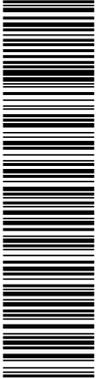


<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: ESTUDIO DE DETALLE_MANZANA IB-2</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE 3 -MAYO-2016</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: NYX6V-IS69J-G5OHF Fecha de emisión: 10 de mayo de 2016 a las 11:35:22 Página 1 de 25</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13</p>	<p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 10/05/2016 11:13</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2762784 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8FF096C770ADDB7E41F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do>



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA INSTALACIÓN DE UN
CENTRO DE LAVADO DE VEHÍCULOS
EN LA MANZANA IB-2 DEL PP5-MARISMAS DEL POLVORÍN DE HUELVA.**

Autor: Macarena Cuello Pereira - Arquitecto

Promotor: TERRENOS Y CARBURANTES S.A

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: ESTUDIO DE DETALLE_MANZANA IB-2	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE 3 -MAYO-2016	
OTROS DATOS Código para validación: NYX6V-IS69J-G5OHF Fecha de emisión: 10 de mayo de 2016 a las 11:35:22 Página 2 de 25	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13	ESTADO FIRMADO 10/05/2016 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276784 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8FF096C70ADDB7E4F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do



Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.

INDICE

- 1. ANTECEDENTES**
 - 2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN**
 - 3. TÉCNICO REDACTOR**
 - 4. OBJETO**
 - 5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**
 - 5.1. Situación y delimitación
 - 5.2. Información registral de la parcela.
 - 5.3. Características y estado actual de los terrenos.
 - 5.4. Estructura de la propiedad.
 - 5.5. Determinaciones del Plan Parcial nº5 - Marismas del Polvorín.
 - 6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**
 - 7. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**
 - 7.1 Descripción de la solución adoptada
- PLANOS**
- 01 SITUACIÓN
 - 02 ORDENACIÓN ACTUAL
 - 03 ORDENACIÓN PROPUESTA
 - 04 PLANTA Y DISTRIBUCIÓN
 - 5.1 ALZADOS SIN EDIFICACIONES LATERALES
 - 5.2 ALZADOS CON EDIFICACIONES LATERALES
 - 06 PLANTA DE CUBIERTAS

Dª Macarena Cuello Pereira
 Arquitecto
 Colegiada 6.533 del COAS

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: ESTUDIO DE DETALLE_MAZANA IB-2	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE 3 -MAYO-2016	
OTROS DATOS Código para validación: NYX6V-IS69J-G5OHF Fecha de emisión: 10 de mayo de 2016 a las 11:35:22 Página 3 de 25	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13	ESTADO FIRMADO 10/05/2016 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276784 NYX6V-IS69J-G5OHF-BC894181B887B1CF91B8FF0496C70ADDB7E4F1F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do



Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.

1. ANTECEDENTES

La manzana sobre la que se redacta el presente Estudio de Detalle se encuentra dentro del Plan Parcial nº5 - Marismas del Polvorín. Dicha manzana corresponde a una de las cuatro zonas que designa el Plan para uso Industrial Básico; siendo la manzana que nos ocupa la IB-2, y en la que se desea instalar un centro de lavado de vehículos. Se trata de una instalación que no rompe el concepto de Polígono Industrial Homogéneo, sino que crea un espacio de mayor armonía al combinar actividad industrial con espacio abierto.

El Plan Parcial nº5 delimita las condiciones de edificación y linderos vinculantes que se deben aplicar a la manzana IB-2.

2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de TERRENOS Y CARBURANTES S.A., con C.I.F. A-21056619 y domicilio a efectos de notificación en Avenida Nuevo Colombino, s/n de Huelva. Y con la aprobación del propietario de la manzana, BECA INMOBILIARIA S.A., con C.I.F.: A-41037649; dado que la titularidad de la parcela es privada.

3. TÉCNICO REDACTOR

Los técnicos redactores del Estudio de Detalle, son los Ingenieros Técnicos Industriales D^ª. Rocío Pereira Gutiérrez y D. Antonio Pereira Gutiérrez, colegiados nº 1516 y 1576 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Huelva.

4. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reordenar las condiciones de edificación que afectan a la manzana IB-2 del Plan Parcial nº5 - Marismas del Polvorín de Huelva, específicamente a la parcela situada en el extremo S-W de la manzana cuya superficie será de 1.300 m² en la que se desea instalar el centro de lavado de vehículos; en base al artículo 15 de la LOUA.

D^ª Macarena Cuello Pereira
Arquitecto
Colegiada 6.533 del COAS

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: ESTUDIO DE DETALLE_MAZANA IB-2</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE 3 -MAYO-2016</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: NYX6V-IS69J-G5OHF Fecha de emisión: 10 de mayo de 2016 a las 11:35:22 Página 4 de 25</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13</p>	<p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 10/05/2016 11:13</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276784 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8FF096C70ADDB7E4FF0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do



Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.

5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

5.1. Situación y delimitación

Los terrenos sobre los que se desarrolla el Estudio de Detalle son los que el Plan Parcial nº5 - Marismas del Polvorín de Huelva, delimita como IB-2. Se trata de una manzana de forma rectangular. La manzana se encuentra lindando en su fachada trasera e izquierda, con manzanas de dicho Polígono Marismas del Polvorín; en su lindero derecho con zona ajardinada que la separa del Polígono Industrial La Esperanza, previo cruce aéreo de la carretera de acceso desde la Avenida Nuevo Colombino; y su fachada delantera, da a carretera interior del Polígono, zona de uso espacio libre, los dos carriles de la Avenida Nuevo Colombino, y las viviendas de la Barriada Nuevo Parque al fondo.

5.2. Información registral de la parcela.

Los terrenos objeto del Estudio de Detalle están compuestos por una manzana, que se encuentra inscrita en la Dirección General del Catastro como dos subparcelas, con referencia catastral:

- IB-2A de 5.003 m², referencia catastral **4360101PB8246S0001XS.**
- IB-2B de 5.437 m², referencia catastral **4360102PB8246S0001IS.**

Estando la parcela sobre la que se desea modificar sus condiciones de edificación en la submanzana IB-2A, paralela a la calle B, lindando también con calle G y calle H. La parcela tiene forma rectangular y una superficie de 1.300 m².

5.3. Características y estado actual de los terrenos.

La superficie bruta total del área estudiada según registro catastral es de 10.440 m², no existiendo edificación alguna en la manzana. La topografía de toda el área es sensiblemente plana, con pendientes máximas que oscilan en torno al 1%.

En cuanto a las infraestructuras existentes, la manzana tiene acceso rodado por todos sus linderos. Al encontrarse en una zona urbana totalmente consolidada, cuenta con todos los servicios urbanos necesarios para su desarrollo y puesta en uso.

5.4. Estructura de la propiedad.

La totalidad de los terrenos integrantes de la manzana IB-2 del PP5 - Marismas del Polvorín, pertenecen a un único propietario, BECA INMOBILIARIA S.A.

D^a Macarena Cuello Pereira
Arquitecto
Colegiada 6.533 del COAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276784 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8F0496C70ADDB7E4F1F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do>



Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos
en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.

5.5. Determinaciones del Plan Parcial nº5 - Marismas del Polvorín.

El Plan Parcial nº5 - Marismas del Polvorín, identifica las diferentes parcelas y manzanas que conforman el Plan y las clasifica en función de su uso. Siendo la manzana objeto del presente Estudio de Detalle, la manzana IB-2 de uso INDUSTRIAL.

PLAN PARCIAL Nº 5 "MARISMAS DEL POLVORÍN" DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE HUELVA.
Documento para Aprobación Definitiva. Marzo de 2.002 MEMORIA

TABLA 19 - CUADRO DE MANZANA COMERCIAL

USO COMERCIAL			
MANZANA	Sup Parcela m ²	Edificabilidad m ²	Nº de plazas de aparcamiento
CO-1	31.472	20.000	400
TOTAL	31.472	20.000	400

TABLA 20 - CUADRO DE MANZANAS INDUSTRIALES

USO INDUSTRIAL		
MANZANA	Sup. Manzana	Edificabilidad
IB-1	11.907	11.907
IB-2	10.440	12.279
IB-3	9.812	11.540
IB-4	9.496	11.168
TOTAL	41.709	46.894

TABLA 21 - CUADRO DE PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES

USO ESPACIOS LIBRES		
PARCELA	Sup. Parcela	Carácter
VB-1	1.132	Público
VB-2	5.172	Público
VB-3	5.122	Público
VP-4	803	Mixto (*)
VP-5	803	Mixto (*)
VB-6	600	Público
VB-7	600	Público

Dentro del Plan, en el artículo 191.- Zona Industrial, podemos encontrar todas las condiciones que le son de aplicación a dicha zona.

- **Características de las manzanas y condiciones de parcelación.**

En los planos, se establece la alineación exterior de la manzana, que es vinculante.



La parcela mínima es de 200 m².

El frente mínimo de parcela se establece en 8 m.

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: ESTUDIO DE DETALLE_MAZANA IB-2	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE 3 -MAYO-2016	
OTROS DATOS Código para validación: NYX6V-IS69J-G5OHF Fecha de emisión: 10 de mayo de 2016 a las 11:35:22 Página 6 de 25	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13	ESTADO FIRMADO 10/05/2016 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276284 NYX6V-IS69J-G5OHF-BC894181B887B1CF91B8FF0496C70ADDB7E4F1F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do



Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.

- **Condiciones de edificación.**

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida de cada manzana es la que se establece en las Fichas de Manzanas Edificables, anexas a dicho Plan.

Ocupación.

La superficie máxima de ocupación será de un 100%.

Retranqueos.

La edificación deberá ajustarse a la alineación exterior y a los linderos laterales. Dicha condición y la que se fija en el siguiente párrafo podrán alterarse siempre que se formule estudio de detalle que reordene con otro criterio cierta manzana completa. El fondo de la edificación será libre.

En las parcelas de esquina se adoptarán soluciones que garanticen la continuidad de la fachada, permitiéndose patio incluso anexo a los linderos laterales.

Altura máxima permitida.

En virtud del artículo 75.5 de las ordenanzas urbanísticas del Plan General, para facilitar el desarrollo de las actividades que se implanten y previendo soluciones de cobertura distintas de las cerchas, se fijará la altura máxima hasta el extremo superior de los pilares de 7 m, siendo la máxima hasta cumbrera de 8m.

Otras condiciones.

Se permitirán entreplantas que no generen alturas libres inferiores de 2,50 m, dichas entreplantas no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad.

Fachadas de ordenanza especial: los frentes de parcela calificados en el plano de alineaciones y rasantes, y en las fichas de manzanas como "fachadas de ordenanza especial", por enfrentarse con la ciudad existente deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No se permiten cerramientos de ningún tipo son el correspondiente acabado superficial.
- El remate superior de la fachada será horizontal, agotándose la altura máxima permitida de 8 m.

Dª Macarena Cuello Pereira
Arquitecto
Colegiada 6.533 del COAS

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: ESTUDIO DE DETALLE_MAZANA IB-2	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE 3 -MAYO-2016
OTROS DATOS Código para validación: NYX6V-IS69J-G5OHF Fecha de emisión: 10 de mayo de 2016 a las 11:35:22 Página 7 de 25	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13 ESTADO FIRMADO 10/05/2016 11:13



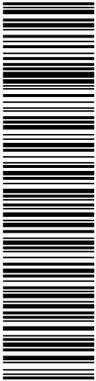
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 278284 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8FF0496C70ADDB7E41F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do>



Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.

- Los carteles publicitarios que se colocasen se ubicarán en la parte más alta de la fachada, en una banda de un metro de altura y en toda su longitud. Aunque no existan carteles, dicha banda será reconocible mediante un cambio de color o material, o por la existencia de una línea separadora.
- No se permitirá las cubiertas de fibrocemento de acabado convencional visibles desde el espacio público.
- En caso de actuarse mediante proyecto de edificación conjunto sobre, al menos, un tercio de la fachada calificada de ordenanza especial de una manzana, dichas normas no serán obligatorias, y el propio proyecto será el mecanismo de control de una estética acorde con la situación.

Dª Macarena Cuello Pereira
Arquitecto
Colegiada 6.533 del COAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276784 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8F096C70ADDB7E4F1F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do>



Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos
en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el objeto de los Estudios de Detalle es "completar o adoptar 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 volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público."

Esta herramienta es la que establece el propio Plan para reordenar con otro criterio cierta manzana completa, para los usos industriales; siendo de ámbito reducido la zonificación de la parcela donde se desarrolla.

7. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

El objetivo de la solución adoptada, es el de mantener la ordenación, alineación y condiciones de edificación de la manzana IB-2, modificando exclusivamente las de la parcela de 1.300 m² situada en el extremo S-W de la manzana con lo finalidad de poder instalar un centro de lavado de vehículo. Esta actividad es compatible con los usos de la manzana pero se encuentra limitada a las condiciones de alineación y retranqueos actuales del Plan.

Por tanto, la manzana IB-2 quedará dividida en dos zonas, una parcela de 1.300 m² y una zona restante de 9.140 m². Para ello hay que:

- Definir una nueva alineación de la manzana, especialmente la referida a la parcela de 1.300 m² situada en el extremo S-W de la manzana y modificar las condiciones de retranqueos.



D^a Macarena Cuello Pereira
Arquitecto
Colegiada 6.533 del COAS

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: ESTUDIO DE DETALLE_MAZANA IB-2</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE 3 -MAYO-2016</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: NYX6V-IS69J-G5OHF Fecha de emisión: 10 de mayo de 2016 a las 11:35:22 Página 9 de 25</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 10/05/2016 11:13</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276784 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8FF046C70ADDB7E4F1F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do



Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.

7.1 Descripción de la solución adoptada

El centro de lavado de vehículo que se desea instalar contará con edificaciones aisladas dentro de la parcela, formando los boxes de lavado y zona de aspiración. Por tanto, se mantendrá la alineación exterior de la parcela pero dicha alineación no será vinculante.

Los boxes serán de estructura modular de pilares y vigas metálicas de acero inoxidable, y con cerramiento de paneles de policarbonato translúcido en dos de sus laterales y abierto en los otros dos para la entrada y salida de vehículos.

La parcela contará con solera de hormigón, así como sus correspondientes juntas de hormigonado y dilatación y de las pendientes específicas. Previamente se realizará la cimentación y compactado del terreno.

Para mantener la continuidad de la alineación exterior de la parcela con el resto de la manzana, al carecer la parcela de edificaciones en la alineación exterior; se instalará un elemento delimitador formado por una zona ajardinada con setos de aproximadamente 1 m de alto y 0,50 m de ancho, a lo largo de la alineación exterior excepto en los accesos y salida de tráfico rodado.

Los linderos laterales, a los que deberán ajustarse las edificaciones de las parcelas contiguas a la parcela sobre la que se actúa, se delimitará dentro de la parcela sobre la que se actúa con un sendero de pavimentos, comunicando las calles G y H.

Las parcelas que lindan con la parcela sobre la que se actúa, tendrán la consideración de parcelas de esquina por lo que deberán adoptar soluciones que garanticen la continuidad de la fachada.

La instalación de cualquier otro tipo de edificación dentro de la parcela será motivo de un nuevo Estudio de Detalle.

La manzana IB-2, con excepción de la parcela sobre la que se actúa, cumplirá todo lo dispuesto en el Plan Parcial nº5 - Marismas del Polvorín de Huelva.

Huelva, 3 de Febrero de 2016.

Macarena Cuello Pereira
Arquitecto.

Dª Macarena Cuello Pereira
Arquitecto
Colegiada 6.533 del COAS

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: ESTUDIO DE DETALLE_MANZANA IB-2</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE 3 -MAYO-2016</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: NYX6V-IS69J-G5OHF Fecha de emisión: 10 de mayo de 2016 a las 11:35:22 Página 10 de 25</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13</p>	<p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 10/05/2016 11:13</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 278284 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8FF0496C70ADDB7E4F1F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do>



Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.

PLANOS

- 01.- SITUACIÓN
- 02.- ORDENACIÓN ACTUAL
- 03.- ORDENACIÓN PROPUESTA
- 04.- PLANTA Y DISTRIBUCIÓN
- 5.1.- ALZADOS SIN EDIFICACIONES LATERALES
- 5.2.- ALZADOS CON EDIFICACIONES LATERALES
- 06.- CUBIERTAS

Dª Macarena Cuello Pereira
Arquitecto
Colegiada 6.533 del COAS

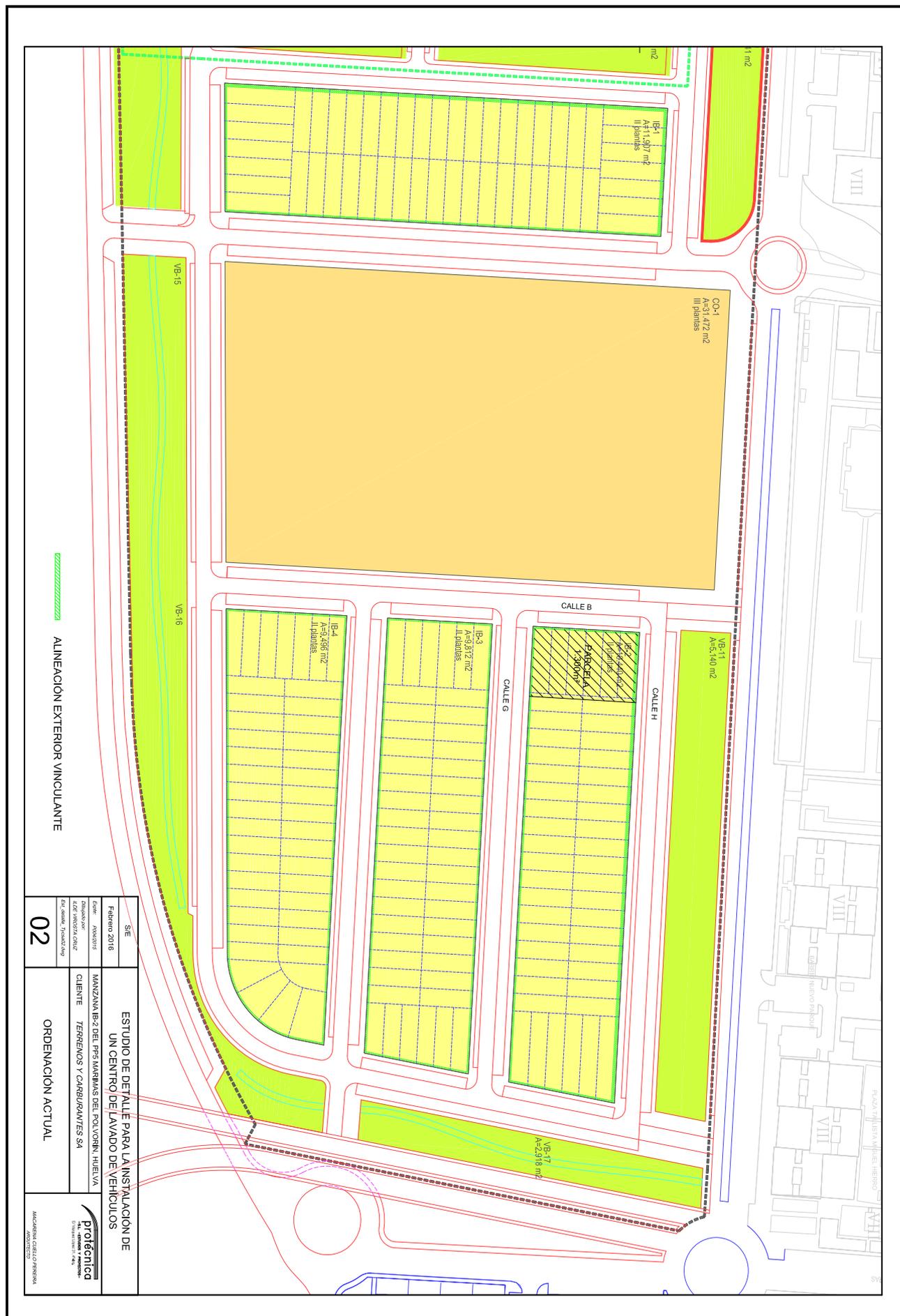
Código para validación: **NYX6V-IS69J-G5OHF**
 Fecha de emisión: **10 de mayo de 2016 a las 11:35:22**
 Página 12 de 25

El documento ha sido firmado o aprobado por :
 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51
 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13

FIRMADO
 10/05/2016 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276284 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8FF0496C70ADDB7E4F1F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do>



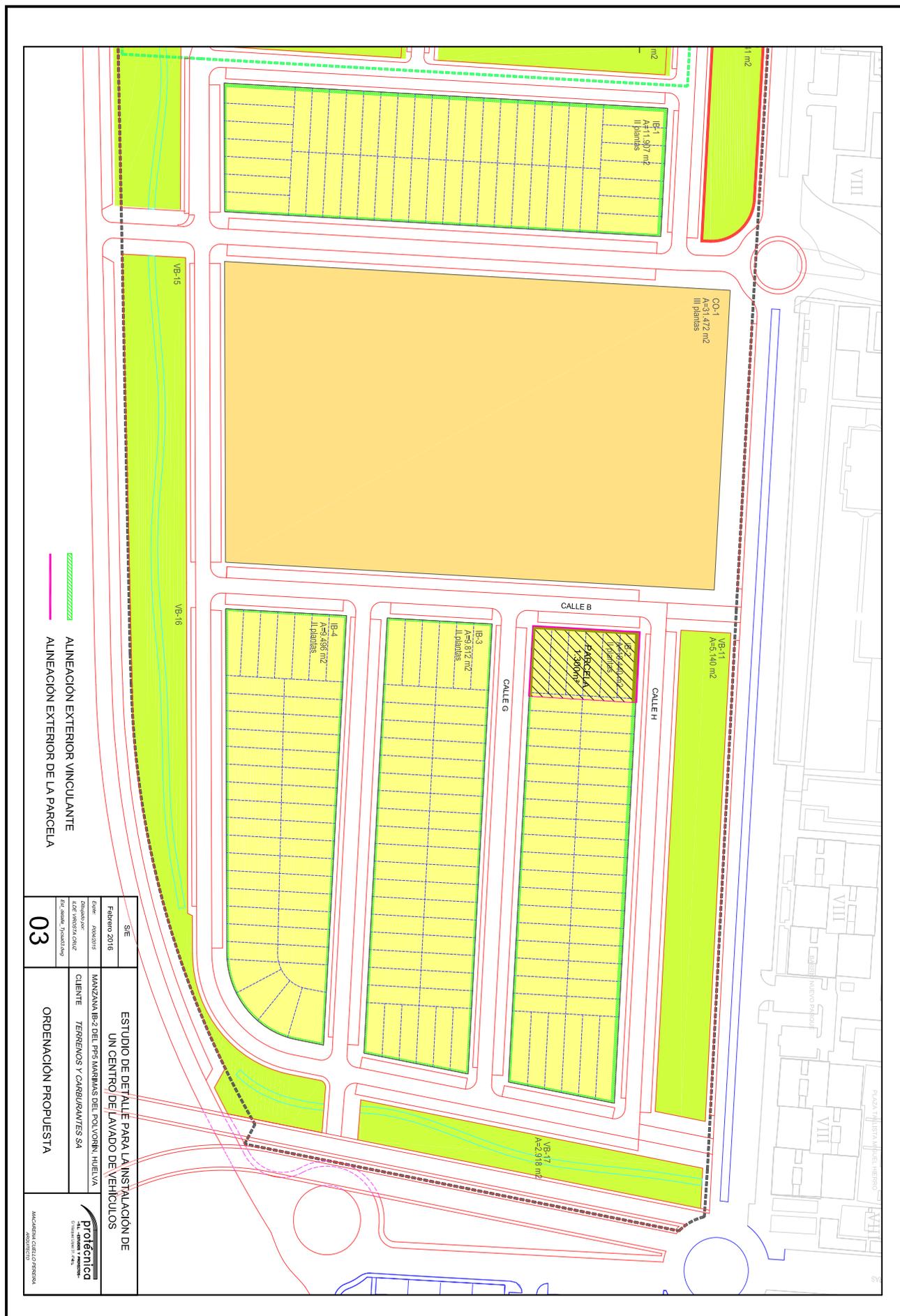
Código para validación: **NYX6V-IS69J-G5OHF**
 Fecha de emisión: **10 de mayo de 2016 a las 11:35:22**
 Página 13 de 25

El documento ha sido firmado o aprobado por :
 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51
 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13

FIRMADO
 10/05/2016 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 272784 NYX6V-IS69J-G5OHF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do>



S/E	Fecha: Febrero 2016	Ordenación Propuesta	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA INSTALACIÓN DE UN CENTRO DE LAVADO DE VEHICULOS	
03	Cliente: MANZANA IB-2 DEL PRS MANZANAS DEL POLIVORN. HUELVA Cliente: TERREMOS Y CABRERANYES SA	Ordenación Propuesta		

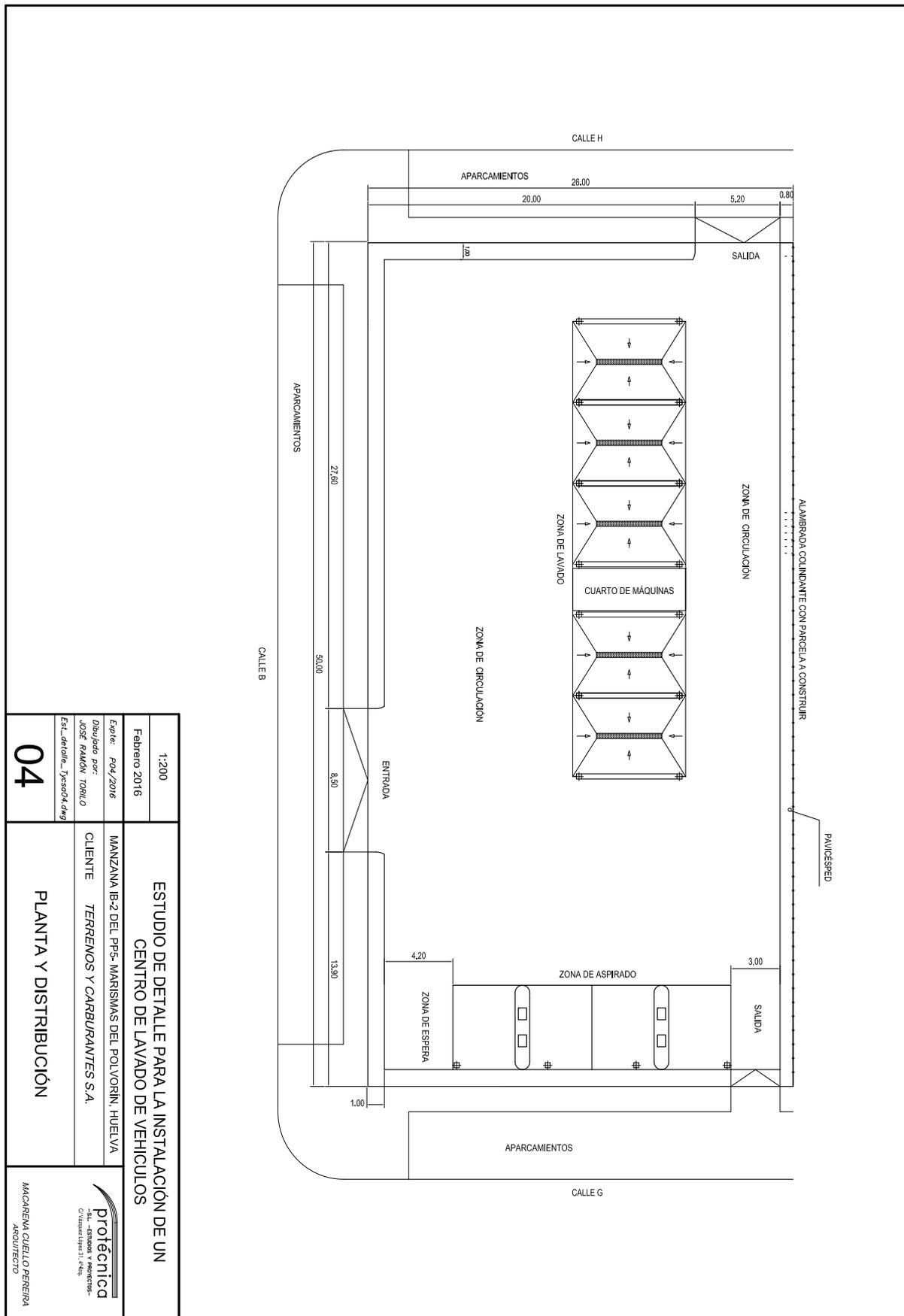
Código para validación: **NYX6V-IS69J-G5OHF**
 Fecha de emisión: **10 de mayo de 2016 a las 11:35:22**
 Página 14 de 25

El documento ha sido firmado o aprobado por :
 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51
 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13

FIRMADO
 10/05/2016 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276284 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8FF0496C770ADDB7E4F1F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do>



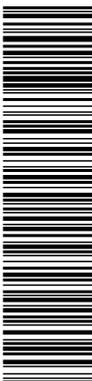
1:200	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA INSTALACIÓN DE UN CENTRO DE LAVADO DE VEHICULOS	MACAREMA CUELLO PEREIRA ARQUITECTO
Febrero 2016	MANZANA IB-2 DEL PPS- MARRISMAS DEL POLYORÍN, HUELVA	
Elaborado por: Dibujado por: JOSE RAMON TORILLO	CLIENTE TERRENOS Y CARBURANTES S.A.	
04	PLANTA Y DISTRIBUCIÓN	

Protécnica
 S.L. - Estudios y Proyectos -
 C/Valverde López 21, 4ºB -
 HUELVA

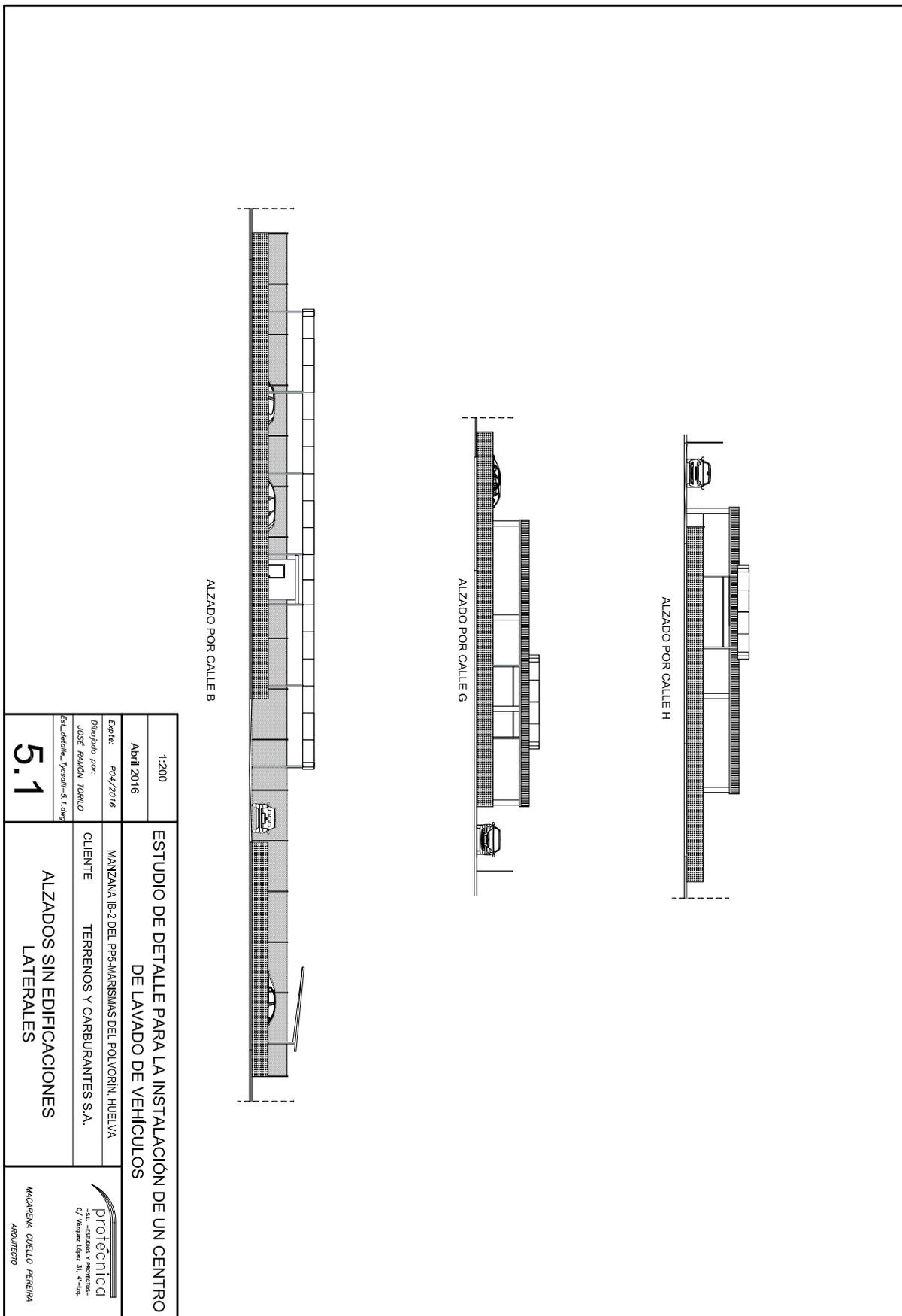
Código para validación: **NYX6V-IS69J-G5OHF**
 Fecha de emisión: **10 de mayo de 2016 a las 11:35:22**
 Página 15 de 25

El documento ha sido firmado o aprobado por :
 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51
 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13

FIRMADO
 10/05/2016 11:13



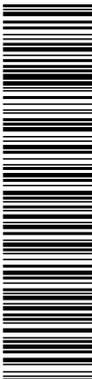
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276784 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8FF06C70ADDB7E4F1F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do>



Código para validación: **NYX6V-IS69J-G5OHF**
 Fecha de emisión: **10 de mayo de 2016 a las 11:35:22**
 Página 16 de 25

El documento ha sido firmado o aprobado por :
 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51
 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13

FIRMADO
 10/05/2016 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276284 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8FF0A06C70ADDB7E4F1F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do>

<p>ALZADO POR CALLE B</p>	<p>ALZADO POR CALLE G</p>	<p>ALZADO POR CALLE H</p>
<p>ALZADO POR CALLE B</p>	<p>ALZADO POR CALLE G</p>	<p>ALZADO POR CALLE H</p>
<p>ALZADO POR CALLE B</p>	<p>ALZADO POR CALLE G</p>	<p>ALZADO POR CALLE H</p>

1:200

Abril 2016

Expte: *P04/2016*

Dibujado por: *JOSE RAMON TORILO*

Est. detalle: *Yrcasil-5.3.dwg*

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA INSTALACION DE UN CENTRO DE LAVADO DE VEHICULOS

MANZANA IB-2 DEL PPS-MARISMAS DEL POLVORIN, HUELVA

CLIENTE: TERRENOS Y CARBURANTES S.A.

ALZADOS CON EDIFICACIONES LATERALES

MACARENA QUELLO PEREIRA
ARQUITECTO

PROTÉCNICA
-S.L.- ESTUDIOS Y PROYECTOS-
C/ Victoria 106B 31. 4º-12B

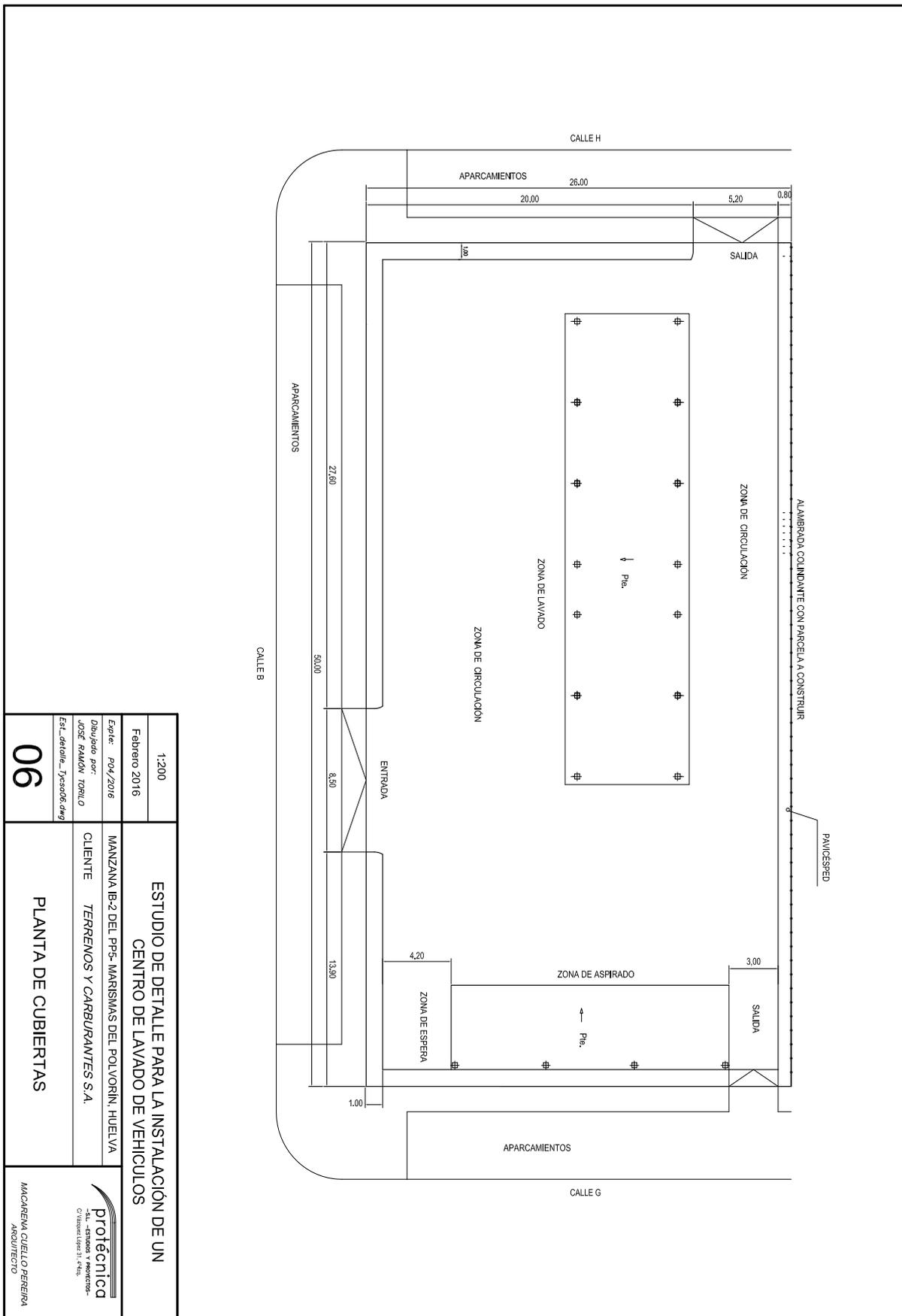
Código para validación: **NYX6V-IS69J-G5OHF**
 Fecha de emisión: **10 de mayo de 2016 a las 11:35:22**
 Página 17 de 25

El documento ha sido firmado o aprobado por :
 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51
 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13

FIRMADO
 10/05/2016 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276284 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8FF0496C770ADBE7E4F1F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do>



1:200	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA INSTALACIÓN DE UN CENTRO DE LAVADO DE VEHICULOS	
Febrero 2016	MANZANA IB-2 DEL PPS- MARRISMAS DEL POLYORIN, HUELVA	
06	CLIENTE TERRENOS Y CARBURANTES S.A.	MACARENA CUELLO PEREIRA ARQUITECTO
06	PLANTA DE CUBIERTAS	

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: ESTUDIO DE DETALLE_MAZANA IB-2	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE 3 -MAYO-2016
OTROS DATOS Código para validación: NYX6V-IS69J-G5OHF Fecha de emisión: 10 de mayo de 2016 a las 11:35:22 Página 18 de 25	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13

ESTADO
FIRMADO
10/05/2016 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 278284 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8FF0496C70ADDB7E41F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do

ANEXO al Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.



**ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA INSTALACIÓN DE UN
CENTRO DE LAVADO DE VEHÍCULOS
EN LA MANZANA IB-2 DEL PP5-MARISMAS DEL POLVORÍN DE HUELVA.**

AUTOR: Macarena Cuello Pereira_ Arquitecto col nº 6533.
PROMOTOR: TERRENOS Y CARBURANTES S.A
PROYECTO: Estudio de Detalle Visado COAH nº 2016.00825

INDICE

- INFORME PARA DEFINIR LA EDIFICABILIDAD
- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- RESUMEN EJECUTIVO

Dª Macarena Cuello Pereira
Arquitecto
Colegiada 6533 del COAS

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: ESTUDIO DE DETALLE_MAZANA IB-2</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE 3 -MAYO-2016</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: NYX6V-IS69J-G5OHF Fecha de emisión: 10 de mayo de 2016 a las 11:35:22 Página 19 de 25</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13</p>	<p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 10/05/2016 11:13</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276784 NYX6V-IS69J-G5OHF-BC894181B887B1CF91B8FF0496C70ADDB7E4F4F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do

ANEXO al Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.



INFORME PARA DEFINIR LA EDIFICABILIDAD al Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.

ANTECEDENTES

Con anterioridad se entrega Estudio de detalle para actuación en una de las manzanas que encuentra dentro del Plan Parcial nº5 - Marismas del Polvorín. Dicha manzana corresponde a una de las cuatro zonas que designa el Plan para uso Industrial Básico; siendo la manzana que nos ocupa la IB-2, y en la que se desea instalar un centro de lavado de vehículos. Se trata de una instalación que no rompe el concepto de Polígono Industrial Homogéneo, sino que crea un espacio de mayor armonía al combinar actividad industrial con espacio abierto.

El Plan Parcial nº5 delimita las condiciones de edificación y linderos vinculantes que se deben aplicar a la manzana IB-2.

OBJETO

El presente anexo tiene por objeto **definir la edificabilidad correspondiente** a las parcelas resultantes, en las que se divide la manzana IB-2 del Plan Parcial nº5 - Marismas del Polvorín de Huelva.

EDIFICABILIDAD

El Plan Parcial nº5 - Marismas del Polvorín, identifica las diferentes parcelas y manzanas que conforman el Plan y las clasifica en función de su uso. La parcela, objeto del presentado Estudio de Detalle, se encuentra en la manzana IB-2 de uso INDUSTRIAL.

Para definir la edificabilidad correspondiente se tendrá en cuenta la ocupación de la parcela respecto al de toda la manzana; esto es, la parcela del estudio supone el 12,45% de la superficie total de la manzana original IB-2.

Según ficha adjunta del Plan Parcial nº5 - Marismas del Polvorín, tabla 20:

Dª Macarena Cuello Pereira
Arquitecto
Colegiada 6533 del COAS

ANEXO al Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos
en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.



PLAN PARCIAL N.º 5 "MARISMAS DEL POLVORÍN" DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE HUELVA.
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA. Marzo de 2002. MEMORIA.

TABLA 19 – CUADRO DE MANZANA COMERCIAL

USO COMERCIAL			
MANZANA	Sup Parcela m ²	Edificabilidad m ²	Nº de plazas de aparcamiento
CO -1	31.472	20.000	400
TOTAL	31.472	20.000	400

TABLA 20 – CUADRO DE MANZANAS INDUSTRIALES

USO INDUSTRIAL		
MANZANA	Sup. Manzana	Edificabilidad
IB-1	11.907	11.907
IB-2	10.440	12.279
IB-3	9.812	11.540
IB-4	9.496	11.168
TOTAL	41.709	46.894

TABLA 21 – CUADRO DE PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES

USO ESPACIOS LIBRES		
PARCELA	Sup. Parcela	Carácter
VB-1	1.132	Público
VB-2	5.172	Público
VB-3	5.122	Público
VP-4	803	Mixto (*)
VP-5	803	Mixto (*)
VB-6	600	Público

Luego, teniendo la MANZANA IB-2:

Superficie Total =10.440m²

Edificabilidad Total =12.279 m²t

Quedará:

- **Parcela del Estudio de detalle = 12,45% de IB-2.**

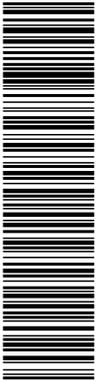
Superficie resultante = 1300 m².

Edificabilidad resultante = 1.528,73 m²t.

- **Manzana IB 2 restante = 87,55% de IB-2.**

Superficie resultante = 9.140 m².

Edificabilidad resultante = 10.750,27 m²t.



DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: ESTUDIO DE DETALLE_MAZANA IB-2	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE 3 -MAYO-2016
OTROS DATOS Código para validación: NYX6V-IS69J-G5OHF Fecha de emisión: 10 de mayo de 2016 a las 11:35:22 Página 21 de 25	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13
ESTADO FIRMADO 10/05/2016 11:13	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 76784 NYX6V-IS69J-G5OHF-BC894181B887B1CF91B8F0496C770ADB7E4F4F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do

ANEXO al Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA al Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.

- 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

Se realiza el presente documento en cumplimiento del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

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.

3. ORDENACION VIGENTE

La actual ordenación existente, viene determinada por el desarrollo del Plan Parcial nº 5 “Marismas del Polvorín”.

El Plan Parcial nº5, clasifica la manzana IB-2 como USO INDUSTRIA. Dentro del Plan, en el artículo 191.- Zona Industrial, podemos encontrar todas las condiciones que le son de aplicación a dicha zona.

La presente modificación puntual no modifica su contenido, ya que se trata de un cambio de alineaciones. Como queda demostrado en la documentación gráfica aportada.

La parcela a la que afecta la presente modificación así como la manzana completa a la que pertenece, son de titularidad privada, BECA INMOBILIARIA S.A.

Los terrenos sobre los que se desarrolla el Estudio de Detalle son los que el Plan Parcial nº5 - Marismas del Polvorín de Huelva, delimita como IB-2 USO INDUSTRIAL.

ANEXO al Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos
en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.



Los terrenos objeto del Estudio de Detalle están compuestos por una manzana, que se encuentra inscrita en la Dirección General del Catastro como dos parcelas, con referencia catastral:

- IB-2A de 5.003 m², referencia catastral **4360101PB8246S0001XS.**
- IB-2B de 5.437 m², referencia catastral **4360102PB8246S0001IS.**

Estando la parcela sobre la que se desea modificar sus condiciones de edificación en la submanzana IB-2A, paralela a la calle B, lindando también con calle G y calle H.

La manzana IB-2A de USO INDUSTRIAL, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Nº2 de Huelva, Finca: 76.833 Tomo: 1.947; Libro: 549; Folio: 69.

La parcela sobre la que se actúa, ubicada dentro de la manzana IB-2 USO INDUSTRIAL, presenta una superficie real de 1.300m².

La topografía de toda el área es sensiblemente plana, con pendientes máximas que oscilan en torno al 1%.

La manzana se encuentra lindando en su fachada trasera e izquierda, con manzanas de dicho Polígono Marismas del Polvorín; en su lindero derecho con zona ajardinada que la separa del Polígono Industrial La Esperanza, previo cruce aéreo de la carretera de acceso desde la Avenida Nuevo Colombino; y su fachada delantera, da a carretera interior del Polígono, zona de uso espacio libre, los dos carriles de la Avenida Nuevo Colombino, y las viviendas de la Barriada Nuevo Parque al fondo.



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: ESTUDIO DE DETALLE_MAZANA IB-2</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE 3 -MAYO-2016</p>	<p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 10/05/2016 11:13</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: NYX6V-IS69J-G5OHF Fecha de emisión: 10 de mayo de 2016 a las 11:35:22 Página 23 de 25</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13</p>	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2762784 NYX6V-IS69J-G5OHF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do

ANEXO al Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.



4. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE INNOVACION DE LAS PARCELAS DOTACIONALES

El objeto de la presente modificación es el cambio de alineaciones de la parcela, que el actual Plan Parcial nº5 designa como vinculantes. La actividad que se desea instalar, un centro de lavado de vehículo, es compatible con los usos de la manzana.

En esencia, se ha definido una nueva alineación para la parcela y se han modificado sus condiciones de retranqueos.



- Alineación NO vinculante
- Alineación vinculante.

La nueva reordenación de la parcela uso industrial IB-2, no afecta a la funcionalidad de la zona, puesto que entre los objetivos del Plan Parcial nº5, se encuentra "Obtener suelo industrial para pequeña industria no contaminante, en polígono convencional". Se trata de una instalación que no rompe el concepto de Polígono Industrial Homogéneo, sino que crea un espacio de mayor armonía al combinar actividad industrial con espacio abierto.

Se mantiene sustancialmente el mismo uso y ubicación previstos en el Plan Parcial nº5, limitándose la modificación a una nueva alineación para la parcela.

5. JUSTIFICACION DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA PROPUESTA

La modificación puntual que se propone, altera la alineación y condiciones de retranqueo de la parcela ubicada dentro de la manzana IB-2 USO INDUSTRIAL, de un área urbana consolidada, por lo

Dª Macarena Cuello Pereira
Arquitecto
Colegiada 6533 del COAS

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: ESTUDIO DE DETALLE_MANZANA IB-2	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE 3 -MAYO-2016	
OTROS DATOS Código para validación: NYX6V-IS69J-G5OHF Fecha de emisión: 10 de mayo de 2016 a las 11:35:22 Página 24 de 25	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13	ESTADO FIRMADO 10/05/2016 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276784 NYX6V-IS69J-G5OHF BC894181B887B1CF91B8F096C70ADDB7E4F4F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do

ANEXO al Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.



que los gastos de urbanización derivados a efectos municipales, ya han sido ejecutados, en el desarrollo del Plan Parcial nº 5 "Marismas del Polvorín", en este sentido se concluyen los siguientes aspectos:

a) Impacto en la Hacienda Pública Municipal.

En este caso los gastos de inversión y corrientes que el Excmo. Ayuntamiento de Huelva debería asumir para la urbanización de la zona, no son necesarias.

En cuanto a los ingresos que se puedan derivar de la presente modificación, quedará reflejado en el proyecto de ejecución, instalaciones y actividad del centro de lavado. Donde el técnico redactor deberá elaborar una propuesta económica de la ejecución material.

6. JUSTIFICACION DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL DE LA PROPUESTA

En cuanto a la sostenibilidad social de la propuesta, la presente modificación que afecta a una parcela de carácter privado, no tiene otra finalidad que la modificar la alineación y retranqueos de la parcela, de forma que pueda instalarse en ella una actividad compatible con el uso industrial de la parcela. De forma que se pueda crear un espacio de mayor armonía al combinar actividad industrial con espacio abierto, y por lo tanto dar uso a un polígono industrial que actualmente está sin uso en 50% de su superficie.

La mejora social que se producirá al realizar la alineación de las parcela, afectará no solo a las zonas colindantes, sino a un ámbito mayor, puesto que el destino de la parcela podrá atraer a otros inversores.

Por otro lado, teniendo en cuenta que la manzana IB-2 linda con un espacio verde y frente a él se sitúa una zona residencial, se instalará un elemento delimitador formado por una zona ajardinada con setos de aproximadamente 1 m de alto y 0,50 m de ancho a lo largo de la alineación exterior excepto en los accesos y salida de tráfico rodado; de forma que además de dar continuidad a la alineación exterior de toda la manzana, se creará mayor armonía con la manzana colindante.

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

Dª Macarena Cuello Pereira
Arquitecto
Colegiada 6533 del COAS

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: ESTUDIO DE DETALLE_MAZANA IB-2	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE 3 -MAYO-2016
OTROS DATOS Código para validación: NYX6V-IS69J-G5OHF Fecha de emisión: 10 de mayo de 2016 a las 11:35:22 Página 25 de 25	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Auxiliar Secretaría Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Aprobado 10/05/2016 08:51 2.- Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 10/05/2016 11:13

ESTADO
FIRMADO
10/05/2016 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 276784 NYX6V-IS69J-G5OHF-BC894181B887B1CF91B8F0496C770ADDB7E4FF0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/inicio.do

ANEXO al Estudio de Detalle para la instalación de un centro de lavado de vehículos en la manzana IB-2 del PP5-Marismas del Polvorín de Huelva.



RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta resumen ejecutivo del estudio de detalle, en cumplimiento del artículo 11.2 de la Ley 8/2007 del suelo y del artículo 19.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía modificada.

El presente estudio de detalle afecta a la manzana IB-2 del Plan Parcial nº5 - Marismas del Polvorín de Huelva; donde se encuentra ubicado el Polígono Industrial Marismas del Polvorín de Huelva. El objeto del mismo, es reordenar las condiciones de edificación que afectan a la manzana IB-2 del Plan Parcial nº5 - Marismas del Polvorín de Huelva, específicamente a la parcela situada en el extremo S-W de la manzana cuya superficie será de 1.300 m² y que actualmente se encuentra sin edificaciones, y en la que se desea instalar un centro de lavado de vehículos.

La parcela es de forma rectangular y la topografía de toda el área es sensiblemente plana, con pendientes máximas que oscilan en torno al 1%. La actividad de centro de lavado de vehículo es compatible con los usos de la manzana pero se encuentra limitada a las condiciones de alineación y retranqueos actuales del Planeamiento municipal de Huelva.

En esencia, se ha definido una nueva alineación para la parcela y se han modificado sus condiciones de retranqueos. Por tanto, la parcela contará con edificaciones aisladas formadas por los boxes de lavado y zona de aspiración, y mantendrá la alineación exterior de la parcela pero dicha alineación no será vinculante. Se plantea para mantener la continuidad de la alineación exterior de la parcela con la del resto de la manzana, definir dicha alineación mediante una zona ajardinada.

Por la sencillez de la documentación gráfica no se considera necesario adjuntar planos a este resumen ejecutivo dado que el documento está compuesto de 7 planos sencillos de comprender por sus determinaciones gráficas.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos firmo

En Huelva, a 31 de Marzo de 2016.
Macarena Cuello Pereira

D^a Macarena Cuello Pereira
Arquitecto
Colegiada 6533 del COAS