



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 780510 9NCCX-I6NTQ-AI3SV 307C654A2AC3D45A7BF9C569750F02EFC3CA26C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA  
C/ FRAY JUAN PÉREZ, Nº 10  
21004-HUELVA**

**Promotor**

**CLAU&PAUL 2005, S.L.**

**Autores**

**ROSA GARCÍA PASTOR  
NATALIA GRANDE ÁLVAREZ  
Arquitectos**

**Marzo 2018**

*Estudio de Detalle de parcela ubicada en calle Fray Juan Pérez, 10. 21004-Huelva*

*Este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*  
*Este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*

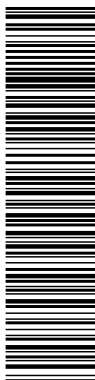
## ÍNDICE

### MEMORIA

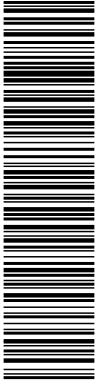
1. MEMORIA INFORMATIVA
  - 1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
  - 1.2 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
  - 1.3 AGENTES QUE INTERVIENEN
  - 1.4 MARCO NORMATIVO
  - 1.5 ESTADO ACTUAL
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
  - 2.1 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
  - 2.2 ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS
3. MEMORIA-INFORME DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA
  - 3.1 OBJETO DEL DOCUMENTO
  - 3.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN
  - 3.3 ORDENACIÓN VIGENTE
  - 3.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
  - 3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA
  - 3.6 JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL DE LA PROPUESTA
4. RESUMEN EJECUTIVO

### PLANOS

1. SITUACIÓN
2. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES
3. CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS
4. JUSTIFICACIÓN PARÁMETROS URBANÍSTICOS



<b>DOCUMENTO</b> DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-ENERO-2019 PTO. 17 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA C/FRAY JUAN PÉREZ, NÚM. 10	<b>IDENTIFICADORES</b> -: <b>APROBADO INICIALMENTE EN JUNTA DE GOBIERNO DE 7 DE MAYO DE 2018, -: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30 DE ENERO DE 2019</b>	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>9NCCX-I6NTQ-AI3SV</b> Fecha de emisión: <b>14 de febrero de 2019 a las 9:17:13</b> <b>Página 3 de 18</b>	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	<b>ESTADO</b> <b>FIRMADO</b> 14/02/2019 09:17

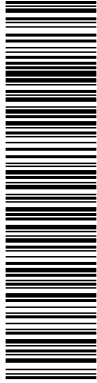


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 780510 9NCCX-I6NTQ-AI3SV/307C654A2AC3D46A7BF9C569750F02EFC3CA26C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



**MEMORIA**

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-ENERO-2019 PTO. 17 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA C/FRAY JUAN PÉREZ, NÚM. 10</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: <b>APROBADO INICIALMENTE EN JUNTA DE GOBIERNO DE 7 DE MAYO DE 2018, -: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30 DE ENERO DE 2019</b></p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>9NCCX-I6NTQ-AI3SV</b>  Fecha de emisión: <b>14 de febrero de 2019 a las 9:17:13</b>  Página 4 de 18</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :  1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p> <p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>  14/02/2019 09:17</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 780510 9NCCX-I6NTQ-AI3SV 307C654A2AC3D45A7BF9C5697B0F02EFC3FCA26C) 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/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do

*Estudio de Detalle de parcela ubicada en calle Fray Juan Pérez, 10. 21004-Huelva*

*Este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....  
Este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente ESTUDIO DE DETALLE tiene por objeto la ordenación de la parcela situada en la calle Fray Juan Pérez, nº 10, de Huelva, con referencia catastral nº 2361625PB8226, tal y como se define en el plano de situación adjunto.

Se trata de redefinir las CARACTERÍSTICAS URBANAS de la parcela de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana y las determinaciones del Planeamiento vigente de aplicación en las mismas.

### 1.2 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de los volúmenes de la parcela existente, debido a la rasante que genera la nueva ordenación de la Unidad de Ejecución nº 1 “La Joya” en la calle lateral a la parcela objeto de este documento, donde se prevé un desnivel importante entre la calle Fray Juan Pérez y la urbanización interior del PERI nº 1. En ningún caso se incrementa el aprovechamiento urbanístico de la parcela, ni afecta a uso dotacional público o altera condiciones en terrenos o construcciones colindantes.

Se trata de redistribuir el aprovechamiento actual que tiene la parcela, debido a la fuerte pendiente de la calle lateral a la misma, al quedar enterrado prácticamente entero el edificio en su planta baja y parte de la primera planta, jugando con los volúmenes edificables de la parcela, todo ello de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana y sin interferir en las determinaciones de la Unidad de Ejecución nº 1 “La Joya”. En todo caso, se ha tenido en cuenta no sobrepasar en ningún momento los parámetros estructurales máximos totales marcados por el PGOU, definitivamente aprobado, para el suelo urbano consolidado en esta parcela.

El presente Estudio de Detalle se acomete con el fin de definir en dicha parcela lo siguiente:

- Alineaciones y rasantes de las edificaciones
- Volumetría
- Edificabilidad
- Alturas de edificación

### 1.3 AGENTES QUE INTERVIENEN

La presente documentación se redacta por iniciativa de la empresa propietaria Clau&Paul 2005 S.L., con C.I.F. B-21.469.432 y domicilio, a efectos de notificaciones, en c/ Cervantes nº 18. 21003-Huelva.

Se redacta el Estudio de Detalle por Rosa García Pastor y Natalia Grande Álvarez, Arquitectos, colegiadas número 182 y 163 del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva y domicilio a efectos de notificación en c/ Vázquez López, 17. 21001-Huelva

La administración competente para la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle es el Excmo. Ayuntamiento de Huelva.

Rosa García Pastor-Natalia Grande Álvarez

Arquitectos

*Estudio de Detalle de parcela ubicada en calle Fray Juan Pérez, 10. 21004-Huelva*

*Este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*  
*Este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*

#### 1.4 MARCO NORMATIVO

La figura de planeamiento vigente en el término municipal de Huelva es el Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 13 de octubre de 1999.

La parcela que estamos tratando se asemeja, en cuanto a ordenanzas, a la Subzona 2.11 "Fray Junípero Serra"

La redacción del presente Estudio de Detalle se atiende a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (B.O.J.A. nº 154 de 31 de diciembre de 2002), el cual, en su artículo 15, establece, en relación a los Estudios de Detalle, lo siguiente:

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 vial 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."

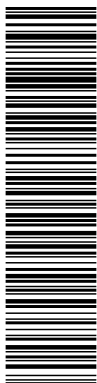
#### 1.5 ESTADO ACTUAL

La parcela se encuentra situada en la calle Fray Juan Pérez nº 10 de Huelva.

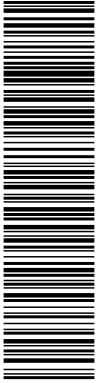
Urbanísticamente hablando, se trata de una parcela urbana con uso residencial entre medianeras, asemejándose a las ordenanzas de la Subzona 2.11 "Fray Junípero Serra".

El uso establecido es R.2, Residencial plurifamiliar y mixta en régimen libre. La altura establecida según el PGOU era de II+I por lo que se pueden realizar, inicialmente, 3 plantas, al igual que la edificación existente.

El estado actual de la parcela es una edificación consistente en dos locales comerciales en planta baja, y dos viviendas ubicadas en planta primera y planta segunda, con una azotea transitable y castillete para su acceso. La edificación se encuentra en buen estado de conservación, en sus dos primeras crujías y parte de la tercera. Se pretende acometer la rehabilitación y ampliación del edificio existente, una vez ejecutados los trabajos de demolición parcial, para construir una nueva edificación residencial plurifamiliar, cumpliendo Código Técnico de la Edificación y Decreto 293/2009 de 7 de julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-ENERO-2019 PTO. 17 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA C/FRAY JUAN PÉREZ, NÚM. 10</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: <b>APROBADO INICIALMENTE EN JUNTA DE GOBIERNO DE 7 DE MAYO DE 2018, -: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30 DE ENERO DE 2019</b></p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>9NCCX-I6NTQ-AI3SV</b>  Fecha de emisión: <b>14 de febrero de 2019 a las 9:17:13</b>  Página 6 de 18</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :  1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p> <p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>  14/02/2019 09:17</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 780510 9NCCX-I6NTQ-AI3SV 307C654A2AC3D46A7BF9C569750F02EFC3FCA326C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

*Estudio de Detalle de parcela ubicada en calle Fray Juan Pérez, 10. 21004-Huelva*

*Este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*  
*Este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*

Colindante a esta edificación en su medianera derecha, c/ Fray Juan Pérez, nº 8, existe una edificación adosada de 3 plantas de altura y en el lado izquierdo un solar que pertenece a la U.E. nº 1 “La Joya”.

En este solar, según proyecto de urbanización de la unidad de ejecución redactado inicialmente, está previsto la ejecución de un viario peatonal con pendiente muy pronunciada, que parte del acerado actual, situado en la cota + 27,50, hasta la cota + 33,15 en el fondo de la parcela objeto del Estudio de Detalle, por lo que la práctica totalidad de la planta baja y parte de la primera quedará enterrada por dicho viario peatonal.

En el fondo la parcela limita con la Unidad de Ejecución nº 1, estando situada la cota final en +33,15 m, como ya se ha comentado, produciéndose una importante diferencia de alturas entre la edificación actual en calle Fray Juan Pérez, nº 10 y las edificaciones previstas a partir de la medianera del fondo.

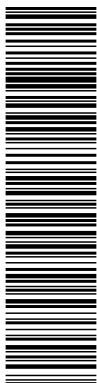
La gran diferencia de desniveles que se produce en esa zona es la justificación de la redacción del presente documento.

Se pretende solucionar urbanísticamente un problema puntual que se produce en esta zona.

*Rosa García Pastor-Natalia Grande Álvarez*

*Arquitectos*

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-ENERO-2019 PTO. 17 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA C/FRAY JUAN PÉREZ, NÚM. 10</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: <b>APROBADO INICIALMENTE EN JUNTA DE GOBIERNO DE 7 DE MAYO DE 2018, -: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30 DE ENERO DE 2019</b></p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>9NCCX-I6NTQ-AI3SV</b>  Fecha de emisión: <b>14 de febrero de 2019 a las 9:17:13</b>  Página 7 de 18</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :  1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p> <p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>  14/02/2019 09:17</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 780510 9NCCX-I6NTQ-AI3SV 307C654A2AC3D45A7BF9C69780F02EFC3CA26C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

*Estudio de Detalle de parcela ubicada en calle Fray Juan Pérez, 10. 21004-Huelva*

*Este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....  
Este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La parcela que nos ocupa se encuentra situada dentro del suelo calificado como SUELO URBANO. Está clasificada como RESIDENCIAL R.2 (Plurifamiliar y mixta en régimen libre) y se ubica en la calle Fray Juan Pérez nº 10 de Huelva.

El Estudio de Detalle propone escalonar los volúmenes que se generan en la parcela, siempre sin sobrepasar los parámetros máximos totales estructurales asignados por el planeamiento a la misma.

La parcela tiene permitida actualmente una altura de tres plantas (Baja + II) y una superficie de 10,00 m x 21,38 m, lo que genera, con una ocupación del 100%, una edificabilidad máxima 641,40 m<sup>2</sup> en tres plantas, 213,80 m<sup>2</sup> por planta.

La parcela está delimitada en su parte lateral izquierda y trasera por la Unidad de Ejecución nº 1 del PGOU, que contempla un viario peatonal a lo largo del lado izquierdo de la parcela, con una pendiente muy pronunciada y en la parte trasera, ya a una cota de +33,15 m, que continúa subiendo, se proyectan viviendas unifamiliares adosadas, con una altura de II+I. Debido a esta diferencia de cota, la altura de estos adosados es mucho mayor que la altura de la edificación en Fray Juan Pérez 10, por lo que el presente Estudio de Detalle pretende resolver ese gran escalón, que dejaría, de no hacerlo, una medianera de gran altura.

Se plantea realizar un escalonado de alturas de forma que en la línea de fachada a la calle Fray Juan Pérez se mantengan las 3 alturas y que se eleve una planta más tras las dos primeras crujías. En la zona trasera de la parcela, ya perteneciente a la UE 1 se ejecutarán los nuevos adosados con dos alturas más que la de la zona trasera de la vivienda, por lo que no se verá tanta diferencia de altura entre la edificación de la parcela en Fray Juan Pérez 10 y la proyectada en la UE 1. De esta forma, se consigue que el salto de alturas sea gradual, ayudando a mejorar la imagen urbana del entorno.

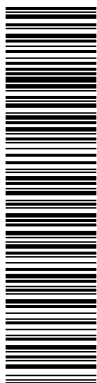
Teniendo en cuenta que prácticamente la totalidad de la planta baja de la parcela y parte de la primera planta quedará enterrada por la calle peatonal que da acceso desde la calle Fray Juan Pérez al interior de la UE 1, se aplica el artículo 25.2 de las Ordenanzas de Edificación del PGOU de Huelva, que dice lo siguiente:

*“2. En la medición de la edificabilidad se utilizará el criterio establecido para definir la superficie ocupada y la superficie total edificada incluyendo los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación) y trasteros en las condiciones establecidas en la Normativa del Plan. Cuando la cara inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura de más de 1,00 m sobre la rasante de la acera, se incluirá cualquiera que sea su uso.”*

Según el anterior punto, se puede verificar que, a una distancia de 6,49 m de la fachada, la cara inferior del forjado de techo de planta baja se encuentra a una altura de menos de 1,00 m sobre la rasante de la calle peatonal de nueva creación, con lo cual esa es la línea que hay que considerar en la que la edificabilidad no computa en dicha plantas, por lo que se propone aumentar el volumen en la planta de azotea para formalizar una planta retranqueada con respecto a la línea de fachada, con doble justificación: Mantener la edificabilidad sobre rasante de la parcela y resolver la diferencia de alturas entre las distintas edificaciones, efectuando una transición escalonada.

Rosa García Pastor-Natalia Grande Álvarez

Arquitectos



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 780510 9NCCX-I6NTQ-AI3SV 307C654A2AC3D45A7BF9C569750F02EFC3FCA36C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

*Estudio de Detalle de parcela ubicada en calle Fray Juan Pérez, 10. 21004-Huelva*

*Este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*  
*Este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*

No obstante, en el presente estudio de detalle se considera el aumento de volumetría a una distancia de 7,93 m de la fachada, en vez de a 6,49 m, para hacerlo coincidir con el pórtico estructural existente del edificio actual.

## 2.2 ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Se pretende, mediante este estudio, adaptar los parámetros urbanísticos, sin que se produzcan aumentos de edificabilidades, creando un aumento de la volumetría a partir de la segunda crujía, para que la parcela no pierda la edificabilidad que tiene asignada por el PGOU, además de resolver el problema de cotas de rasantes de las edificaciones contiguas, creando una imagen urbana homogénea, sin grandes saltos de altura en las edificaciones. De esta forma, se solucionan dos problemas, uno la volumetría resultante en ese punto y otro un posible recurso para la indemnización por la pérdida de aprovechamientos de una parcela urbana.

A continuación, se establece un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos actuales y propuestos:

	PARÁMETROS ACTUALES	PARÁMETROS PROPUESTOS
Parcela	213,80	213,80
Edificabilidad Máxima	641,40	627,00
Ocupación Máxima (%)	100%	100%
Altura máx. 1ª y 2ª crujías	3 pl	3 pl
Altura máxima 3ª y ss.	3 pl	4 pl

Por tanto, queda demostrado cuantitativamente que, tras la nueva ordenación, NO SE PRODUCE UN AUMENTO DE EDIFICABILIDAD de la parcela, sino todo lo contrario, se reduce este valor.

No se sobrepasan en ningún momento los parámetros máximos totales marcados por el Planeamiento aprobado.

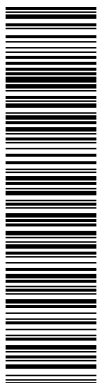
\* Según el desarrollo expuesto, se considera viable la propuesta que se presenta de este Estudio de Detalle y se somete a la consideración del Excmo. Ayto. de Huelva para su tramitación, de acuerdo con lo dispuesto al efecto en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Rosa García Pastor-Natalia Grande Álvarez

Arquitectos



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-ENERO-2019 PTO. 17 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA C/FRAY JUAN PÉREZ, NÚM. 10</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: APROBADO INICIALMENTE EN JUNTA DE GOBIERNO DE 7 DE MAYO DE 2018, -: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30 DE ENERO DE 2019</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>9NCCX-I6NTQ-AI3SV</b>  Fecha de emisión: <b>14 de febrero de 2019 a las 9:17:13</b>  Página 9 de 18</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :  1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p> <p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>  14/02/2019 09:17</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 780510 9NCCX-I6NTQ-AI3SV 307C654A2AC3D46A7BF9C69780F02EFC3FCA36C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

*Estudio de Detalle de parcela ubicada en calle Fray Juan Pérez, 10. 21004-Huelva*

*Este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....  
Este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*

### 3. MEMORIA-INFORME DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA

#### 3.1 OBJETO DEL DOCUMENTO

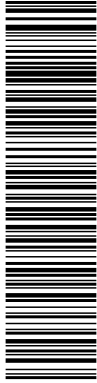
El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, donde se establece que **“la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación de las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”**.

#### 3.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Se redacta el presente estudio socioeconómico en aplicación de la siguiente normativa urbanística:

- Artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261 de 31 de octubre de 2015)
  1. *Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.*
  2. *El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.*
  3. *En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:*
    - a) *El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.*
    - b) *El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.*
    - c) *Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afectación y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.**Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.*
  4. *La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-ENERO-2019 PTO. 17 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA C/FRAY JUAN PÉREZ, NÚM. 10	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE EN JUNTA DE GOBIERNO DE 7 DE MAYO DE 2018, -: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30 DE ENERO DE 2019
OTROS DATOS Código para validación: <b>9NCCX-I6NTQ-AI3SV</b> Fecha de emisión: <b>14 de febrero de 2019 a las 9:17:13</b> Página 10 de 18	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 14/02/2019 09:17



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 780510 9NCCX-I6NTQ-AI3SV 307C654A2AC3D45A7BF9C697B0F02EFC3FCA26C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

*Estudio de Detalle de parcela ubicada en calle Fray Juan Pérez, 10. 21004-Huelva*

*Este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....  
Este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.  
El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*
- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

*6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.*

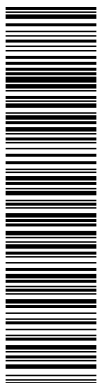
*Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.*

*El informe a que se refieren los apartados anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.*

Rosa García Pastor-Natalia Grande Álvarez

Arquitectos

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-ENERO-2019 PTO. 17 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA C/FRAY JUAN PÉREZ, NÚM. 10</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: <b>APROBADO INICIALMENTE EN JUNTA DE GOBIERNO DE 7 DE MAYO DE 2018, -: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30 DE ENERO DE 2019</b></p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>9NCCX-I6NTQ-AI3SV</b>  Fecha de emisión: <b>14 de febrero de 2019 a las 9:17:13</b>  Página 11 de 18</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :  1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p> <p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>  14/02/2019 09:17</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 780510 9NCCX-I6NTQ-AI3SV 307C654A2AC3D46A7BF9C669780F02EFC3FCA36C) 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/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do

*Estudio de Detalle de parcela ubicada en calle Fray Juan Pérez, 10. 21004-Huelva*

*Este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....  
Este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*

*7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.*

- Artículo 19.1.3ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por apartado 9 del Artículo Único de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002.

*3.ª En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.*

### 3.3 ORDENACIÓN VIGENTE

La figura de planeamiento vigente en el término municipal de Huelva es el Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 13 de octubre de 1999 y publicado el 20 de diciembre de 1999.

La parcela que estamos tratando se asemeja, en cuanto a ordenanzas, a la Subzona 2.11 “Fray Junípero Serra”

Se trata de una parcela URBANA, con uso RESIDENCIAL.

El Estudio de Detalle no modifica su uso, manteniendo las alineaciones, edificabilidad computable y ocupación máxima.

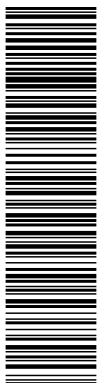
La parcela a la que afecta la presente modificación es de titularidad privada y está inscrita en el Registro de la Propiedad.

### 3.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de los volúmenes de la parcela existente, debido a la rasante que genera la nueva ordenación de la Unidad de Ejecución nº 1 “La Joya” en la calle lateral a la parcela objeto de este documento, donde se prevé un desnivel importante entre la calle Fray Juan Pérez y la urbanización interior del PERI nº 1. En ningún caso se incrementa el aprovechamiento urbanístico de la parcela, no afecta a uso dotacional público o altera condiciones en terrenos o construcciones colindantes.

Se pretende, mediante este estudio, adaptar los parámetros urbanísticos, sin que se produzcan aumentos de edificabilidades, creando un aumento de la volumetría a partir de la segunda crujía, para que la parcela no pierda la edificabilidad que tiene asignada por el PGOU, además de resolver el problema de cotas de rasantes de las edificaciones contiguas, creando una imagen urbana homogénea, sin grandes saltos de altura en las edificaciones. De esta forma, se solucionan dos problemas, uno la

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-ENERO-2019 PTO. 17 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA C/FRAY JUAN PÉREZ, NÚM. 10</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: <b>APROBADO INICIALMENTE EN JUNTA DE GOBIERNO DE 7 DE MAYO DE 2018, -: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30 DE ENERO DE 2019</b></p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>9NCCX-I6NTQ-AI3SV</b>  Fecha de emisión: <b>14 de febrero de 2019 a las 9:17:13</b>  Página 12 de 18</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :  1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p> <p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>  14/02/2019 09:17</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 780510 9NCCX-I6NTQ-AI3SV 307C654A2AC3D45A7BF9C569780F02EFC3FCA36C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

*Estudio de Detalle de parcela ubicada en calle Fray Juan Pérez, 10. 21004-Huelva*

*Este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....  
Este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*

volumetría resultante en ese punto y otro un posible recurso para la indemnización por la pérdida de aprovechamientos de una parcela urbana.

### 3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

La modificación puntual que se propone no altera la disposición geográfica de la parcela dentro del 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 debe asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de una actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que genere el desarrollo de la actuación, no conllevan gastos derivados de nueva urbanización y no tendrán efecto directo sobre el presupuesto municipal, dado que la finalidad del desarrollo de la parcela 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.

Esta promoción se realiza con fondos privados, no existe ninguna iniciativa pública, ni con cargo al Ayuntamiento de Huelva. Por ello, este Estudio de Detalle no conlleva contenido económico.

### 3.6 JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL DE LA PROPUESTA

En cuanto a la sostenibilidad social de la propuesta, el presente Estudio de Detalle, al afectar a una parcela de carácter privado, no tiene como finalidad tanto solucionar el problema de la volumetría resultante debido al desnivel existente en la zona, consiguiendo un escalonado de las alturas gradual, mejorando la imagen urbana del entorno como el desarrollo previsto para ejecutar las obras de su edificación.

Por otra parte, 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.

Huelva, marzo de 2018

Las Arquitectos

Fdo.: Rosa García Pastor-Natalia Grande Álvarez

Rosa García Pastor-Natalia Grande Álvarez

Arquitectos

*Estudio de Detalle de parcela ubicada en calle Fray Juan Pérez, 10. 21004-Huelva*

*Este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....  
Este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de .....*

#### 4. RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de los volúmenes de la parcela existente, debido a la rasante que genera la nueva ordenación de la Unidad de Ejecución nº 1 "La Joya" en la calle lateral a la parcela objeto de este documento, donde se prevé un desnivel importante entre la calle Fray Juan Pérez y la urbanización interior del PERI nº 1. En ningún caso se incrementa el aprovechamiento urbanístico de la parcela, ni afecta a uso dotacional público o altera condiciones en terrenos o construcciones colindantes.

Se trata de redistribuir el aprovechamiento actual que tiene la parcela, debido a la fuerte pendiente de la calle lateral a la misma, al quedar enterrado prácticamente entero el edificio en su planta baja y parte de la primera planta, jugando con los volúmenes edificables de la parcela, todo ello de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana y sin interferir en las determinaciones de la Unidad de Ejecución nº 1 "La Joya". En todo caso, se ha tenido en cuenta no sobrepasar en ningún momento los parámetros estructurales máximos totales marcados por el PGOU, definitivamente aprobado, para el suelo urbano consolidado en esta parcela.

A continuación, se establece un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos actuales y propuestos:

	PARÁMETROS ACTUALES	PARÁMETROS PROPUESTOS
Parcela	213,80	213,80
Edificabilidad Máxima	641,40	627,00
Ocupación Máxima (%)	100%	100%
Altura máx. 1ª y 2ª crujías	3 pl	3 pl
Altura máxima 3ª y ss.	3 pl	4 pl

Por tanto, queda demostrado cuantitativamente que, tras la nueva ordenación, NO SE PRODUCE UN AUMENTO DE EDIFICABILIDAD de la parcela, sino todo lo contrario, se reduce este valor.

Huelva, marzo de 2018

Las Arquitectos

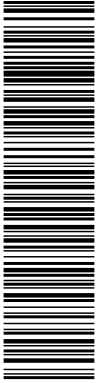


Fdo.: Rosa García Pastor-Natalia Grande Álvarez

Rosa García Pastor-Natalia Grande Álvarez

Arquitectos

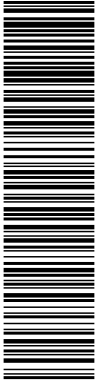
<b>DOCUMENTO</b> DILIGENCIA PLENO: PLENO 30-ENERO-2019 PTO. 17 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA C/FRAY JUAN PÉREZ, NÚM. 10	<b>IDENTIFICADORES</b> -: <b>APROBADO INICIALMENTE EN JUNTA DE GOBIERNO DE 7 DE MAYO DE 2018, -: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 30 DE ENERO DE 2019</b>	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>9NCCX-I6NTQ-AI3SV</b> Fecha de emisión: <b>14 de febrero de 2019 a las 9:17:13</b> <b>Página 14 de 18</b>	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	<b>ESTADO</b> <b>FIRMADO</b> 14/02/2019 09:17



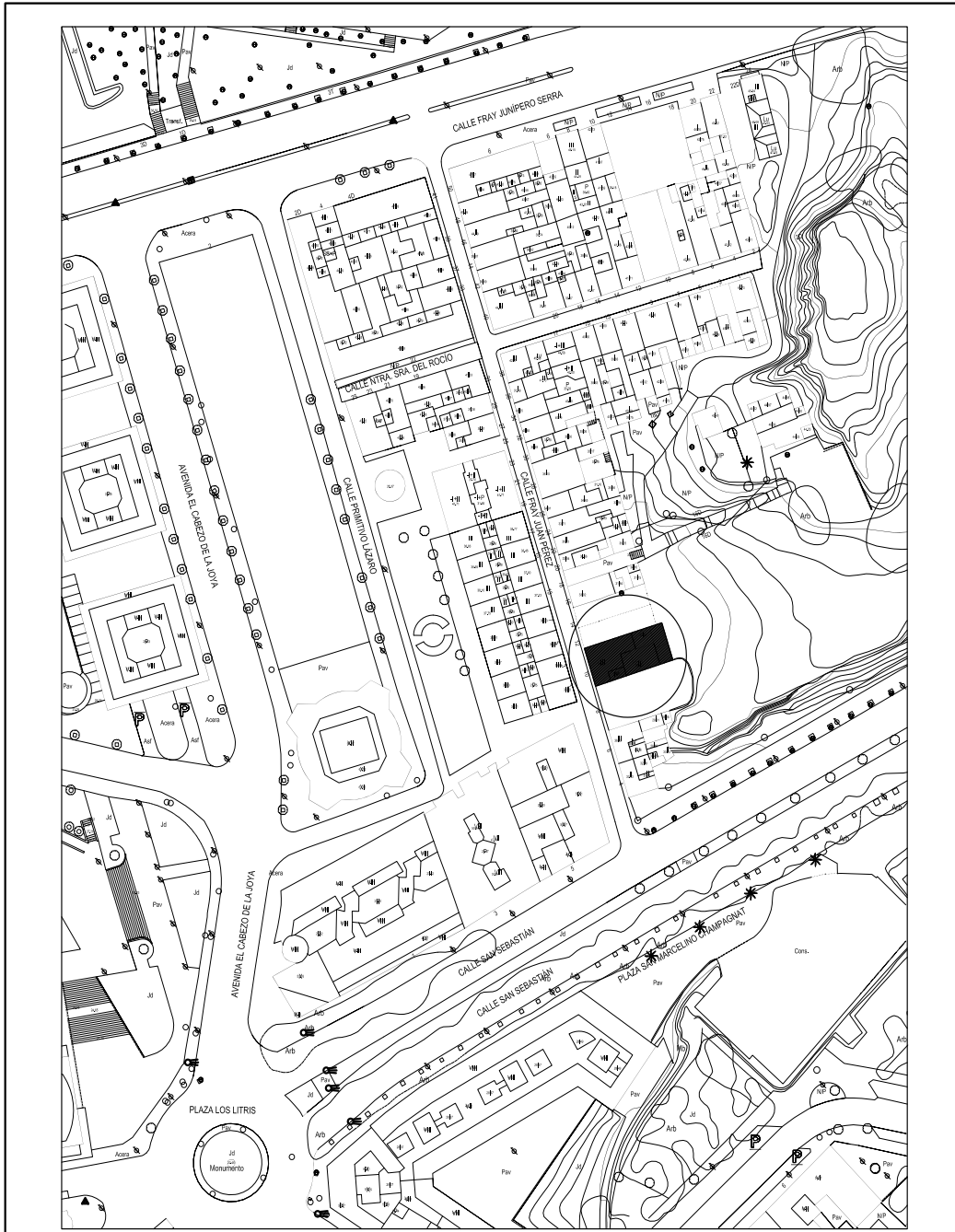
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 780510 9NCCX-I6NTQ-AI3SV 307C654A2AC3D46A7BF9C569750F02EFC3CA26C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



**PLANOS**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 780510 9NCCX-I6NTQ-AI3SV 307C654A2AC3D45A7BF9C569780F02EFC3CA26C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



PLANO

ED-01

### ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA

1/1500

C/ FRAY JUAN PÉREZ, Nº 10. 21004-HUELVA

**E** FECHA: MARZO 2018

SITUACIÓN

El presente documento es copia de su original del que son autoras las arquitectas Natalia Grande Álvarez y Rosa García Pastor. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autoras, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Promotor:

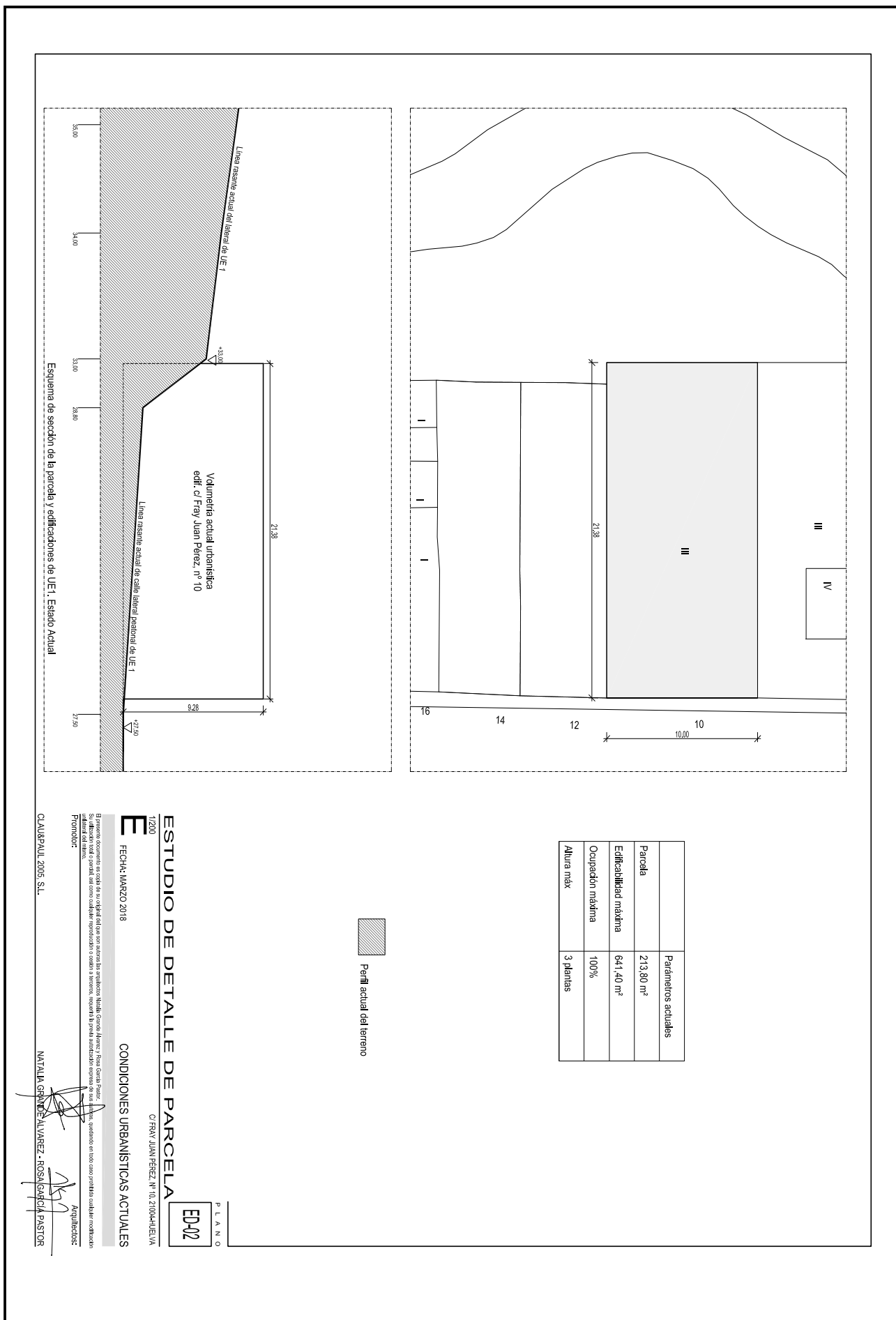
Arquitectos:

CLAU&PAUL 2005, S.L.

NATALIA GRANDE ÁLVAREZ - ROSA GARCÍA PASTOR



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 780510 9NCCX-16NTQ-AI3SV-307C654A2AC3D45A7BF9C659780F02EFC3FCA26C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA**  
 1/200  
**E**  
 FECHA: MARZO 2018  
 CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES  
 C/FRAY JUAN PÉREZ, Nº 10, 21004-HUELVA  
 CLAUDEPILU 2005, S.L.  
 NATALIA GRANDE ALVAREZ - ROSA GARCÍA PASTOR

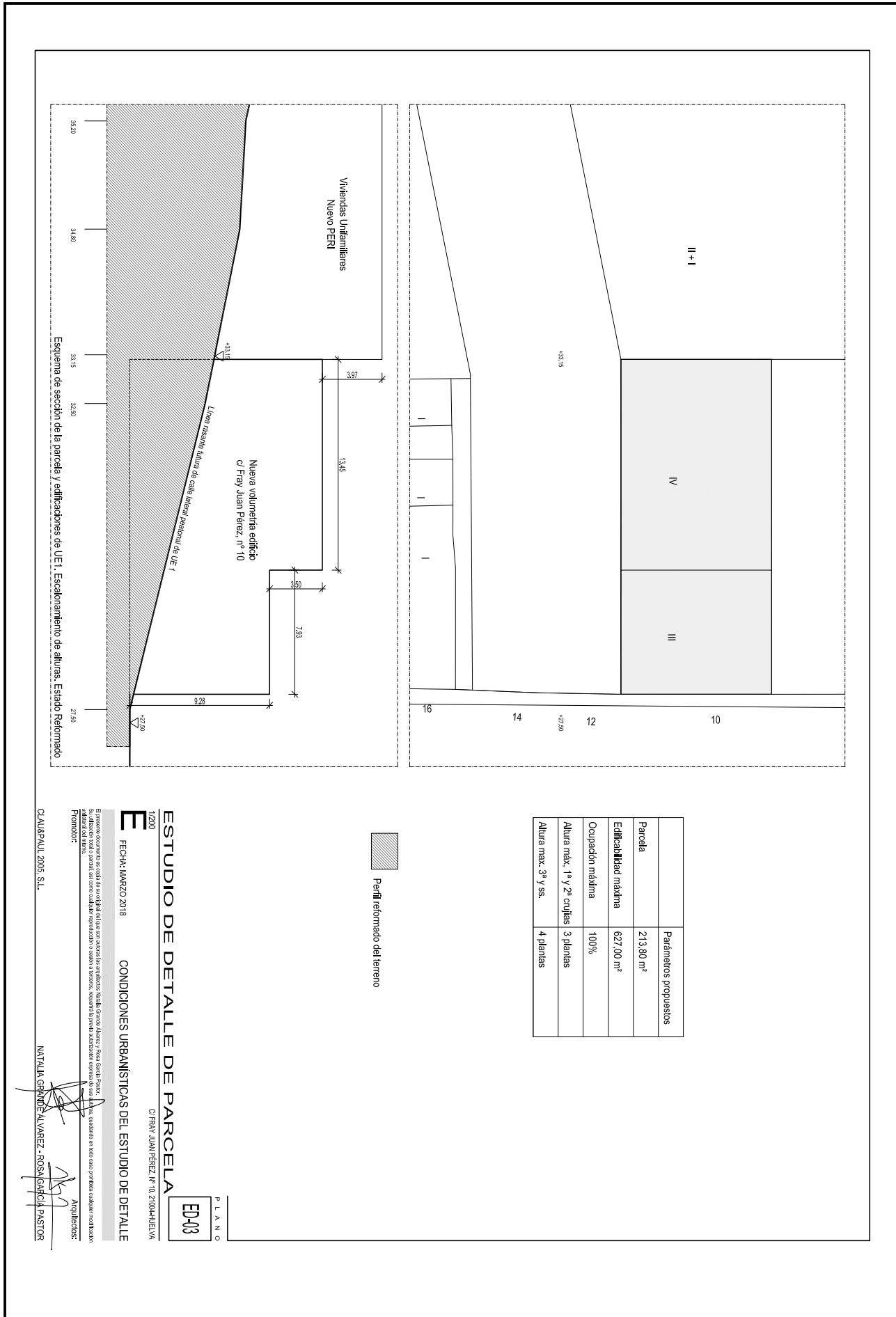
Parcela	213,80 m²	Parámetros actuales
Edificabilidad máxima	641,40 m²	
Ocupación máxima	100%	
Altura máx	3 plantas	

PLANO  
 ED-02





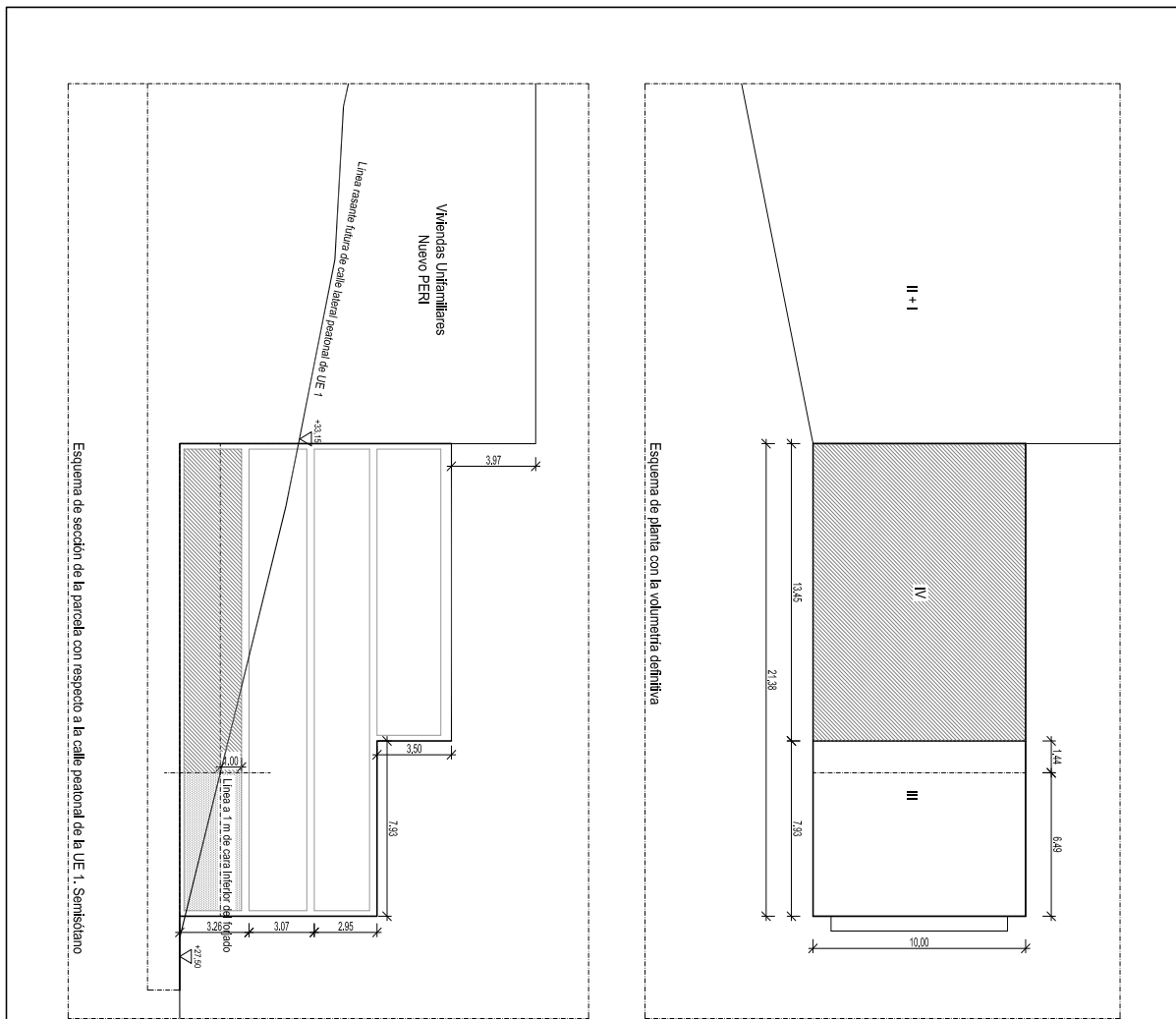
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 780510 9NCCX-16NTQ-AI3SV-307C654A2AC3D45A7BF9C659780F02EFC3FC926C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do





Mediante el código de verificación

generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación  
 puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



Esquema de sección de la parcela con respecto a la calle peatonal de la UE 1. Semisótano

Esquema de planta con la volumetría definitiva

	Parámetros actuales	Parámetros propuestos
Parcela	213,80 m <sup>2</sup>	213,80 m <sup>2</sup>
Eficiencia máxima	641,40 m <sup>2</sup>	627,00 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	100%	100%
Altura máx. 1ª y 2ª crujías	3 plantas	3 plantas
Altura máx. 3ª y ss.	3 plantas	4 plantas

Zona donde se amplía altura S=134,50 m<sup>2</sup>

----- Línea de intersección entre rasante de calle peatonal y 1 m desde la cara inferior del fofojado.

- Zona que no computa edificabilidad. Art. 25 de Ordenanzas Edificación
- Zona que computa edificabilidad. Art. 25 de Ordenanzas Edificación

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA**

1/200

FECHA: MARZO 2018

JUSTIFICACIÓN PARÁMETROS URBANÍSTICOS

C/FRAY JUAN PÉREZ, Nº 10, 21004-HUELVA

PLANO  
 ED-04

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos Natalia Grande Álvarez y Rosa García Pastor. Si el lector desea consultar el expediente de urbanización, deberá acudir al Ayuntamiento de Huelva. No se responsabiliza de la veracidad de los datos que se han facilitado en este estudio. Fecha de emisión: 14/02/2019 09:17:13

Promotor:

CLAUSIPAL 2005, S.L.

NATALIA GRANDE ALVAREZ - ROSA GARCÍA PASTOR

Arquitectos: