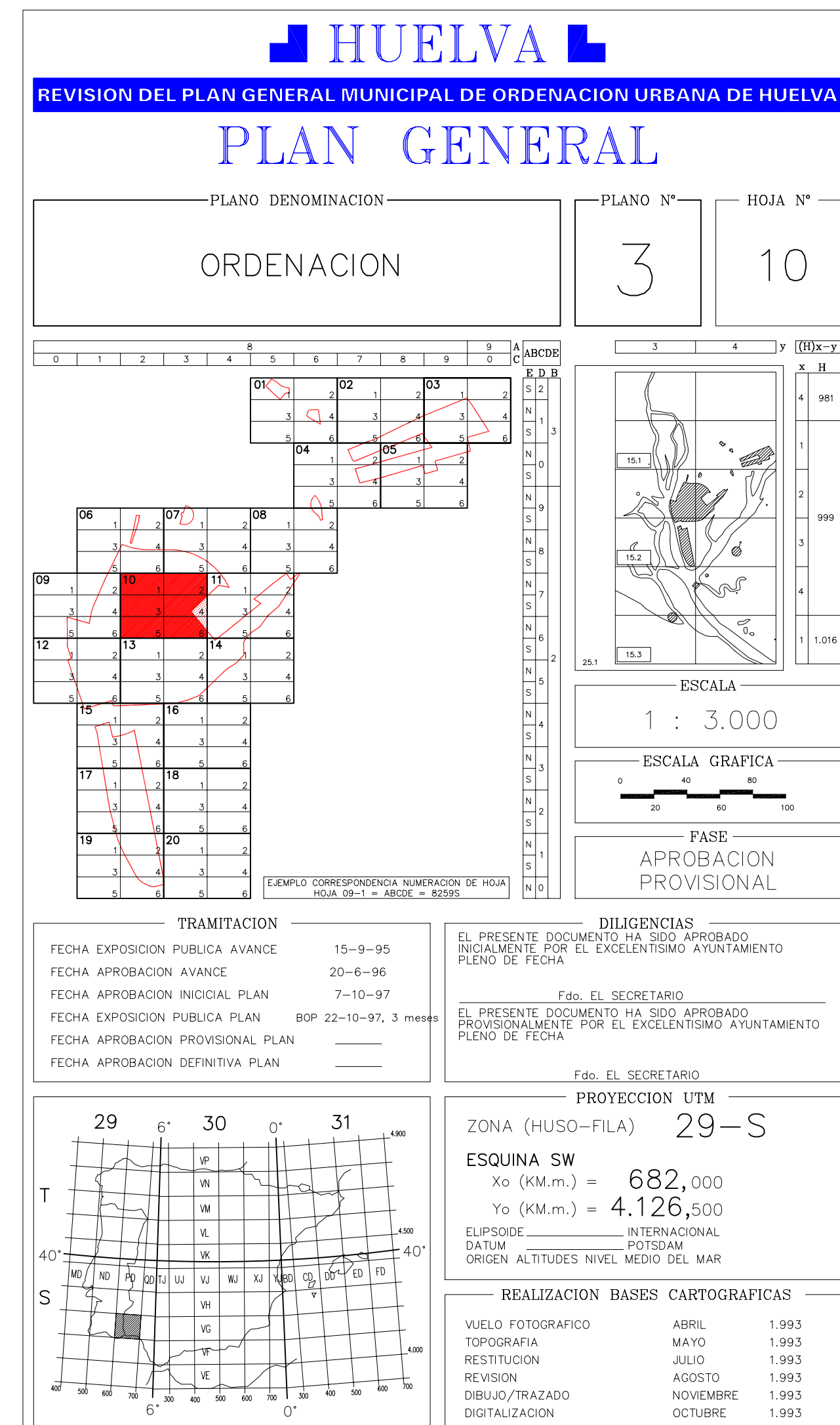
- - - - - LÍNEA PROBABLE DE DESLINDE DEL D.P.M.T.
- (.....) MODIFICACION PROPUESTA DE LA LÍNEA DE DESLINDE DEL D.P.M.T.

+ + + + +

LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL

LIMITE DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

LIMITE DEL ÁREA DE SERVICIO DEL PUERTO





LEYENDA DE USOS

- DELIMITACION DEL PLAN ESPECIAL
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- ESPACIOS LIBRES
VB – verde básico
VP – verde privado
- DOTACIONAL
DO – docente
EQ – equipamiento
- SOPORTALES
- II

Nº. MAXIMO DE PLANTAS

USO RESIDENCIAL

PARCELA	SUPERFICIE	Ocupacion	N. PLANTAS	EDIFICABILIDAD	N. VIVIENDAS	TIPOLOGIA
R-1	1.207,89	1.207,89	VI	6.268,95	64	PLURIFAMILIAR
R-2	2.848,83	1.836,66	IV-VI	8.636,05	85	PLURIFAMILIAR
R-3	1.564,34	1.564,34	IV	5.620,00	55	PLURIFAMILIAR
R-4	2.695,82	2.695,82	IV-VI	12.700,00	125	PLURIFAMILIAR
R-5	3.555,12	1.460,85	IV	5.259,06	52	PLURIFAMILIAR
R-6	2.005,62	2.005,62	VI	9.800,90	96	PLURIFAMILIAR
R-7	1.211,22	1.211,22	II	2.180,20	15	UNIFAMILIAR
R-8	3.053,41	1.832,05	II	2.748,07	24	UNIFAMILIAR
R-9	3.359,39	2.015,63	II	3.023,45	26	UNIFAMILIAR
R-10	6.105,55	3.663,33	II	5.495,00	44	UNIFAMILIAR
R-11	8.742,19	3.496,88	II	3.496,88	24	UNIFAMILIAR
R-12	2.866,92	1.720,15	II	2.580,23	22	UNIFAMILIAR
R-13	3.170,26	1.902,16	II	2.853,23	20	UNIFAMILIAR
R-14	3.205,83	1.923,50	II	2.885,25	22	UNIFAMILIAR
R-15	6.581,68	3.949,01	II	5.923,51	50	UNIFAMILIAR
R-16	12.956,71	5.182,68	II	5.182,68	34	UNIFAMILIAR
R-17	3.687,45	2.212,47	II	3.318,71	28	UNIFAMILIAR
R-18	3.692,53	2.215,52	II	3.323,28	28	UNIFAMILIAR
R-19	4.027,11	1.683,85	IV	6.061,86	61	PLURIFAMILIAR
R-20	4.444,87	1.834,83	IV	6.605,39	67	PLURIFAMILIAR
R-21	1.038,09	1.038,09	IV	3.737,12	38	PLURIFAMILIAR
R-22	2.713,53	1.429,59	IV	5.146,52	52	PLURIFAMILIAR
R-23	1.503,53	912,19	IV	3.283,88	33	PLURIFAMILIAR
R-24	2.382,33	2.382,33	IV	8.576,39	86	PLURIFAMILIAR
R-25	1.111,21	1.111,21	V-VI	6.352,39	54	PLURIFAMILIAR
TOTAL	89.731,43	52.487,86		130.058,99	1.205	

USO DOTACIONAL SIPS

PARCELA	SUPERFICIE	Ocupacion	N. PLANTAS	EDIFICABILIDAD	USO
EQ-1	2.624,25	1.900,00	III	5.700,00	MULTIFUNCIONAL-ASISTENCIAL
EQ-2	525,40	525,40	III	945,72	MULTIFUNCIONAL
EQ-3	496,49	496,49	II	893,68	MULTIFUNCIONAL
EQ-4	296,49	296,49	III	533,68	MULTIFUNCIONAL
TOTAL	3.942,63	3.218,38		8.073,08	

USO DOTACIONAL DEPORTIVO

PARCELA	SUPERFICIE
DE-1	138.709,66
TOTAL	138.709,66

USO ESPACIOS LIBRES

PARCELA	SUPERFICIE
V-1	47.061,12
TOTAL	47.061,12

USO DOTACIONAL DOCENTE

PARCELA	SUPERFICIE	USO
DO-existente1	14.306,20	DOCENTE
DO-existente2	15.028,21	DOCENTE
DO-1	2.763,56	AMPLIACION
DO-2	7.361,64	AMPLIACION
DO-3	1.968,49	AMPLIACION
DO-4	3.064,48	GUARDERIA (JUDOS)
TOTAL	44.492,58	

USO TERCIARIO

PARCELA	SUPERFICIE	Ocupacion	N. PLANTAS	EDIFICABILIDAD	TIPOLOGIA
T-1	602,45	602,45	III	1.807,35	COMERCIAL
TOTAL	602,45	602,45		1.807,35	

PROYECTO

GMU

PLAN PARCIAL 3 "LA FLORIDA". HUELVA

APROBACION DEFINITIVA

IR9902J-2

PLANO

ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS

NUMERO

01

ARQUITECTO MUNICIPAL

ISIDRO ROBLES BUSTAMANTE

FIRMA

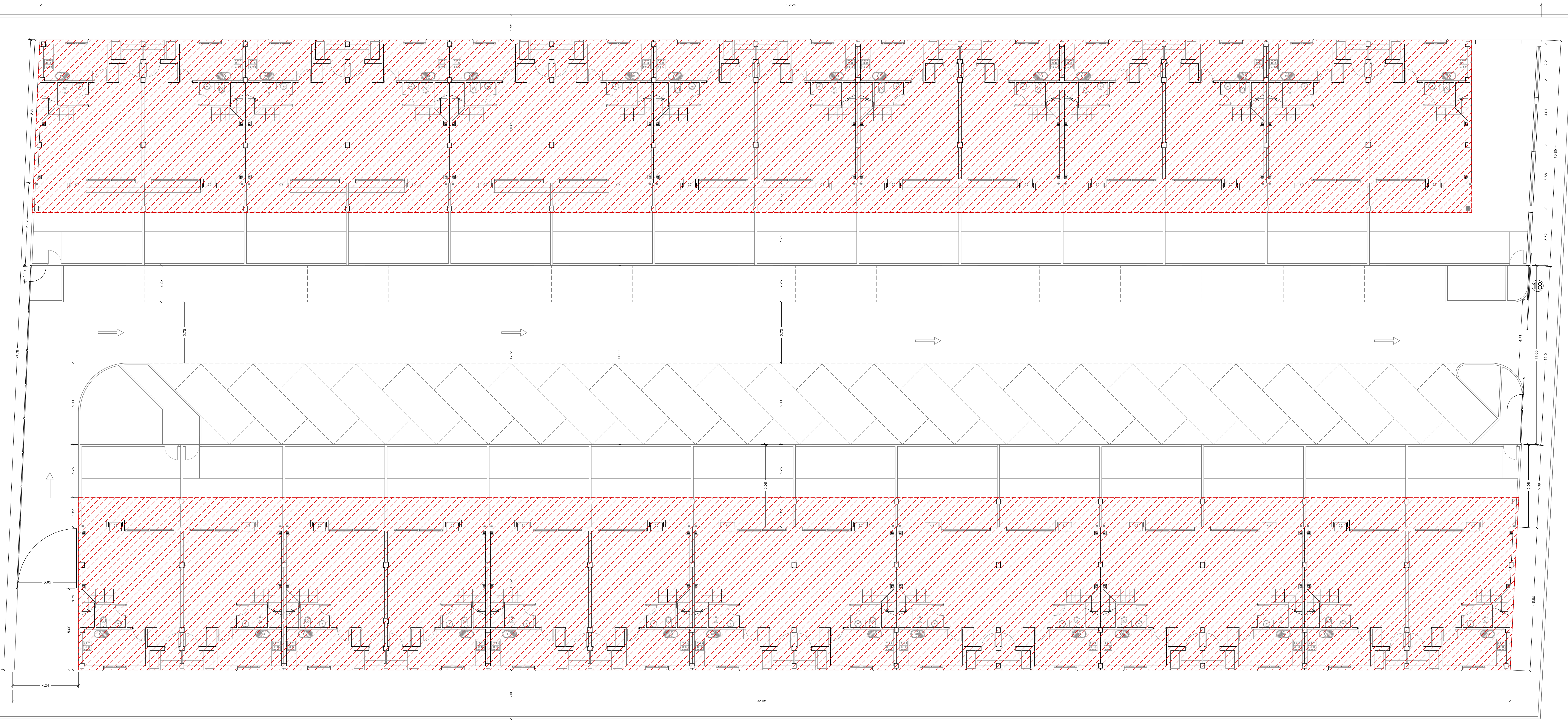
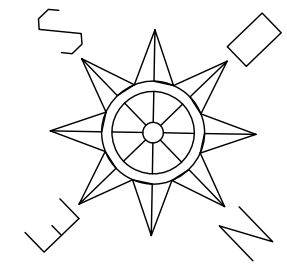
FECHA

DICIEMBRE 1.999

ESCALA

1/2.000


GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE HUELVA



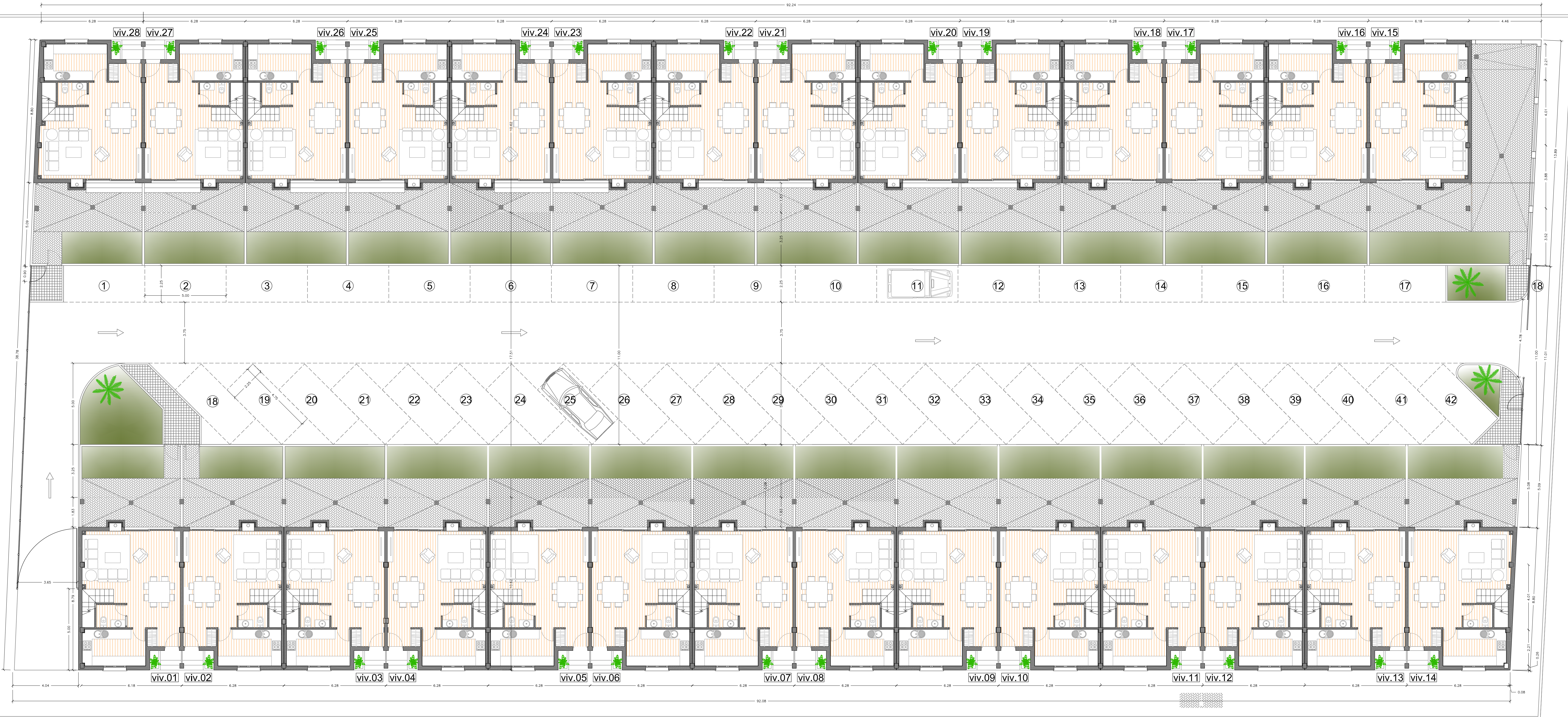
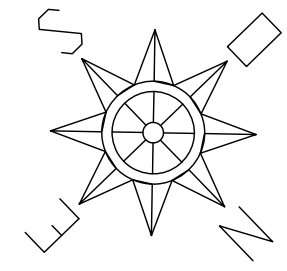
CALLE HONDURAS

 ZONA OCUPADA POR LA EDIFICACION

PROYECTO BÁSICO REFORMADO
28 VIVIENDAS ADOSADAS Y APARCAMIENTO

PROPIEDAD PROMOCIONES LA FLORIDA OCCIDENTALES S.L.U.	
SITUACION Parcela R-17, Plan Parcial N°3 "La Florida", Huelva.	
ARQUITECTO  MIGUEL CHACON MARTINEZ. (nºcol. NR-05 COAHM)	PROPIEDAD PROMOCIONES LA FLORIDA OCCIDENTALES S.L.U.

PROYECTO REVISADO REVISADO REVISADO
ESCALA 1:100 CORREO 100%
PROYECTO S03

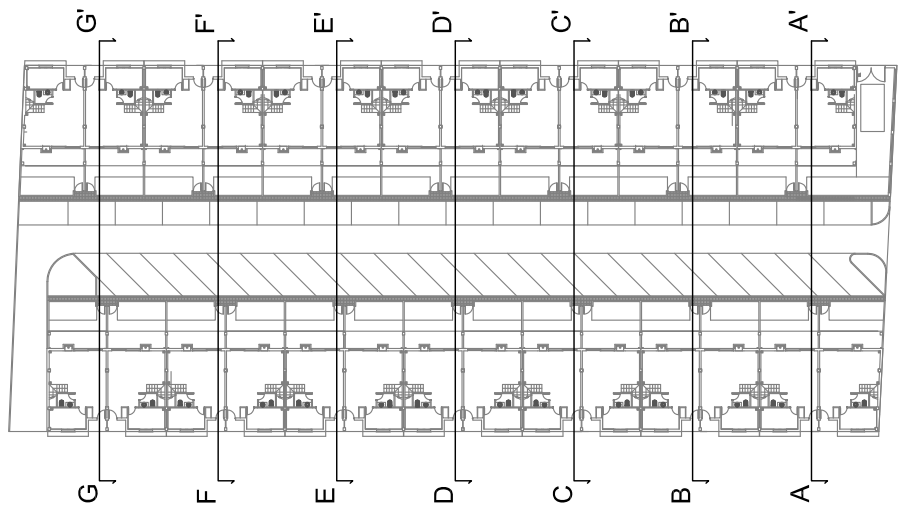
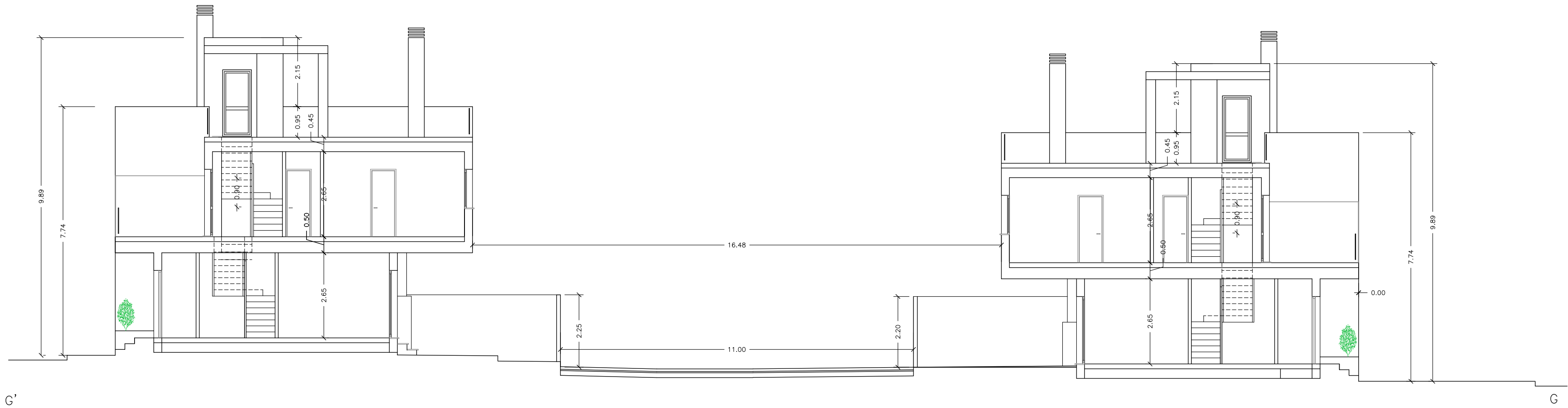


CALLE HONDURAS

PROYECTO BÁSICO REFORMADO
28 VIVIENDAS ADOSADAS Y APARCAMIENTO


ESTUDIO DE ARQUITECTURA MIGUEL CHACÓN MÁLAGA, TIF 95 95 52 24, 879444444@com.es	PROPIEDAD PROMOCIONES LA FLORIDA OCCIDENTALES S.L.U.	ARQUITECTO MIGUEL CHACÓN MARTÍNEZ (TIF 95 95 52 24, 879444444@com.es)	PROPIEDAD PROMOCIONES LA FLORIDA OCCIDENTALES S.L.U.
	SITUACIÓN Parcela R-17, Plan Parcial N°3 "La Florida", Huelva.		
	PLANO PLANTA GENERAL PLANTA BAJA COTAS		
	ARQUITECTO MIGUEL CHACÓN MARTÍNEZ (TIF 95 95 52 24, 879444444@com.es)		

PROYECTO	PROYECTO
REVISADO	REVISADO
APROBADO	APROBADO
ESCALA	ESCALA
1:100	1:100
COMPRO	COMPRO
VERIFICAR	VERIFICAR
A01	A01



PROYECTO DE EJECUCIÓN

28 VIVIENDAS ADOSADAS Y APARCAMIENTO

MIGUEL CHACON. ESTUDIO DE ARQUITECTURA SECTOR MUSICOS 35. 1º Izq. TRES CANTOS - 28760 MADRID. Tlf/Fax 91 804 53 24. 8784chacon@coam.es	PROPIEDAD PROMOCIONES LA FLORIDA OCCIDENTALES S.L.U.	
	SITUACION Parcela R-17, Plan Parcial Nº3 "La Florida", Huelva.	
	PLANO SECCIONES TRANSVERSALES 4	
	ARQUITECTO  MIGUEL CHACON MARTINEZ. (nºcol. NR-05 COAHU)	PROPIEDAD PROMOCIONES LA FLORIDA OCCIDENTALES S.L.U.
	<div>FECHA: NOV-2007</div> <div>REFOR: MAY-2020</div> <div>ESCALA: 1/100</div> <div>CODIGO: 12/2019</div> <div>Nº PLANO: A07</div>	