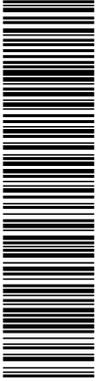
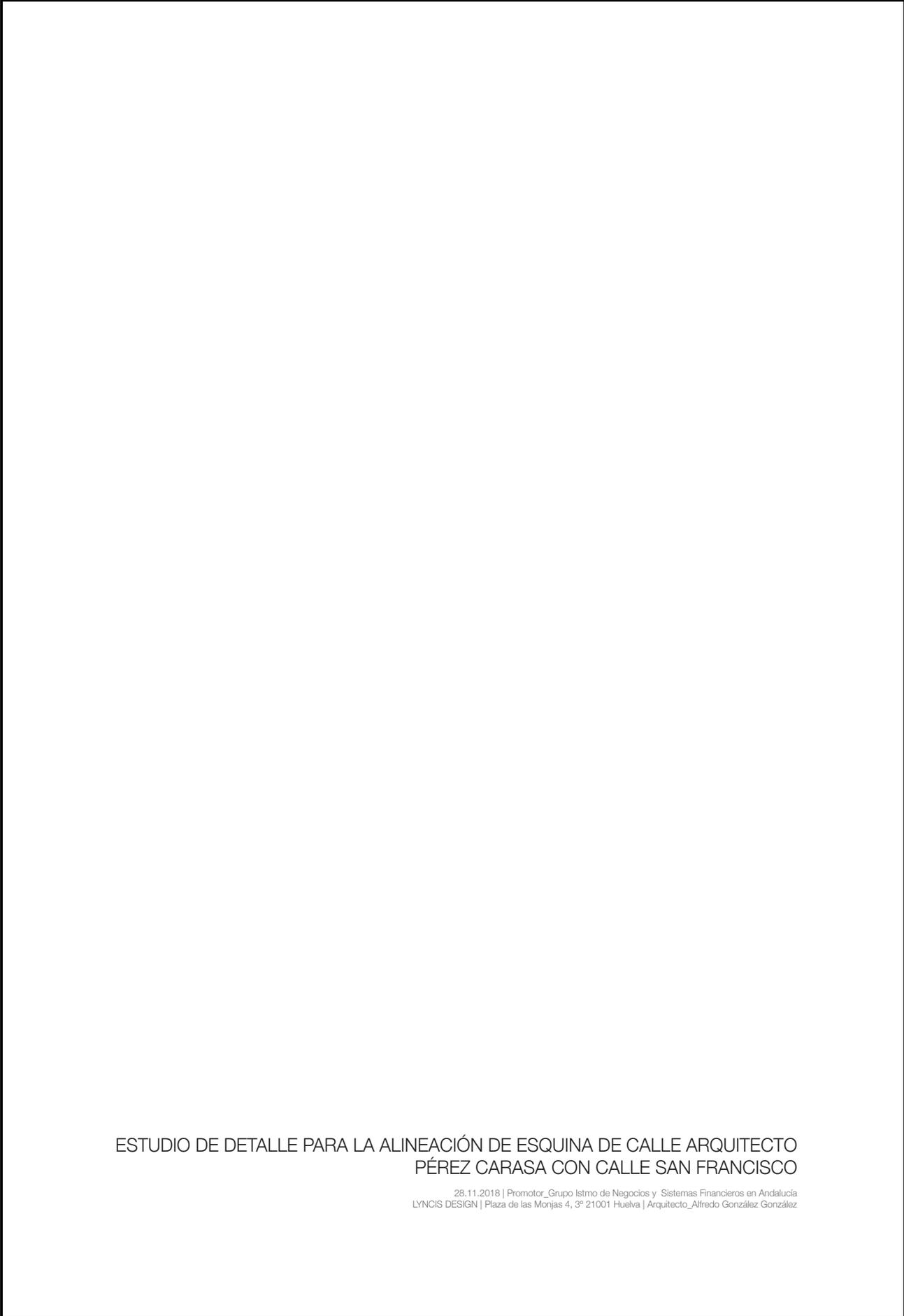


DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED CALLE SAN FRANCISCO ESQ ARO PEREZ CARASA	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE FECHA 28 DE ENERO DE 2019	
OTROS DATOS Código para validación: WCP9M-OJME6-YW8R0 Fecha de emisión: 30 de enero de 2019 a las 8:54:17 Página 1 de 9	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO FIRMADO 29/01/2019 14:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 763216 WCP9M-OJME6-YW8R0-245BEA059A1821452AB6198E03B93240BBF7BC13), 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 PARA LA ALINEACIÓN DE ESQUINA DE CALLE ARQUITECTO
PÉREZ CARASA CON CALLE SAN FRANCISCO

28.11.2018 | Promotor_Grupo Istmo de Negocios y Sistemas Financieros en Andalucía
LYNCIS DESIGN | Plaza de las Monjas 4, 3º 21001 Huelva | Arquitecto_Alfredo González González

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED CALLE SAN FRANCISCO ESQ ARO PEREZ CARASA	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE FECHA 28 DE ENERO DE 2019
OTROS DATOS Código para validación: WCP9M-OJME6-YW8R0 Fecha de emisión: 30 de enero de 2019 a las 8:54:17 Página 2 de 9	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO FIRMADO 29/01/2019 14:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 763216 WCP9M-OJME6-YW8R0-245BEA059A1921452ABE198E03B93240BBF7BC13), 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>

LYNCIS DESIGN

ED para la alineación de esquina de calle Arquitecto Pérez Carasa con calle San Francisco

Antecedentes

Descripción de la unidad de actuación

La unidad de actuación esta compuesta por dos parcelas; San Francisco 2 con referencia catastral 1955407PB8215N0001FZ y San Francisco 4 con referencia catastral 1955408PB8215N0001MZ.

San Francisco 2 tiene una superficie de 245,99 metros cuadrados y San Francisco 4 de 52,63 metros cuadrados.

Ambas parcelas están condicionadas por el retranqueo y cesión de dos metros desde la línea actual de fachada de la calle San Francisco, resultando en la nueva alineación obligatoria de fachada.

Ver plano Situación.

Estructura de la propiedad

La empresa Grupo Istmo de Negocios y Sistemas Financieros en Andalucía SL es propietaria única con 100% de la propiedad de la unidad de actuación.

Determinaciones de la normativa vigente

El planeamiento general que afecta a la unidad de actuación es el Plan General de Ordenación Urbana de Huelva aprobado el 13/11/1999, el Documento de cumplimiento de Resolución aprobado el 14/04/2004 y el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOUH del 99 aprobado el 30/03/2011.

El planeamiento de desarrollo que afecta a la unidad de actuación es el Plan Especial del Casco Antiguo aprobado en el 29/03/2001.

Ambas normativas, PGOU y Plan Especial, definen alineación obligatoria a vial con retranqueo y cesión de dos metros en la fachada de la calle San Francisco para las dos parcelas que conforman la unidad de actuación.

Descripción

Objetivos de la propuesta

El presente Estudio de Detalle se redacta para cambiar la actual alineación de la parcela San Francisco 2 con referencia catastral 1955407PB8215N0001FZ, haciendo un chafalán en la esquina de calle Arquitecto Pérez Carasa con calle San Francisco.

Descripción de la propuesta

El cambio en la alineación consiste en la creación de un chafalán simétrico, tanto en composición como en grados de inclinación respecto a las dos fachadas, en la esquina de calle Arquitecto Pérez Carasa con calle San Francisco. Este tendrá 3,4 metros de anchura y su superficie será cedida y urbanizada.

Ver plano Estado actual y propuesta.

Justificación de la propuesta

Se explican a continuación los motivos por los que se opta por la propuesta de este Estudio de Detalle.

A lo largo de la calle peatonal llamada en su recorrido Concepción, Palacio, Arquitecto Pérez Carasa y Berdigón, podemos observar cómo en los encuentros con las calles perpendiculares, las esquinas responden en su gran mayoría a dos fórmulas geométricas: resueltas por medio de un chafalán de distintas dimensiones o por medio de un arco que redondea dicha esquina.



Cruce calle Palacios con calle Vázquez López



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 763216 WCP9M-OJME6-YW8R0-245BEA05941921452AB6198E03B932408BF7BC13), 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>



Cruce calle Arquitecto Pérez Carasa con calle San Francisco y calle Berdigón con calle Cardenal Cisneros (última foto)

Como excepción la parcela objeto ha sido resuelta en el plan como una esquina en ángulo, siendo la única en la intersección con dicha definición formal, cuando por simetría, teniendo la fachada opuesta en diagonal un chafalán, compositivamente tenga más sentido hacer un chafalán.



Estado actual (izquierda) y propuesta de fachada (derecha)

La edificación, que será vista en muchas de las ocasiones, si no en la mayoría, desde el cruce entre la calle Arquitecto Pérez Carasa y San Francisco, se entiende mejor como conjunto con el chafalán, sirviendo la tercera fachada que se forma con este como punto de unión entre las fachadas de calle Arquitecto Pérez Carasa y San Francisco. Es visualmente más agradable, menos agresiva y con más interés.

La fachada de la calle Arquitecto Pérez Carasa a partir del cruce con San Francisco, sobresales 0,80 metros, por lo que el chafalán favorecería la circulación peatonal.

Tanto el local comercial como las viviendas ganan calidad. El local por la posibilidad de tener la entrada en la esquina. Las viviendas por tener balcón y ventana con vista a ambas calles.

Cálculo de superficies

Con las alineaciones actuales la superficie construida de planta baja son 257 metros cuadrados, plantas primera a tercera 245 cada una y planta cubierta 56 para un total de 1048 metros cuadrados construidos.

Con chafalán se pierden 2,55 metros cuadrados por planta; un total de 10,20 metros cuadrados. Esto resulta en 1038 metros cuadrados construidos totales en comparación a los 1048 sin chafalán.

Estudio económico-financiero

Si tomamos un precio de venta medio de 3500 euros el metro cuadrado para el local en planta baja y 2500 para las viviendas y lo multiplicamos por los 2,55 metros cuadrados que se pierde por planta con el chafalán, obtenemos 8750 euros de pérdida en la venta del local y 19125 en las viviendas.

Cogiendo como referencia 400 euros de coste de construcción el metro cuadrado de local y 800 el de vivienda, obtenemos 1020 euros de ahorro en la construcción del local y 6120 en las viviendas.

Considerando el chafalán como una ventaja por los numerosos motivos mencionados en el apartado anterior y suponiendo que en el peor de los casos sea el comprador el que asuma la diferencia de coste, haciendo la diferencia de cálculos anteriores, resulta que el coste del chafalán para el local, ganando la entrada en la esquina, es de 7730 euros y para las viviendas, ganando el balcón en el cruce de ambas calles, es de 4335 para cada una. Cantidades que se consideran razonables y que podría asumir el promotor por las demás ventajas mencionadas.

Planos



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 763216 WCP9M-OJME6-YW8R0-245BEA059A1921452ABE193E03B93240B8F7BC13), 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 PARA LA ALINEACION DE ESQUINA CALLE ARQUITECTO PEREZ CARASA CON SAN FRANCISCO
Situación I_E_1-1250

N O T I F I C A C I O N E S

910211302





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 763216 WCP9M-OJME6-YW8R0-245BEA059A1921452AB4198E03B93240BBF7BC13), 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 PARA LA ALINEACION DE ESQUINA CALLE ARQUITECTO PEREZ CARASA CON SAN FRANCISCO
Estado actual y propuesta | E_1-150

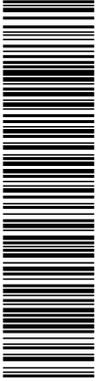
Verificar la validez de la firma electrónica de este documento en el portal de verificación de documentos de la Junta de Gobierno Local de Huelva. URL: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

N O T I F I C A T I O N E S

910211282



DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED CALLE SAN FRANCISCO ESQ ARO PEREZ CARASA	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE FECHA 28 DE ENERO DE 2019	
OTROS DATOS Código para validación: WCP9M-OJME6-YW8R0 Fecha de emisión: 30 de enero de 2019 a las 8:54:17 Página 7 de 9	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO FIRMADO 29/01/2019 14:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 763216 WCP9M-OJME6-YW8R0-245BEA059A1921452AB6198E03B93240B8F7BC13), 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>

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALINEACIÓN DE ESQUINA DE CALLE ARQUITECTO PEREZ CARASA CON CALLE SAN FRANCISCO

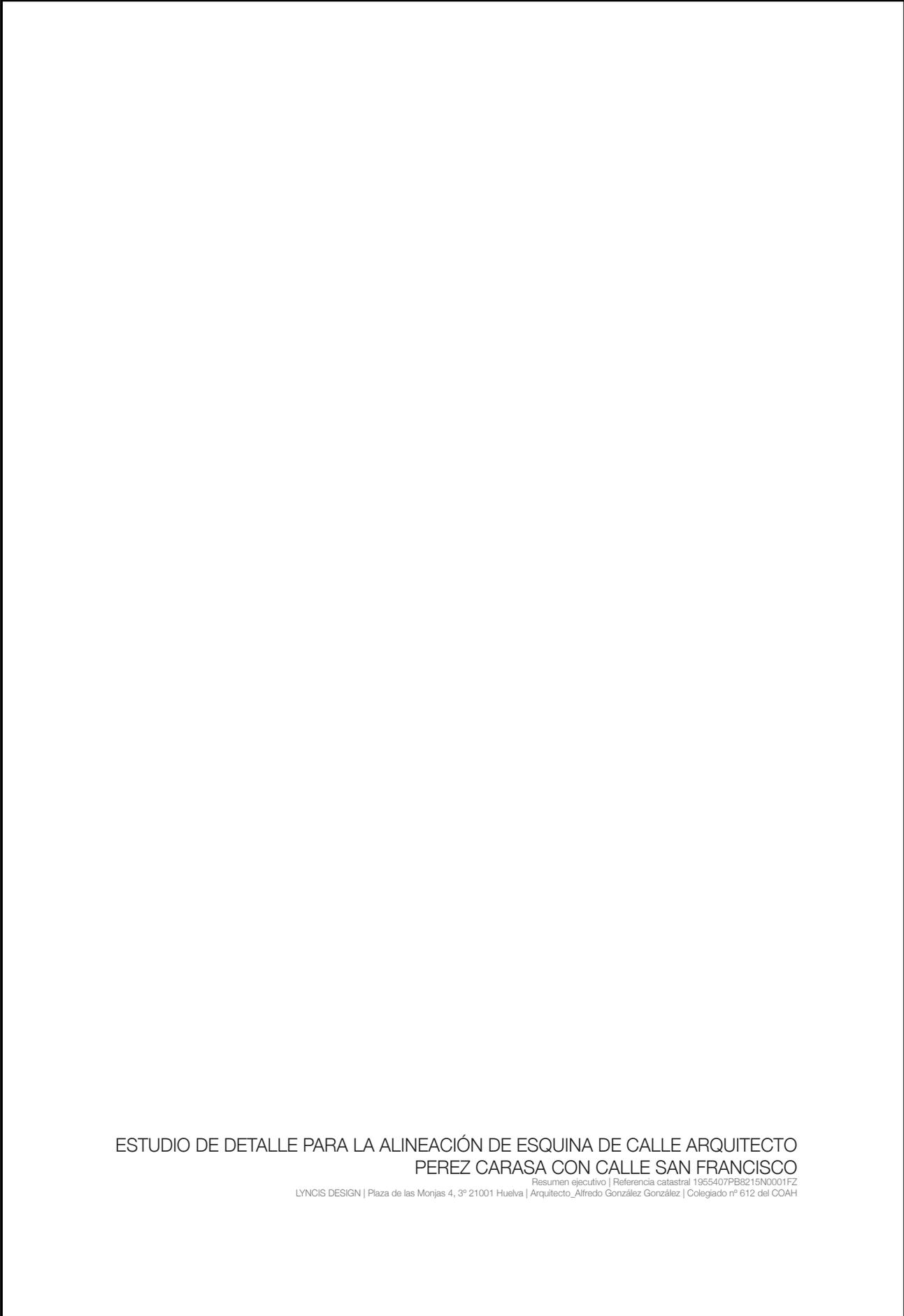
Resumen ejecutivo | Referencia catastral 1955407PB8215N0001FZ

LYNCIS DESIGN | Plaza de las Monjas 4, 3º 21001 Huelva | Arquitecto_Alfredo González González | Colegiado nº 612 del COAH

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. ED CALLE SAN FRANCISCO ESQ ARO PEREZ CARASA	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, -: DE FECHA 28 DE ENERO DE 2019	
OTROS DATOS Código para validación: WCP9M-OJME6-YW8R0 Fecha de emisión: 30 de enero de 2019 a las 8:54:17 Página 8 de 9	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO FIRMADO 29/01/2019 14:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 763216 WCP9M-OJME6-YW8R0-245BEA059A1821452AB6198E03B93240BBF7BC13), 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 PARA LA ALINEACIÓN DE ESQUINA DE CALLE ARQUITECTO
PEREZ CARASA CON CALLE SAN FRANCISCO

Resumen ejecutivo | Referencia catastral 1955407PB8215N0001FZ
LYNCIS DESIGN | Plaza de las Monjas 4, 3º 21001 Huelva | Arquitecto_Alfredo González González | Colegiado nº 612 del COAH



LYNCIS DESIGN

Estudio de Detalle | Resumen Ejecutivo | Esquina Arquitecto Pérez Carasa - San Francisco

1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito corresponde a la parcela con referencia catastral 1955407PB8215N0001FZ, contenida dentro del ámbito de actuación del Plan Especial del Casco Antiguo aprobado en el 29/09/2005.

2. ANTECEDENTES

A lo largo de la calle peatonal llamada en su recorrido Concepción, Palacio, Arquitecto Pérez Carasa y Berdigón, podemos observar cómo en los encuentros con las calles perpendiculares las esquinas responden en su gran mayoría a dos fórmulas geométricas: resueltas por medio de un chafalán de distintas dimensiones o por medio de un arco que redondea dicha esquina.

Como excepción la parcela objeto ha sido resuelta en el plan como una esquina en ángulo, siendo la única en la intersección con dicha definición formal.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la modificación de la alineación establecida por el plan especial es adaptar la misma a el modelo que se sigue en los distintos cruces que se forman a lo largo de la calle peatonal, llamada en su recorrido Concepción, Palacio, Arquitecto Pérez Carasa y Berdigón.

La alineación propuesta coincide con la vigente, con la excepción de la inclusión de un chafalán de dimensiones descritas en el plano a continuación.

A su vez la modificación se verá condicionada a la cesión gratuita al ayuntamiento del espacio resultante de la modificación.



- Alineación Propuesta
- Alineación Actual
- Alineación del PERI