

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N0001IW DE HUELVA. COLEGIO COLÓN MARISTAS, HUELVA

**APROBADO INICIALMENTE
POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
DE FECHA 30 DE JULIO DE 2021**



ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N0001IW DE HUELVA.
PARA LA REFORMA Y MEJORA DE LAS DOTACIONES DE LA ZONA DEPORTIVA DEL
COLEGIO COLÓN – HERMANOS MARISTAS. HUELVA
CALLE DOCTOR CANTERO CUADRADO 3. 21004, HUELVA.

PROMOTOR: **COLEGIO COLÓN – HERMANOS MARISTAS. HUELVA**

ARQUITECTOS: **MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ**



1 DATOS GENERALES

- 1.1 AGENTES
- 1.2 ANTECEDENTES Y OBJETO
- 1.3 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE. ESTADO ACTUAL
- 1.4 ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 1.5 DESCRIPCIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA
- 1.6 DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA DE LA PARCELA

2 MARCO NORMATIVO

- 2.1 LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA
- 2.2 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA
- 2.3 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE PARA EL ÁMBITO.
- 2.4 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 3.2 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DOCUMENTAL
- 3.3 ACCESIBILIDAD

4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 4.1 OBJETO
- 4.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN
- 4.3 ORDENACIÓN VIGENTE
- 4.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 4.5 JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

5 RESUMEN EJECUTIVO

- 5.1 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 5.2 USOS
- 5.3 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

6 PLANOS

- 1 SITUACIÓN
- 2 ESTADO ACTUAL Y TOPOGRAFÍA
- 3.1 ESTADO REFORMADO Y ACCESIBILIDAD. ESQUEMA INDICATIVO
- 3.2 ESTADO ACTUAL Y REFORMADO. ALZADOS A C/DOCTOR CANTERO CUADRADO
- 3.3 ESTADO REFORMADO. SECCIONES TRANSVERSALES A C/DOCTOR CANTERO CUADRADO
- 4 ORDENACIÓN - ÁREA DE MOVIMIENTO DE EDIFICACIONES
- 5 ORDENACIÓN - VOLUMETRÍA
- 6 IMÁGENES INDICATIVAS

1.- DATOS GENERALES

1.1.- AGENTES

Los agentes intervinientes son:

-Promotor y propietario del suelo:

Colegio Colón – Hermanos Maristas. Huelva
C/Doctor Cantero Cuadrado 3, 21003 Huelva
CIF: R2100019

-Arquitectos redactores:

Manuel Ángel Vázquez Beltrán (COAH nº635)
Manuel Ángel Vázquez Domínguez (COAH nº84)
C/Berdigón, nº6, tercero, 21003 Huelva

1.2 ANTECEDENTES Y OBJETO

El objeto del presente documento, con carácter de Estudio de Detalle, en los términos que previene el artículo 15.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), es completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos o de ámbito reducido.

Conforme a lo desarrollado más adelante, tanto el planeamiento vigente como el planeamiento de desarrollo aprobado para el ámbito, no aportan condiciones aplicables de forma directa en cuanto a edificabilidad y otros parámetros urbanísticos de Ordenación Detallada.

La Modificación Puntual nº3 del PGOU aprobada en 2003, establece en la modificación B.19.- Condiciones generales de los usos dotacionales (art.116) lo siguiente:

“... ”

5.-*Condiciones urbanísticas generales de aplicación. En función de las condiciones particulares que para cada uso dotacional establezcan las correspondientes ordenanzas de planeamiento de desarrollo, se proyectarán y ejecutarán las edificaciones de este tipo.*

6.-*En caso de:*

-*Ampliación de edificaciones dotacionales preexistentes, y*

-*Cambios de uso de edificaciones dotacionales en parcelas de uso exclusivo a otro uso dotacional compatible con posibilidad de ampliación, **deberá efectuarse un Estudio de Detalle que establezca como mínimo los parámetros de edificabilidad total, espacios libres, separación a linderos, alturas y previsiones de aparcamiento.***

“... ”

El objeto particular de la nueva ordenación comprende la Mejora de las Dotaciones deportivas del Centro contemplando la Ampliación de las Edificaciones existentes en el Conjunto Dotacional Docente la dotación de vestuarios, Polideportivo cubierto y servicios complementarios a estas instalaciones deportivas y formativas, por lo que, conforme a lo regulado en el art.116 modificado, se redacta el presente documento como **Estudio de Detalle.**

1.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE, ESTADO ACTUAL Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

EMPLAZAMIENTO

El inmueble se encuentra emplazado en la Calle Doctor Cantero Cuadrado 3, CP/21003 de Huelva.

La referencia Catastral de la parcela es: 2459029PB8225N0001IW

Conforme a las referencias catastrales citadas la parcela cuenta con una superficie de 27.483,00m².

La parcela linda al Norte con edificaciones de cinco plantas de la Calle Duque de Ahumada, al Sur con el antiguo colegio Nuestra Señora de la Rábida y con terrenos del PERI 11, al Este con la sede de Huelva Impulsa, del Ayuntamiento de Huelva, y con la Calle Doctor Cantero Cuadrado, y al Oeste con edificaciones de seis plantas de la Calle Duque de Ahumada.

El conjunto se encuentra perfectamente encajado en el tejido del suelo urbano consolidado de Huelva, en un área de uso global residencial formada por los barrios Federico Mayo, Mackay-McDonald, Guadalupe, Palomeque, Duque de Ahumada, San Sebastián y Urbanización Las Torres.



Se trata de un ámbito urbano en el concurren gran cantidad de Equipamientos y dotaciones, encontrándose en el entorno próximo otros centros docentes como los institutos de Enseñanza Secundaria Campo Amor, Alonso Sánchez y San Sebastián, El Colegio de Educación Infantil y Primaria Reyes Católicos y el Rectorado de la Universidad de Huelva, así como otros importantes Equipamientos dotacionales como el Centro de Especialidades Virgen de la Cinta, Las dependencias administrativas y asistenciales del Distrito Sanitario Huelva Costa situadas edificaciones del antiguo Hospital Manuel Lois, el Parque de Bomberos de Huelva, el Parque Alonso Sánchez, etc.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PARCELA Y EDIFICACIONES

La gran extensión de la parcela cuenta con una forma rectangular con dimensión dominante dispuesta sobre un eje que forma unos 30° con la dirección Norte-Sur.

El terreno desciende significativamente a lo largo de este eje hacia el norte encontrándose los terrenos más bajos al norte de la parcela.

La parcela cuenta al sureste con una zona ajardinada encajada en la zona del cabezo original (11), desarrollándose el resto de la parcela en tres niveles principales:

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N00011W DE HUELVA. COLEGIO COLÓN MARISTAS, HUELVA

-**Zona Alta:** que comprende los terrenos más elevados situados al sur, en los que se emplazan todas las edificaciones actuales del Centro, los espacios de recreo y parte del área deportiva.

A este nivel se resuelven todos los accesos principales al Centro

-**Zona Intermedia,** que se encuentra aproximadamente a 5m más baja de la anterior en la que se emplaza el campo de fútbol y que cuenta con un acceso secundario desde Doctor Cantero Cuadrado.

-**Zona Baja,** situada al norte, en la que se encuentran unos terrenos actualmente abandonados en la que se encuentran ruinas de una antigua pequeña edificación de una planta y pequeña zona de huerto, que se encuentra a unos 3m más baja que la anterior.

El marcado desnivel entre las plataformas alta y media que caracterizan la topografía modificada creada para la implantación del colegio se resuelve con un gran muro de contención de mampostería de piedra, resolviéndose las conexiones entre ambos niveles mediante escalera en el paño de muro y rampa sobre el lindero oeste.





El conjunto edificado el Centro se encuentra emplazado en la zona alta:

- 1.- Edificio de Salón de Actos
- 2.- Edificio principal de Aulas
- 3.- Zona Administrativa
- 4.- Salón, antiguo comedor
- 5.- Vestuarios
- 6.- Antiguo edificio de la Comunidad Marista rehabilitado para nuevas aulas
- 7.- Capilla
- 8.- Espacio deportivo y de recreo de la zona alta
- 9.- Campo de fútbol
- 10.- Zona abandonada
- 11.- Zona ajardinada

1.4 AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de la intervención proyectada de Reforma y Mejora de las Dotaciones del Área Deportiva del Centro es la **Zona intermedia** y la **Zona Baja**.

1.5 DESCRIPCIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2459029PB8225N0001IW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL DOCTOR CANTERO CUADRADO 3
21004 HUELVA [HUELVA]

USO PRINCIPAL: **Cultural** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1962**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **11.136**

PARCELA CATASTRAL

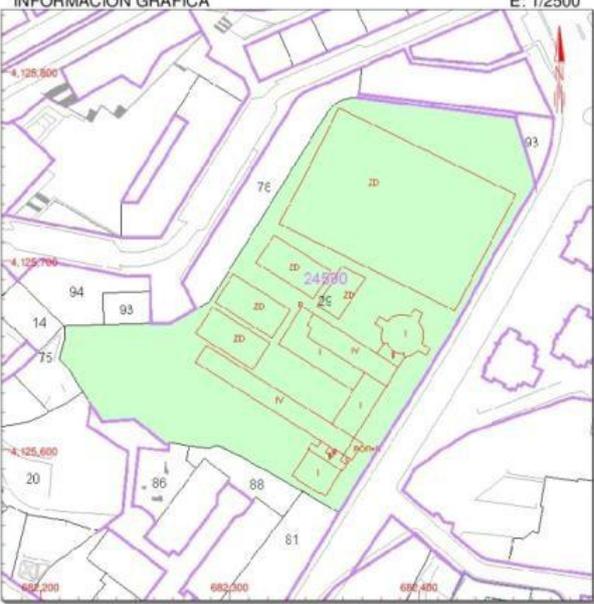
SITUACIÓN
CL DOCTOR CANTERO CUADRADO 3
HUELVA [HUELVA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **11.136** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **27.483** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ENSEÑANZA	1	00	A	7.259
ENSEÑANZA	1	00	B	584
DEPORTIVO	1	00	C	1.232
RELIGIOSO	1	00	D	605
VIVIENDA	1	00	E	489
DEPORTIVO		00	02	620
DEPORTIVO		00	03	347

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500

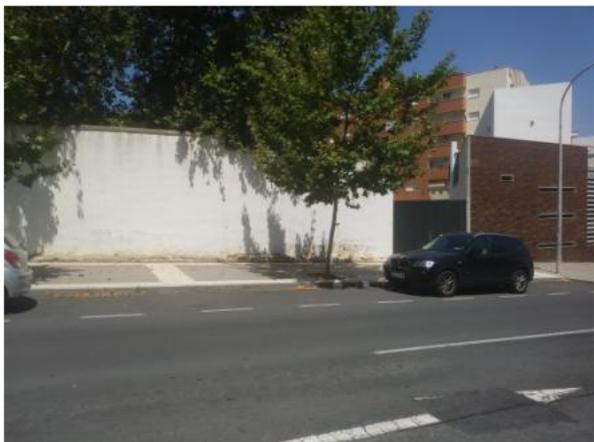


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

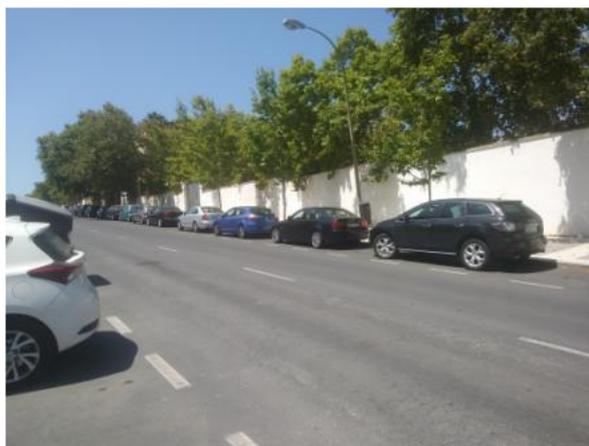
Jueves , 17 de Enero de 2019

682.400 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

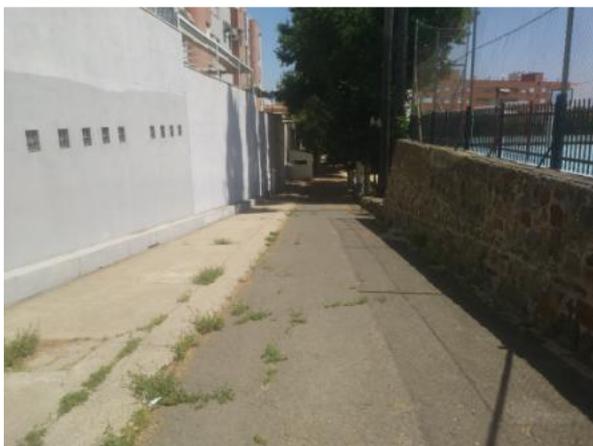
1.6 DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA DE LA PARCELA



1 Acceso norte a Zona Baja, junto a Huelva Impulsa



2 Cerramiento con Doctor Cantero Cuadrado



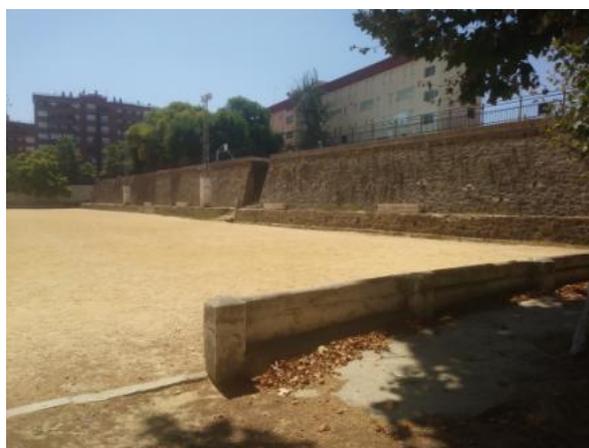
3 Rampa entre Zona intermedia y Zona Baja. Lindero medianero oeste



4 Rampa entre Zona intermedia y Zona Baja. Lindero medianero oeste



5 Zona Intermedia. Lindero medianero oeste



6 Zona intermedia. Campo de fútbol. Muro contención entre Zona Alta y Zona Intermedia

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N0001IW DE HUELVA. COLEGIO COLÓN MARISTAS, HUELVA



7 Zona Intermedia. Campo de futbol. Muro de Contención límite con Zona Alta



8 Zona Intermedia. Campo de futbol. Muro de Contención límite con Zona Alta. Escalera central de conexión entre Zona Alta e Intermedia



9 Escalera este de conexión entre Zona Alta Zona y Zona Intermedia



10 Zona Intermedia. Campo de futbol. Lindero Este. Cerramiento con C/Doctor Cantero Cuadrado

a

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N0001IW DE HUELVA. COLEGIO COLÓN MARISTAS, HUELVA



11 Zona Intermedia. Lindero este a Doctor Cantero Cuadrado, Campo de futbol y edificaciones Zona Alta al fondo



12 Zona Intermedia. Campo de futbol y edificaciones Zona Alta al fondo.



13 Zona Intermedia. Lindero este a Doctor Cantero Cuadrado y Residencial las Torres al fondo



14 Recorrido entre Zona Intermedia y Baja



15 Zona Baja. Lindero medianero norte con edificaciones residenciales

ESTUDIO DE DETALLE

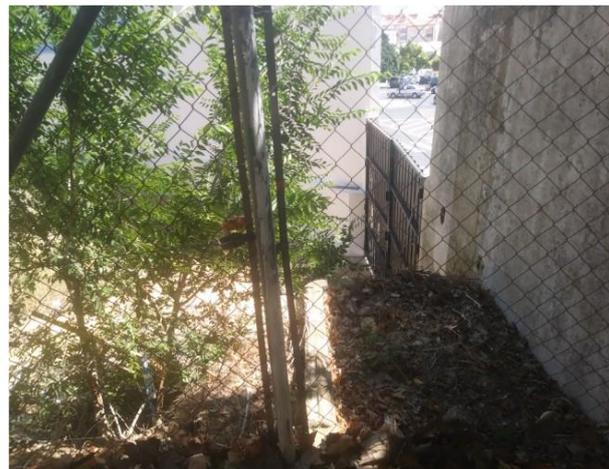
PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N0001IW DE HUELVA. COLEGIO COLÓN MARISTAS, HUELVA



16 Limite de Campo de futbol con Zona Baja



17 Zona Baja desde límite campo de futbol. Fondo lindero medianero norte con edificaciones residenciales



18 Lindero este, acceso norte. Imagen desde límite de Zona Intermedia



2 MARCO NORMATIVO

2.1 LEY DE ORDENACIÓN URBANA DE ANDALUCIA. ESTUDIO DE DETALLE

Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 15. Estudios de Detalle:

Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

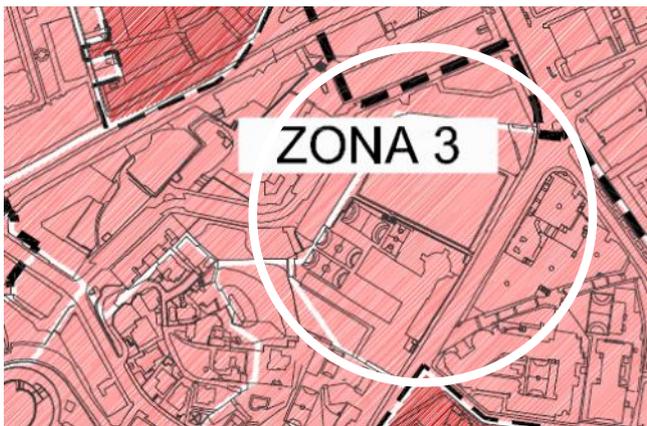
c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2.2 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA (Aprobado Definitivamente el 13/10/1999, BOP 290 20/12/1999) y ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA (Aprobada Definitivamente en Pleno de 30/03/2011. BOP 99 26/05/2011)

Clasificación: El inmueble se encuentra en **Suelo Urbano Consolidado**, dentro de la Zona 3.



SUELO URBANO CONSOLIDADO	
NUEVA DENOMINACIÓN	DENOMINACIÓN PGOU VIGENTE
	1.12 Huerta Mena
	1.17 Alameda Sundheim

HUELVA

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE HUELVA A LA LOUA

PLAN GENERAL

PLANO DENOMINACIÓN	PLANO Nº	HOJA Nº
CLASIFICACIÓN DE SUELO: CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE	1	2/3

Calificación: Uso Dotacional Docente



USOS	
GLC DALES	FORMENORIZADOS
DOTACIONAL	
DO	Docente
DO.P	Docente Privado

HUELVA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA

PLAN GENERAL

PLANO DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN	CLASE 3ª	Hoja 13ª
	3	13

Ordenación Detallada en Suelo Urbano: Zona de Ordenanza 1.12 Huerta Mena.

Zona de Ordenanza 1.12

Sección Decimotercera.- Subzona 1.12.- Huerta Mena.

Artículo 227.-Áreas susceptibles de concesión

1.- El Plan Especial de Barriada que se redacte podrá, previa petición de los interesados, adscribir espacios libres sin uso a los mismos, a los efectos de:

- Realizar estacionamiento de vehículos
- Realizar espacios libres de carácter privado
- Realizar instalaciones deportivas de carácter privado.

2.- El otorgamiento de estos espacios se realizará, en la forma en que se determine por la Ley, por medio de Concesión Administrativa.

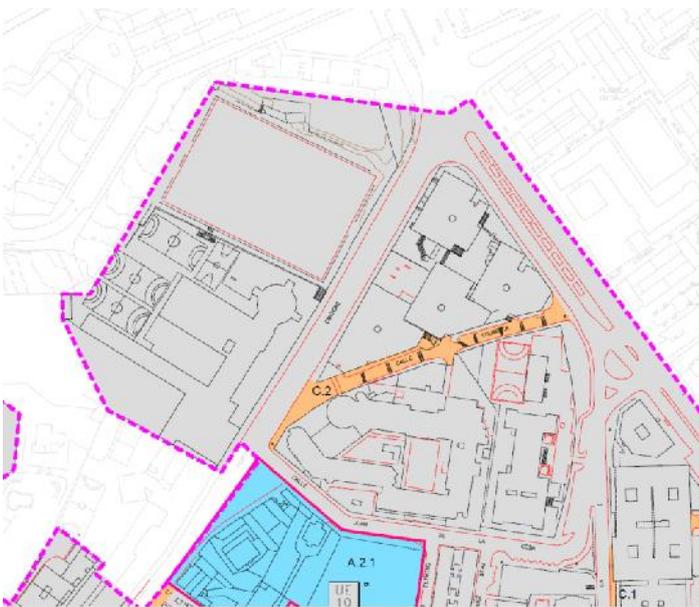
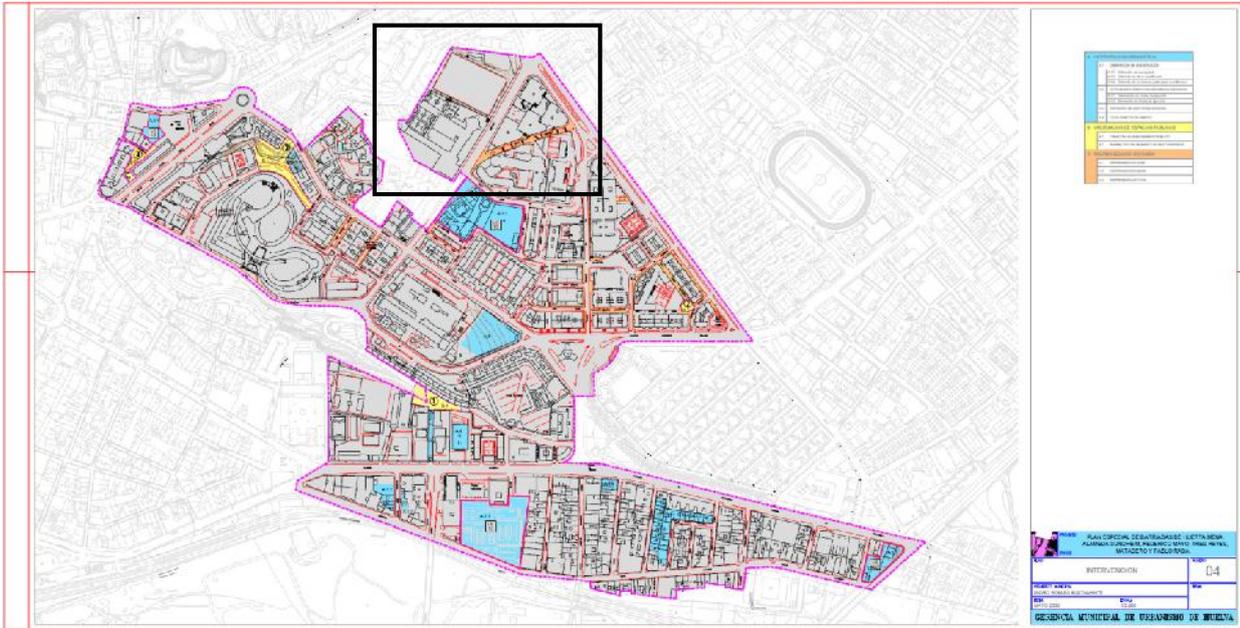
3.- En ningún caso estos espacios podrán soportar edificaciones, generar plusvalías ni establecer usos que tengan un carácter lucrativo.

4.- En todo caso se garantizará el paso de peatones, debiéndose prever una vía con ancho mínimo de 3 metros que conecte, en toda su longitud el espacio concedido y permita la conexión entre varios opuestos y el acceso público a las viviendas.

2.3 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE PARA EL ÁMBITO.

-“PLAN ESPECIAL DE BARRIADAS DE HUERTA MENA, ALAMEDA SUNDHEIM, FEDERICO MAYO, TRES REYES, MATADERO Y PABLO RADA.L CASCO ANTIGUO” (Aprobado Definitivamente el 29/03/2001, BOP 142 21/06/2001)

El Plan Especial no afecta al inmueble de ninguna normativa u ordenanza específica ni prevé intervenciones en el mismo:



A. INTERVENCIÓN URBANÍSTICA			
A.1	ORDENACION DE LA EDIFICACION		
A.1.1	Edificación de nueva planta		
A.1.2	Definición de altura de edificación		
A.1.3	Definición de condiciones particulares de edificación		
A.2	INTERVENCIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN		
A.2.1	Delimitación de Unidad de Ejecución		
A.2.2	Eliminación de Unidad de Ejecución		
A.3	DEFINICIÓN DE USO PORMENORIZADO		
A.4	CATALOGACIÓN DE EDIFICIO		
B. ORDENACION DE ESPACIOS PUBLICOS			
B.1	CREACION DE NUEVO ESPACIO PUBLICO		
B.2	REHABILITACION DE ESPACIO PUBLICO EXISTENTE		
C. REURBANIZACION DE VIARIO			
C.1	REURBANIZACION LEVE		
C.2	REURBANIZACION MEDIA		
C.3	REURBANIZACION TOTAL		
 PROYECTO PLAN ESPECIAL DE BARRIADAS DE HUERTA MENA, ALAMEDA SUNDHEIM, FEDERICO MAYO, TRES REYES, MATADERO Y PABLO RADA.			
PLANO	INTERVENCIÓN	NÚMERO	04
ARQUITECTO MUNICIPAL	ISIDRO ROBLES BUSTAMANTE	FRM/A	
FECHA	MAYO 2000	ESCALA	1/2.000
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE HUELVA			

CONSIDERACIONES EN RELACIÓN A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PARA LOS USOS Y EDIFICACIONES DOTACIONALES APLICABLES A LA ACTUACIÓN PROYECTADA

Conforme a lo descrito, tanto el planeamiento general vigente como el planeamiento de desarrollo aprobado para el ámbito, no aportan condiciones aplicables de forma directa en cuanto a edificabilidad y otros parámetros urbanísticos de Ordenación Detallada.

La Modificación Puntual nº3 del PGOU aprobada en 2003, establece en la modificación B.19.- Condiciones generales de los usos dotacionales (art.116) lo siguiente:

“... ”

5.-Condiciones urbanísticas generales de aplicación. En función de las condiciones particulares que para cada uso dotacional establezcan las correspondientes ordenanzas de planeamiento de desarrollo, se proyectarán y ejecutarán las edificaciones de este tipo.

6.-En caso de:

-Ampliación de edificaciones dotacionales preexistentes, y

-Cambios de uso de edificaciones dotacionales en parcelas de uso exclusivo a otro uso dotacional compatible con posibilidad de ampliación, deberá efectuarse un Estudio de Detalle que establezca como mínimo los parámetros de edificabilidad total, espacios libres, separación a linderos, alturas y previsiones de aparcamiento.

...”

Como veremos la Mejora proyectada de las dotaciones deportivas del Centro prevé la ampliación de las edificaciones existentes en el conjunto dotacional docente para mejorar la dotación de vestuarios, pistas polideportivas cubiertas y servicios complementarios a estas instalaciones deportivas y formativas, por lo que, conforme a lo regulado en el art.116 modificado, se justifica la redacción y tramitación del presente **Estudio de Detalle**.

2.4 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

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

Capítulo VI.- De los estudios de detalle.

Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de

alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado. 4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetar n en todo caso las demás determinaciones del Plan.

- 5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*
- 6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.*

Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- 1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*
- 2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuar, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.*
- 3. Planos a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

3.1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El programa propuesto por el Centro se desarrolla en las zonas Intermedia y Baja Reformadas de la parcela:

-DOTACIÓN DEPORTIVA EXTERIOR PROYECTADA:

-Zona intermedia- Reformada(+10,50):

-1 x Futbol 11: 90 x 50

-2 x Futbol 7: 50 x 30

-Espacio para Grada modular

-Zona baja- Reformada(+7,60):

-2 x Padel: 20 x 10

-DOTACIONES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL ÁREA DEPORTIVA PROYECTADOS;

-Volumen de Servicios (paralelo a Doctor Cantero Cuadrado):

-Zona intermedia - Reformada (+10,50):

-Zona de Vestuarios, Aseos y Kiosco-Bar.

-Zona baja - Reformada (+7,60)

-Zona de Aseos para Pabellón.

-Volumen Anexo al Pabellón Polideportivo:

-Zona baja - Reformada (+7,60):

-Zona de Vestuarios, Aseos y Kiosco-Bar.

EMPLAZAMIENTO DE LOS ELEMENTOS PRINCIPALES DEL PROGRAMA

Se proyecta la adecuación de los espacios disponibles en el ámbito de actuación abarcando las áreas descritas como zona intermedia, en la que actualmente se encuentra el campo de futbol, y zona baja en desuso en la actualidad, para crear un nuevo espacio integrado en el que mejorar las instalaciones deportivas disponibles del Centro.

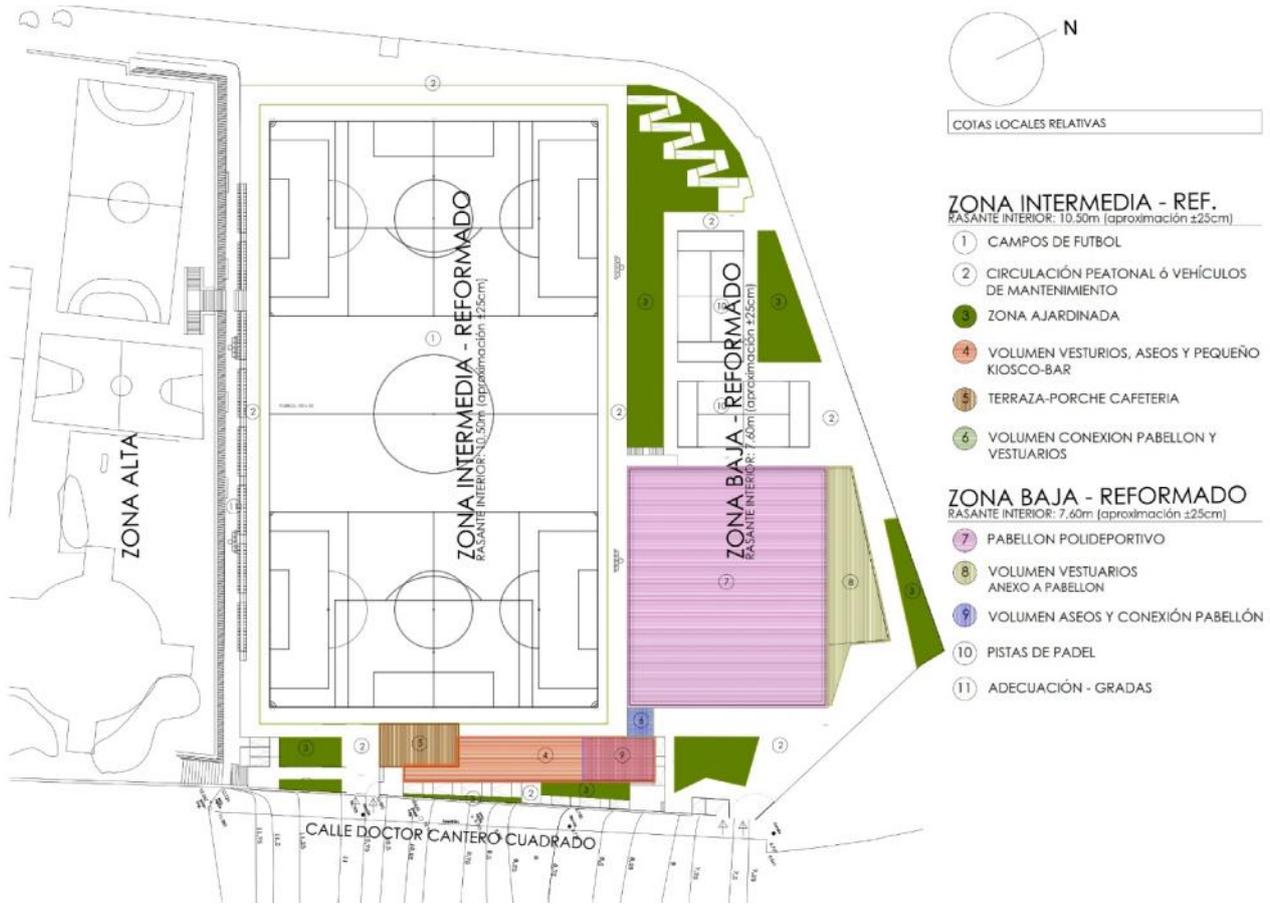
El nuevo área contará, como elementos fundamentales de referencia por su escala en cuanto a la ordenación del ámbito, con un gran campo de césped artificial (90x50- futbol 11) emplazado sobre la zona intermedia y un volumen edificado para pistas polideportivas cubiertas asentado sobre la zona baja con acceso a ambos niveles.

La implantación del edificio polideportivo sobre la plataforma de la zona baja permitirá minimizar el impacto del volumen tanto respecto al conjunto como respecto a las edificaciones residenciales ubicadas en las parcelas colindantes, así como aprovechar el actual acceso directo a la zona baja desde a rasante desde la Calle Doctor Cantero Cuadrado (rasante 7,60m aproximada del plano aportado).

ADECUACIÓN TOPOGRÁFICA

El campo de futbol actual cuenta con un suelo de tierra con un desnivel diagonal de aproximadamente 1,20m entre los vértices suroeste y noreste, por lo que para la implantación de la nueva superficie deportiva será preciso modificar la topografía, tanto para encajar el nuevo paquete de firme y pavimento deportivo, como para nivelar horizontalmente el terreno a una cota intermedia prevista sobre la cota 10,50.

La adecuación topográfica proyectada supondrá, así mismo, un aumento de la zona baja para encajar el volumen del polideportivo cubierto y permitir la ubicación de dos pistas de Padel resolviendo con tratamiento ajardinado tanto el desnivel (mediante un suave talud 1/2) como el resto de espacios.



RELACIÓN CON LOS LINDEROS MEDIANEROS

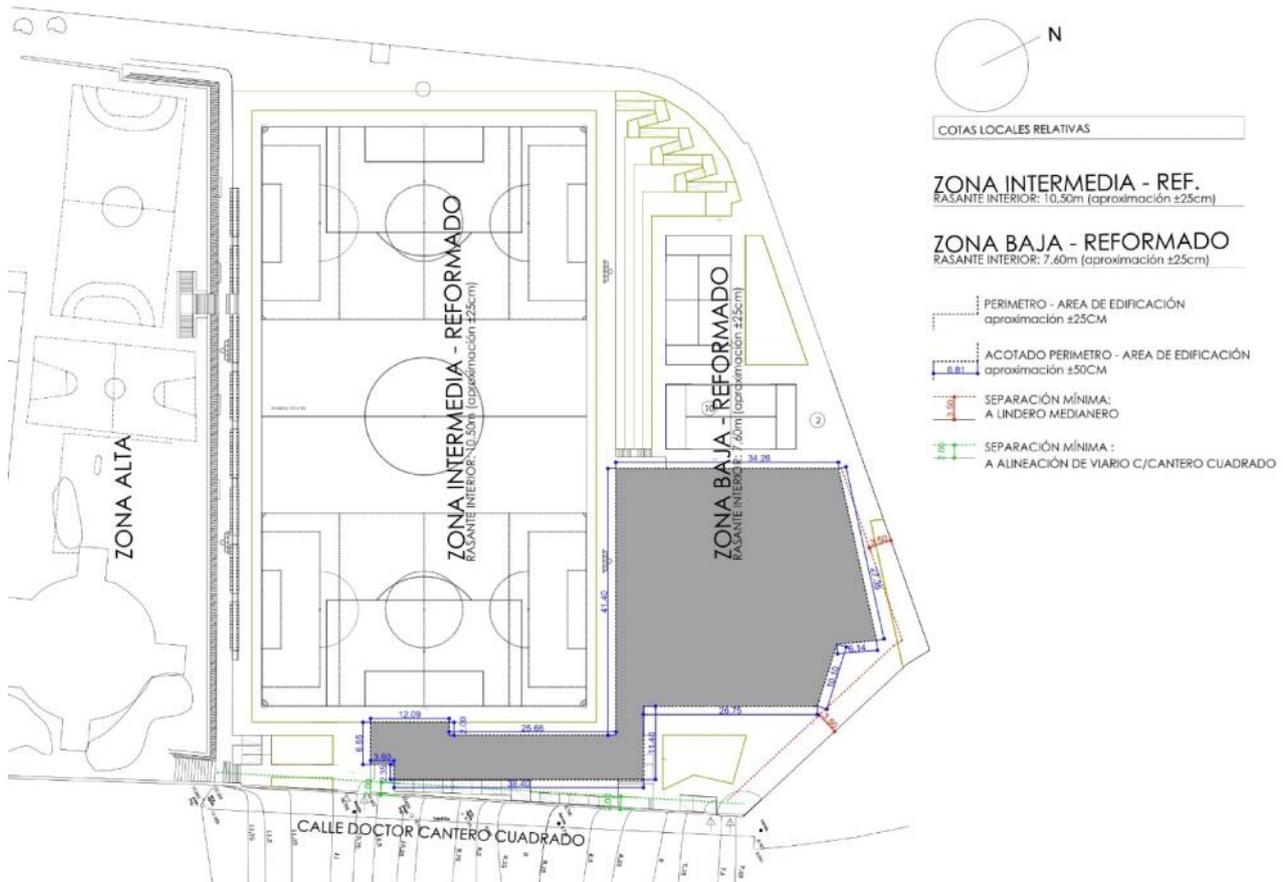
El volumen del pabellón, para mejor adecuación a las distintas actividades deportivas contará con una altura mínima interior desde el pavimento deportivo hasta la base de las cerchas de 7m, no debiendo quedar ningún conducto, equipo o instalación por debajo de los 7m en la zona de canastas de baloncesto.

En base a ello el volumen exterior del pabellón, incluido cerchas y cubierta, contará con una altura total aproximada sobre la rasante de la plataforma de la zona baja (cota 7,60m) \leq 10m de altura.

La topografía modificada así como el ajuste de ancho de la nueva zona deportiva de césped artificial situada a la cota 10,50, permitirá un emplazamiento del volumen alto del pabellón a una distancia aproximada no menor de 7m del lindero interior de la parcela residencial del fondo norte que presenta medianera directa en planta baja y un volumen de VI plantas a una distancia de 6m.

Así mismo, dicho encaje permitirá el emplazamiento del volumen alto del pabellón polideportivo a una distancia aproximada no menor de 4,5m del lindero interior de la parcela en la que se encuentra la sede de Huelva Impulsa que presenta medianía directa con un volumen de dos plantas.

Así mismo el Pabellón contará en el flanco norte con un volumen anexo de una sola planta y altura aproximada de 4,5m, a distancia aproximada no menor de 3,5m del lindero medianero del fondo norte.



RELACIÓN CON LA ALINEACIÓN A VIARIO PÚBLICO

La relación del conjunto docente respecto al viario público Doctor Cantero Cuadrado responde básicamente a la lectura tipológica característica de parcela dotacional docente con edificaciones exentas retranqueadas de la alineación a viario.

Por otro lado las grandes diferencias de nivel de las distintas zonas del colegio y entre estas y el vial Doctor Cantero Cuadrado, determinan una configuración muy característica del cerramiento, que queda constituido en parte por muros de contención o altos vallados que han permitido la aproximación de algunos volúmenes como el cuerpo entre los dos accesos situados en el flanco sur, quedando estos "volúmenes" edificados absorbidos por la configuración del cerramiento descrita dada la escala y características de este.

Este cerramiento compuesto en 2/3 de su altura por un muro de mampostería de piedra y rematado en su tercio superior con muro revestido y encalado de blanco se conforma en el tramo horizontal del Vial Doctor Cantero Cuadrado como un gran zócalo del conjunto edificado del Centro que eleva sobre el mismo como una composición de volúmenes exentos retranqueados.

El tramo de cerramiento de la zona intermedia y baja, que delimita el ámbito de actuación respecto a Doctor Cantero Cuadrado, corresponde con la zona de mayor desnivel de este vial por lo que se resuelve con un muro de fábrica revestida y encalada con remate de albardilla cerámica en paños escalonados.

El escalonado de estos paños responde al desnivel del viario respecto al que ofrece una imagen coherente. Sin embargo, la topografía interior, modificada en la implantación del colegio conformando los dos únicos niveles descritos (intermedio y bajo en este tramo), genera significativos desniveles entre el terreno interior y el acerado lo que provoca un funcionamiento incorrecto del cerramiento descrito como muro de contención.

En continuidad con esta lectura se proyecta resolver el acuerdo de niveles disponiendo una edificación lineal exenta y retranqueada respecto a la alineación, que ofrezca respecto a la nueva superficie deportiva del campo de fútbol, un cierre homogéneo con un volumen de vestuarios de una planta, y permita resolver tras esta, en el espacio retranqueado, un itinerario accesible entre los dos niveles del ámbito de actuación que, circulando entre el nuevo volumen y el cerramiento, acompañe interiormente el desnivel del acerado, evitando la diferencia de terrenos a ambos lados del cerramiento existente y reafirmando la coherencia del cerramiento respecto a ambos itinerarios.

3.1.2 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA
SUPERFICIE DE LA PARCELA m ² s	27.483,00	NO VARIA
SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LA PARCELA	11.136,00	12.936,00
EDIFICABILIDAD m ² t/m ² s	0,41	0,47
ALTURAS n° de plantas máximo	V	II(*)
OCUPACION m ² s	4.665,00	6.320,00
OCUPACION % s/parcela	16,97	23,00
SUPERFICIE ILBRE: ZONAS VERDES, PISTAS DEPORTIVAS	22.818,00	21.163,00
APARCAMIENTOS (**)	no hay dotación interior	NO VARIA

(*) n° máximo de plantas para la nueva edificación

(**) Reserva de Aparcamientos:

La Ordenación propuesta constituye una mejora de la dotación deportiva con la que el Centro atiende a las plazas docentes actuales. La mejora prevista no supone un aumento de las plazas docentes, sino una mejora de la dotación que se presta a estas en el ámbito deportivo. Por tanto no se prevé reserva de aparcamientos para la ampliación objeto de Estudio de Detalle.

En relación a los aparcamientos:

Tal como se deja reflejado en el cuadro de Parámetros Urbanístico, el Centro Escolar no cuenta con dotación de aparcamientos dentro de la parcela dotacional y el objeto de la Ordenación propuesta es alcanzar una mejora precisamente de la Dotación Deportiva con la que el Centro atiende a las plazas docentes actuales, no comprendiendo por tanto un aumento de las plazas docentes, sino una mejora de la dotación que se presta a estas en el ámbito deportivo, resultando por ello que al no verse alterada la demanda de aparcamientos actual con la actuación propuesta, no se prevé reserva de aparcamiento en la ordenación propuesta que sirve de referencia para el Estudio de Detalle que regula las condiciones de las nuevas edificaciones deportivas.

El entorno de la Calle Doctor Cantero Cuadrado es eminentemente dotacional (Rectorado, Colegio, etc.) encontrándose la demanda residencial de las zonas próximas en su mayoría resuelta en los aparcamientos propios de las edificaciones residenciales y el resto atendidas con la bolsa de aparcamientos emplazada en el antiguo Manuel Lois.

Por ello, las plazas resueltas en vía pública, sobre todo C/Doctor Cantero Cuadrado dan servicio en su mayoría a los equipamientos de la zona, sin aparcamientos en el interior de la parcela.

Así mismo, los nuevos modelos de movilidad propician la consideración en el planeamiento urbanístico de modelos alternativos para disminuir los usos de vehículos a motor individual, estableciéndose una tendencia transformadora del modelo de movilidad, en el contexto de la transición ecológica y promoción de la movilidad sostenible también y sobre todo en los centros docentes y deportivos, promoviendo el transporte público, caminos escolares, carril bici, etc.)

Por otro lado, resultando el objetivo fundamental la deseable mejora de la dotación deportiva del centro, en cantidad y calidad de su equipamiento para las plazas docentes del mismo, la utilización eficiente de espacio disponible en la parcela constituye un parámetro a

tener en cuenta, que impone una gran dificultad, dadas las características y geometría del ámbito disponible, para ubicar las pistas e instalaciones deportivas, como puede comprobarse en el ajustado encaje en planta de los elementos.

La forma triangular del espacio disponible, más abajo del actual campo de fútbol, ha obligado a disminuir la superficie de este para poder encajar el conjunto de elementos de la mejora, y los desniveles del terreno constituyen una gran dificultad en si misma y en relación a los accesos desde el viario público C/Doctor Cantero Cuadrado.

En este contexto, el escaso espacio disponible para encajar las instalaciones, incluso en parte disminuyendo algunas existentes como es el campo de fútbol, así como la dificultad técnica y repercusión económica de establecer reserva de aparcamientos en el interior de la parcela dotacional docente cuestionaría la viabilidad de la actuación de mejora del área deportiva propuesta.

En base a ello, estimando como suficiente la oferta de plazas de aparcamientos en la vía pública y bolsas de aparcamiento próximas, como la situada en el antiguo Manuel Lois, para el buen funcionamiento de los equipamientos y residencias de la zona, se considera que queda justificada tanto la innecesariedad de dotación de aparcamientos dentro de la parcela dotacional docente, como también por las razones expuestas su incompatibilidad con la viabilidad espacial y económica de la actuación de mejora el área deportiva propuesta.

Las determinaciones de ordenación se completan con lo reflejado en los planos "4.Ordenación - Área de Movimiento de la Edificación" y "5.Ordenación - Volumetría":

-Plano: 4.Ordenación - Área de Movimiento de la Edificación:

- Se grafía y acota un Área de Movimiento de la Edificación estableciendo un margen dimensional de ajuste para el Proyecto de Edificación.
- Se establecen unas distancias mínimas de separación con los linderos medianeros
- Se establece una distancia mínima de retranqueo de la Edificación respecto a la Alineación al Viario Doctor Cantero Cuadrado.

-Plano: 5.Ordenación - Volumetría:

- Se establecen las referencias de altura máxima de los distintos volúmenes ordenados en relación a las rasantes aproximadas establecidas para la "Zona Intermedia - Reformada" y para la "Zona Baja - Reformada".

3.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DOCUMENTAL

La documentación del presente Estudio de Detalle cumple lo establecido en el art.19 de la LOUA:

-Memoria: incluye los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo establecidos en el apartado 1.a) del art.19:

- En relación a lo recogido en 19.1.A).4º, en cuanto a las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, se prevén las siguientes actuaciones:
- Tras la Aprobación Inicial deberá someterse a un periodo de información pública mínimo de 20 días.
- El Estudio de Detalle es de iniciativa particular por lo que conforme a lo recogido en el art.19.1.a).5º, se ha incluido identificación completa y precisa de la Entidad que lo promueve.
- En base al alcance y naturaleza de las determinaciones afectadas sobre previsiones de programación y gestión, no procede la inclusión de Estudio Económico Financiero
- En base a las mismas circunstancias de naturaleza y alcance de las determinaciones del Estudio de Detalle, no procedería la inclusión de Estudio de Sostenibilidad, si bien este extremo se desarrolla más adelante en apartado específico.

-Planos: Conforme a la recogida en el apartado c) del art.19.1, el Estudio de Detalle recoge la documentación gráfica necesaria y suficiente relativa tanto a la información urbanística de planeamiento vigente en relación a las determinaciones afectadas, así como de las determinaciones de ordenación que contiene.

-Resumen Ejecutivo: Conforme a lo que establece el art.19.3, se incluye Resumen Ejecutivo en los términos y con el alcance que se establece.

3.3 ACCESIBILIDAD

Conforme a lo establecido en el 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:

Artículo 2.

Ámbito de aplicación

1. Las disposiciones del presente Reglamento serán de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía a las actuaciones que se realicen por cualquier entidad pública o privada o por personas físicas en materia de infraestructura, urbanización, edificación y transporte, y en concreto a:

- a) La redacción de los instrumentos de planeamiento y de los restantes instrumentos de ordenación urbanística y proyectos de urbanización.
- b) Los accesos, itinerarios peatonales, espacios libres, instalaciones y mobiliario urbano, públicos y privados, comprendidos en las obras de infraestructuras y urbanización de primer establecimiento o a realizar en las existentes, y aquellos que alteren su uso o actividad, total o parcialmente, de forma definitiva o provisional, aunque no se realice obra alguna.

Artículo 6.

Alcance y contenido

1. Con independencia de las exigencias que vengan establecidas por la normativa sectorial que en cada caso resulte de aplicación, los instrumentos de planeamiento, los estudios previos, anteproyectos, proyectos básicos, proyectos de ejecución o cualquier otra documentación técnica que sea preceptiva, deberán comprender las justificaciones, descripciones, definiciones, especificaciones y características técnicas, prescripciones y valoraciones que, a través de la documentación gráfica y escrita permitan verificar de forma clara, detallada, objetiva e inequívoca, el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento y sus disposiciones de desarrollo

Teniendo en cuenta el alcance general del documento del Estudio de Detalle como documento de Planeamiento urbanístico regulado en el art.15 de la LOUA, teniendo en cuenta a su vez el establecido para este caso en base a lo regulado en el art.116 del PGOU de Huelva, y en particular el que se deriva del alcance de las propias determinaciones urbanísticas particulares del documento redactado, la afeción a las condiciones de accesibilidad reguladas en el Decreto 293 se concretan en:

-Determinaciones de ordenación contenidas en el Estudio de Detalle:

-Regulación de edificabilidad, altura y ocupación, así como "Área de Movimiento de la Edificación" y "Volumetría" de los nuevos volúmenes edificados.

El cumplimiento de las condiciones de accesibilidad dentro estas edificaciones no es objeto del documento de plan, debiendo quedar justificado su cumplimiento en los Proyectos de edificación.

Las nuevas edificaciones quedarán emplazadas en el interior de la parcela dotacional separadas de la alineación del viario público C/Doctor Cantero Cuadrado. El cumplimiento de las condiciones de accesibilidad en el tránsito desde el viario público hasta el acceso a estos edificios, deberá quedar justificado en el Proyecto de Actuación general de Edificación y urbanización de los espacio interiores de la parcela y zonas deportivas previstas.

En el plano 3. "ESTADO REFORMADO. ESQUEMA INDICATIVO" se aporta con carácter de esquema indicativo solución propuesta de recorridos accesibles entre posibles accesos desde el viario C/Doctor Cantero Cuadrado hasta los nuevos volúmenes edificados.

El Estudio de Detalle incluye con carácter informativo, las características del programa previo de mejora de la Zona Deportiva del Centro Escolar que se completa y justifica con los nuevos volúmenes edificadas que forman parte de dicha dotación deportiva. Sin embargo no es objeto del Estudio de Detalle la regulación de dichos ámbitos urbanizados ni su definición precisa, que deberá ser objeto del Capítulo de Urbanización del Proyecto de Actuación que será preciso elaborar, y que deberá contener la justificación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad aplicables del Decreto.

Este Proyecto de Actuación podrá alterar o ajustar la propuesta de itinerarios accesibles y demás condiciones de accesibilidad aportadas con carácter indicativo en el Plano 3."ESTADO REFORMADO. ESQUEMA INDICATIVO".

4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.1 OBJETO

Se realiza el presente documento a fin de ponderar, 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.

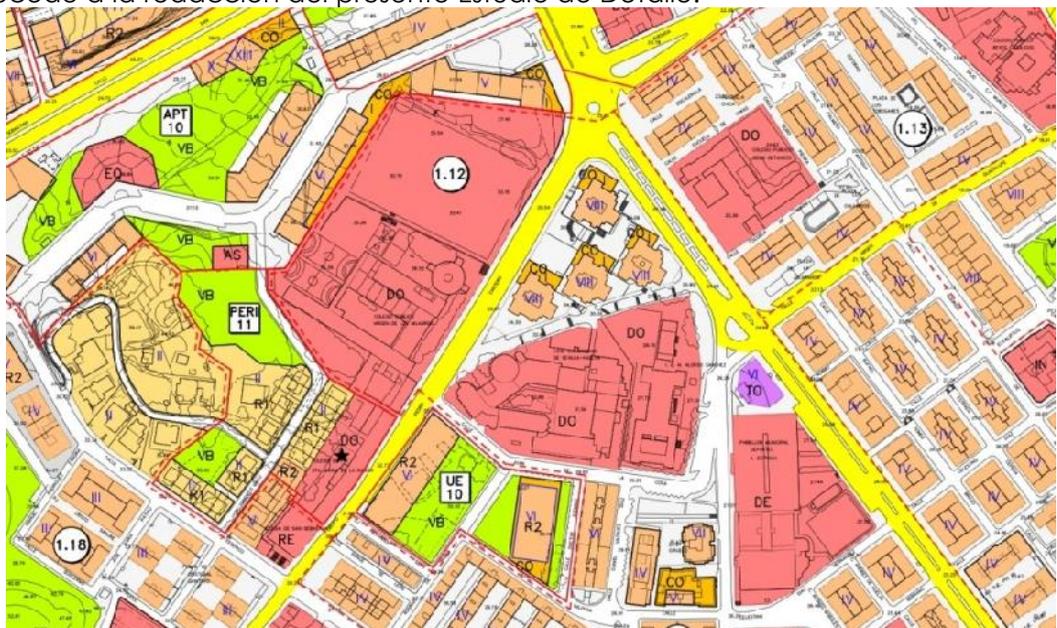
4.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Se aplica el 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.

4.3 ORDENACIÓN VIGENTE

La parcela objeto del Estudio de Detalle pertenece a la Zona de Ordenanza 1.12 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva, marcada como parcela de uso dotacional y se encuentra totalmente urbanizada.

La Zona de Ordenanza 1.12, en terreno dotacional, no establece parámetros urbanísticos concretos, y tampoco el planeamiento parcial del ámbito. En base a esta circunstancia y conforme al marco establecido en el art.116 del PGOU (Modificado en Mod.3) para suelo dotacional se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle.



4.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El programa propuesto por el Centro se desarrolla en las zonas Intermedia y Baja Reformadas de la parcela:

-DOTACIÓN DEPORTIVA EXTERIOR PROYECTADA:

-Zona intermedia - Reformada(+10,50):

-1 x Fútbol 11: 90 x 50

-2 x Fútbol 7: 50 x 30

-Espacio para Grada modular

-Zona baja - Reformada(+7,60):

-2 x Padel: 20 x 10

-DOTACIONES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL ÁREA DEPORTIVA PROYECTADOS;

-Volumen de Servicios (paralelo a Doctor Cantero Cuadrado):

-Zona intermedia - Reformada (+10,50):

-Zona de Vestuarios, Aseos y Kiosco-Bar.

-Zona baja - Reformada (+7,60)

-Zona de Aseos para Pabellón.

-Volumen Anexo al Pabellón Polideportivo:

-Zona baja - Reformada (+7,60):

-Zona de Vestuarios, Aseos y Kiosco-Bar.

4.5 JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

La ordenación incorporada en el Estudio de Detalle es de iniciativa particular, se desarrolla al completo en el ámbito de la parcela particular y no requiere ninguna inversión municipal ni implica ningún gasto para la Hacienda Pública Municipal.

En Huelva, a 07 de junio de 2021

Arquitectos

Manuel Ángel Vázquez Beltrán
Manuel Ángel Vázquez Domínguez



5 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 parcela dotacional sobre la que se ubica el Colegio Colón – Hermanos Maristas, en la Calle DR. Cantero Cuadrado 3, de Huelva.

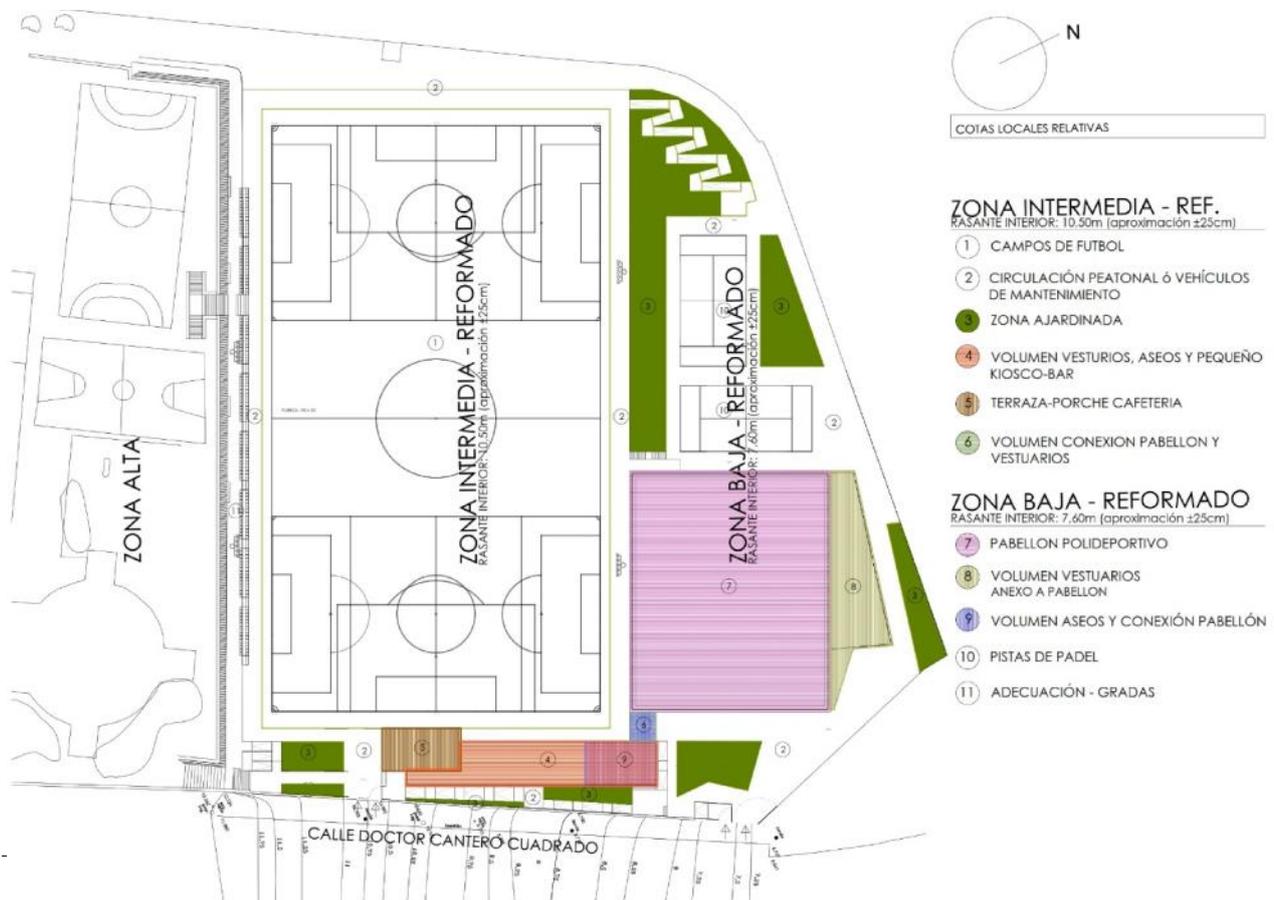
El objeto del presente documento, con carácter de Estudio de Detalle, en los términos que previene el artículo 15.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), es completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos o de ámbito reducido.

Tanto el planeamiento vigente como el planeamiento de desarrollo aprobado para el ámbito, no aportan condiciones aplicables de forma directa en cuanto a edificabilidad y otros parámetros urbanísticos de Ordenación Detallada.

El objeto particular de la nueva ordenación comprende la Mejora de las Dotaciones Deportivas del Centro contemplando la Ampliación de las Edificaciones existentes en el Conjunto Dotacional Docente la dotación de vestuarios, Polideportivo cubierto y servicios complementarios a estas instalaciones deportivas y formativas, por lo que, conforme a lo regulado en el art.116 modificado del PGOU, se redacta el presente documento como **Estudio de Detalle**.

5.1 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

El programa propuesto por el Centro se desarrolla en las zonas Intermedia y Baja Reformadas de la parcela:



-DOTACIÓN DEPORTIVA EXTERIOR PROYECTADA:

-Zona intermedia - Reformada(+10,50):

-1 x Fútbol 11: 90 x 50

-2 x Fútbol 7: 50 x 30

-Espacio para Grada modular

-Zona baja - Reformada(+7,60):

-2 x Padel: 20 x 10

-DOTACIONES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL ÁREA DEPORTIVA PROYECTADOS;

-Volumen de Servicios (paralelo a Doctor Cantero Cuadrado):

-Zona intermedia - Reformada (+10,50):

-Zona de Vestuarios, Aseos y Kiosco-Bar.

-Zona baja - Reformada (+7,60)

-Zona de Aseos para Pabellón.

-Volumen Anexo al Pabellón Polideportivo:

-Zona baja - Reformada (+7,60):

-Zona de Vestuarios, Aseos y Kiosco-Bar.

5.2 USOS

Toda la actuación de ampliación está relacionada con el uso deportivo y docente, y se concibe para una utilización interna, del propio Centro Escolar, y externa, mediante la explotación temporal y parcial por Escuelas Deportivas, como ocurre en otros Centros.

5.3 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA
SUPERFICIE DE LA PARCELA m ² s	27.483,00	NO VARIA
SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LA PARCELA	11.136,00	12.936,00
EDIFICABILIDAD m ² t/m ² s	0,41	0,47
ALTURAS n° de plantas máximo	V	II(*)
OCUPACION m ² s	4.665,00	6.320,00
OCUPACION % s/parcela	16,97	23,00
SUPERFICIE ILBRE: ZONAS VERDES, PISTAS DEPORTIVAS	22.818,00	21.163,00
APARCAMIENTOS (**)	no hay dotación interior	NO VARIA

(*) n° máximo de plantas para la nueva edificación

(**) Reserva de Aparcamientos:

La Ordenación propuesta constituye una mejora de la dotación deportiva con la que el Centro atiende a las plazas docentes actuales. La mejora prevista no supone un aumento de las plazas docentes, sino una mejora de la dotación que se presta a estas en el ámbito deportivo. Por tanto no se prevé reserva de aparcamientos para la ampliación objeto de Estudio de Detalle.

Las determinaciones de ordenación se completan con lo reflejado en los planos "4.Ordenación - Área de Movimiento de la Edificación" y "5.Ordenación - Volumetría":

-Plano: 4.Ordenación - Área de Movimiento de la Edificación:

-Se grafiá y acota un Área de Movimiento de la Edificación estableciendo un margen dimensional de ajuste para el Proyecto de Edificación.

-Se establecen unas distancias mínimas de separación con los linderos medianeros

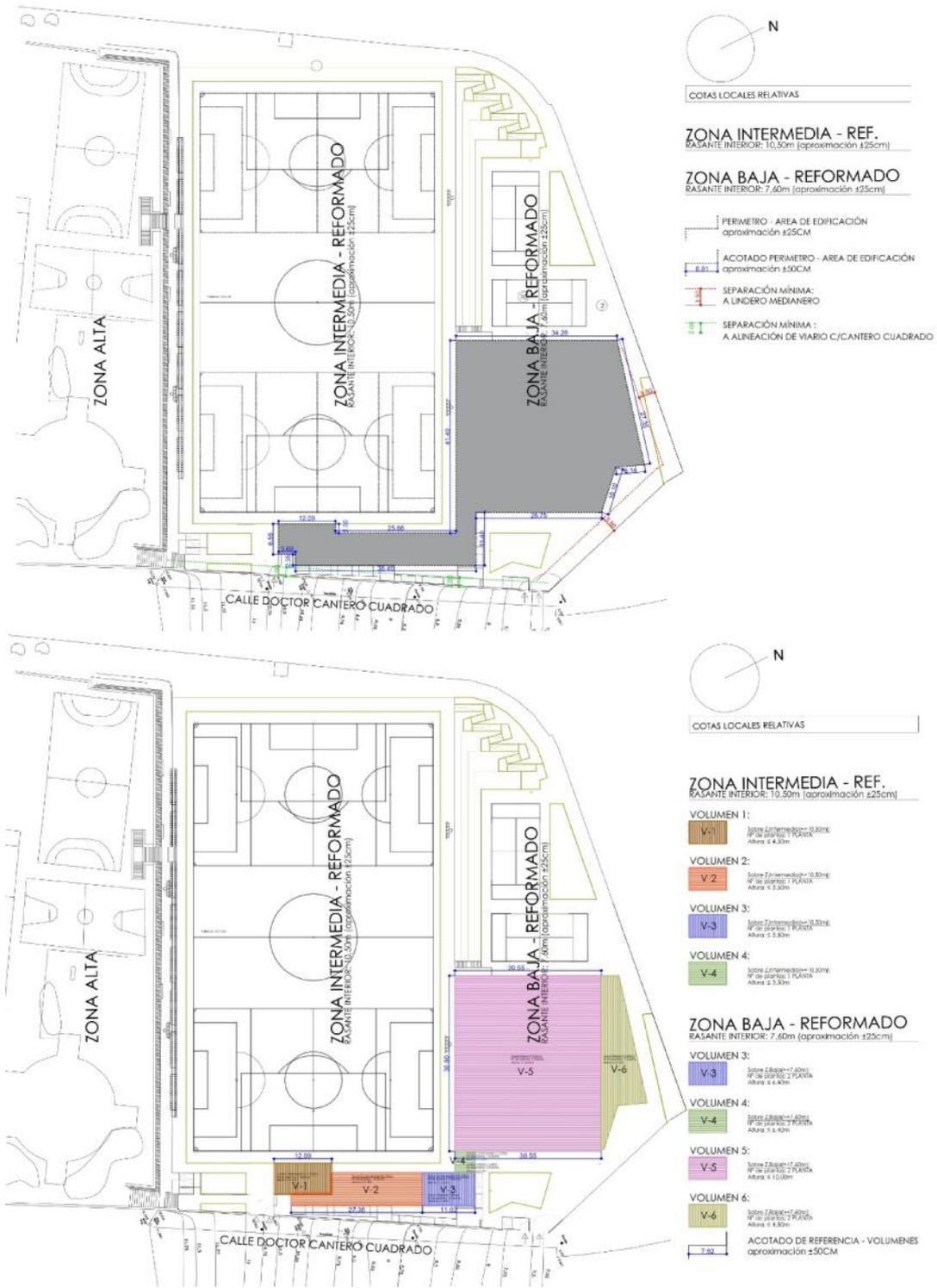
-Se establece una distancia mínima de retranqueo de la Edificación respecto a la Alineación al Viario Doctor Cantero Cuadrado.

-Plano: 5.Ordenación - Volumetría:

-Se establecen las referencias de altura máxima de los distintos volúmenes ordenados en relación a las rasantes aproximadas establecidas para la "Zona Intermedia - Reformada" y para la "Zona Baja - Reformada".

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N00011W DE HUELVA. COLEGIO COLÓN MARISTAS, HUELVA



En Huelva, a 07 de junio de 2021

Arquitectos

Manuel Ángel Vázquez Beltrán
Manuel Ángel Vázquez Domínguez



COLEGIO COLÓN - HERMANOS MARISTAS

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N0001IW
 C/DOCTOR CANTERO CUADRADO 3, 21004, HUELVA

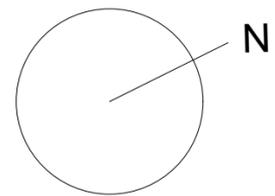
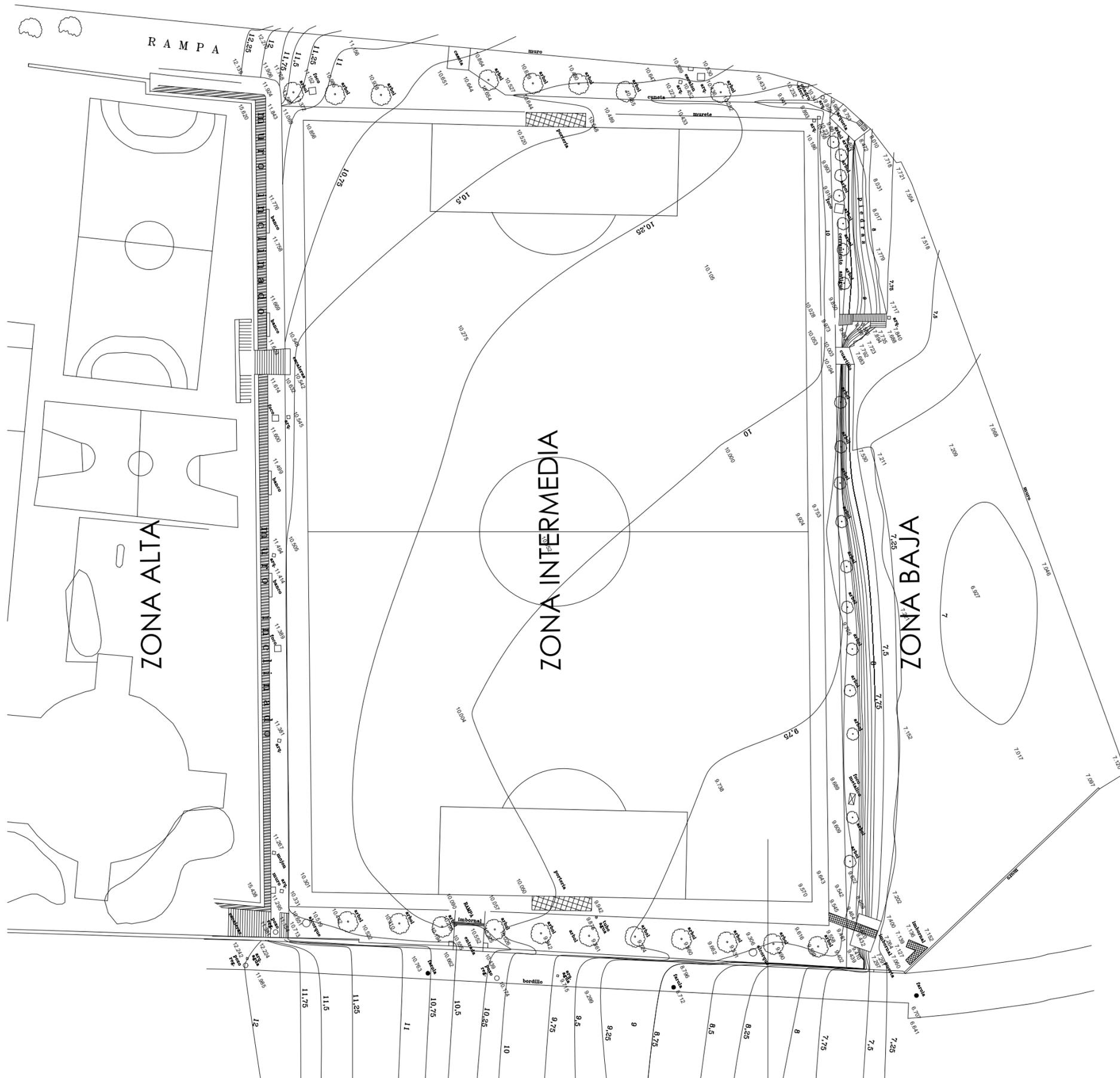
junio 2021

1 SITUACIÓN

E 1:1000

Manuel Ángel Vázquez Beltrán
 MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN
 MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ
 ARQUITECTOS





COTAS LOCALES RELATIVAS



COLEGIO COLÓN - HERMANOS MARISTAS

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N0001IW
C/DOCTOR CANTERO CUADRADO 3, 21004, HUELVA

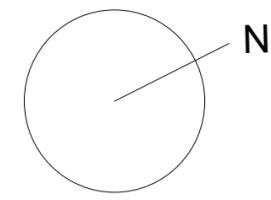
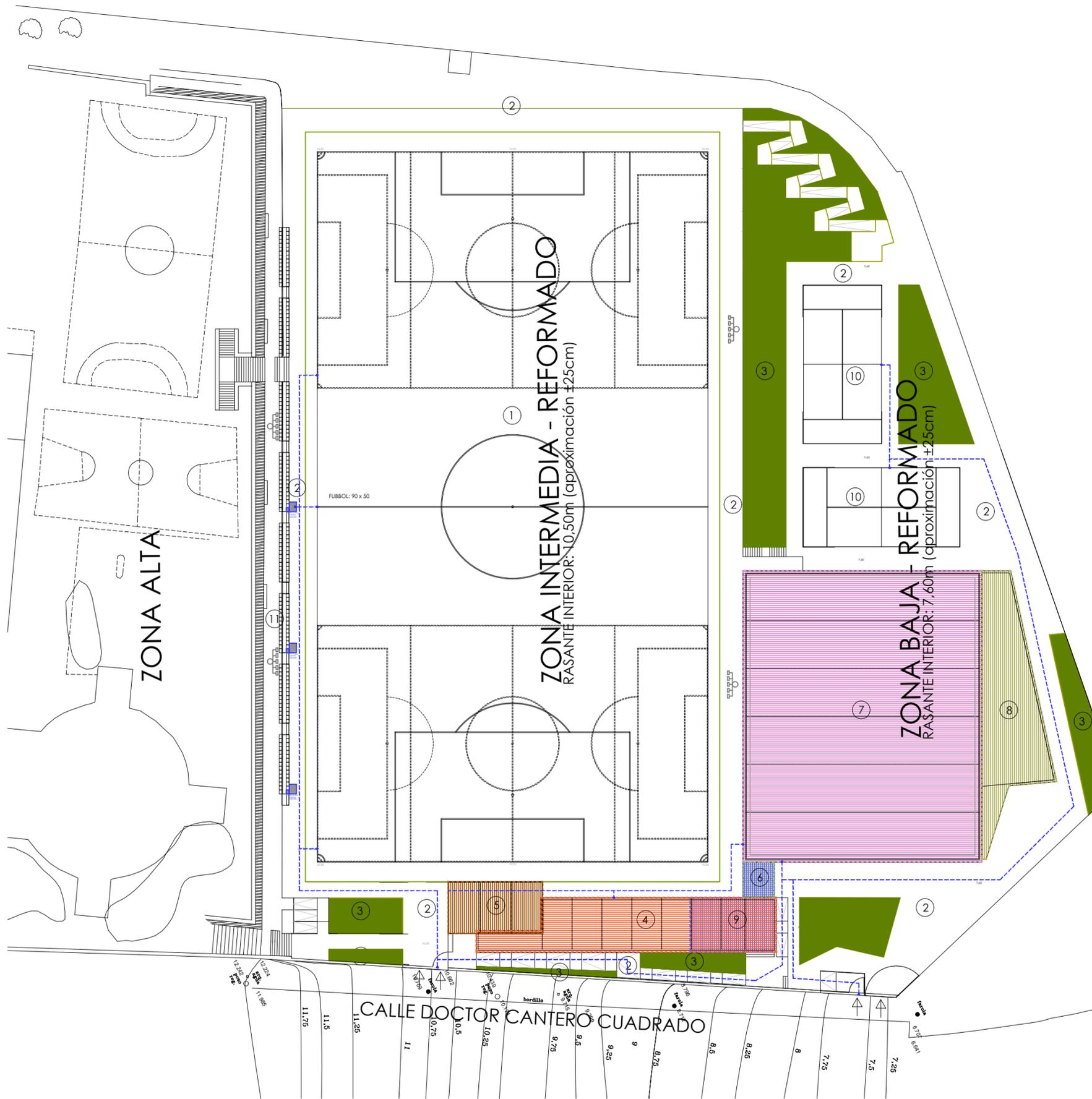
junio 2021

2 ESTADO ACTUAL Y TOPOGRAFÍA
ZONA INTERMEDIA Y ZONA BAJA

E 1:500

Manuel Ángel Vázquez Beltrán
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ
ARQUITECTOS





COTAS LOCALES RELATIVAS

ZONA INTERMEDIA - REF.
RASANTE INTERIOR: 10,50m (aproximación ±25cm)

- ① CAMPOS DE FUTBOL
- ② CIRCULACIÓN PEATONAL Ó VEHÍCULOS DE MANTENIMIENTO
- ③ ZONA AJARDINADA
- ④ VOLUMEN VESTURIOS, ASEOS Y PEQUEÑO KIOSCO-BAR
- ⑤ TERRAZA-PORCHE CAFETERIA
- ⑥ VOLUMEN CONEXION PABELLON Y VESTUARIOS

ZONA BAJA - REFORMADO
RASANTE INTERIOR: 7,60m (aproximación ±25cm)

- ⑦ PABELLON POLIDEPORTIVO
- ⑧ VOLUMEN VESTUARIOS ANEXO A PABELLON
- ⑨ VOLUMEN ASEOS Y CONEXIÓN PABELLÓN
- ⑩ PISTAS DE PADEL
- ⑪ ADECUACIÓN - GRADAS

ACCESIBILIDAD

- ITINERARIO ACCESIBLE
posible trazado
- ASIENTOS RESERVADOS
posible ubicación en caso de gradas



COLEGIO COLÓN - HERMANOS MARISTAS

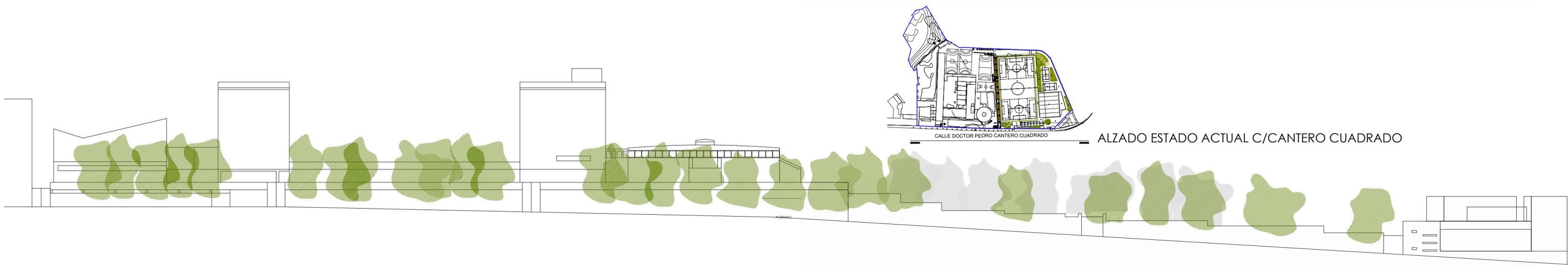
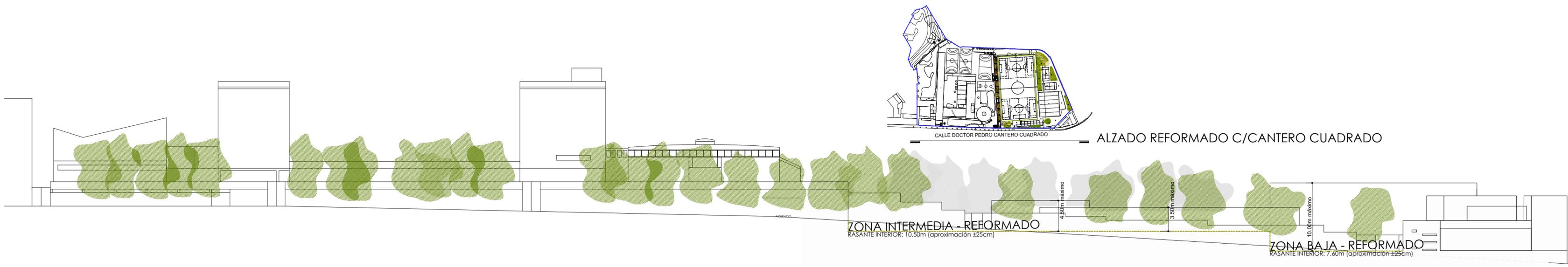
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N00011W
C/DOCTOR CANTERO CUADRADO 3, 21004, HUELVA

3.1 ESTADO REFORMADO Y ACCESIBILIDAD
ESQUEMA INDICATIVO

E 1:500

junio 2021

MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ ARQUITECTOS



COLEGIO COLÓN - HERMANOS MARISTAS

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N00011W
C/DOCTOR CANTERO CUADRADO 3, 21004, HUELVA

junio 2021

3.2 ESTADO ACTUAL Y REFORMADO
ALZADO A C/DOCTOR CANTERO CUADRADO

E 1:400

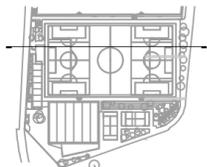
Manuel Ángel Vázquez Beltrán
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ
ARQUITECTOS



ST- 8



INFERIOR PARCELA



ST- 7



INFERIOR PARCELA



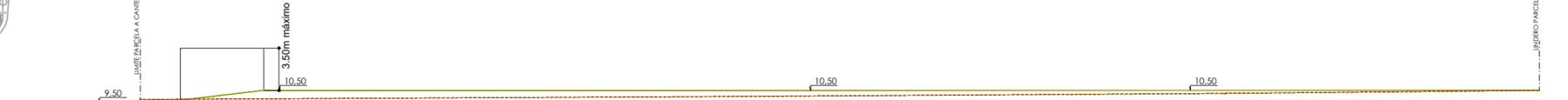
ST- 6



INFERIOR PARCELA



ST- 5



INFERIOR PARCELA



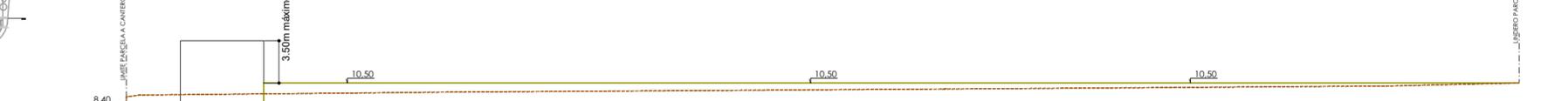
ST- 4



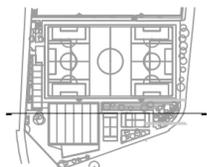
INFERIOR PARCELA



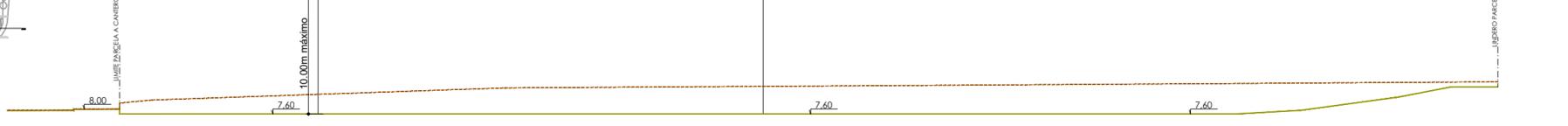
ST- 3



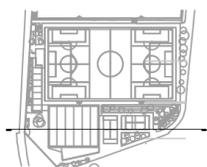
INFERIOR PARCELA



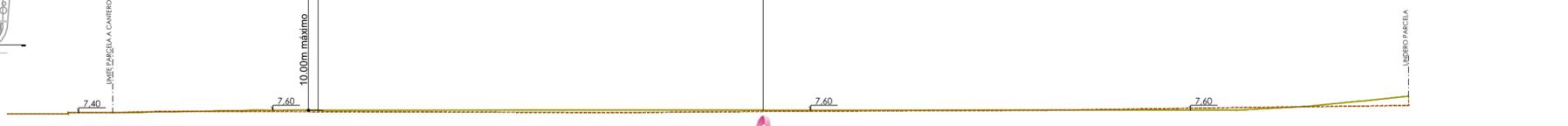
ST- 2



INFERIOR PARCELA



ST- 1



INFERIOR PARCELA

----- TOPOGRAFIA ACTUAL APROXIMADA
----- TOPOGRAFIA MODIFICADA PROPUESTA



COLEGIO COLÓN - HERMANOS MARISTAS

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N00011W
C/DOCTOR CANTERO CUADRADO 3, 21004, HUELVA

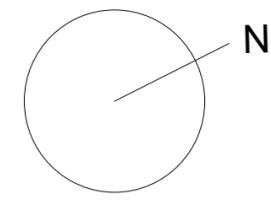
junio 2021

3.3 ESTADO ACTUAL Y REFORMADO
SECCIONES TRANSVERSALES A C/DOCTOR CANTERO CUADRADO

E 1:400

MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN

MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ ARQUITECTOS



COTAS LOCALES RELATIVAS

ZONA INTERMEDIA - REF.
RASANTE INTERIOR: 10,50m (aproximación ±25cm)

ZONA BAJA - REFORMADO
RASANTE INTERIOR: 7,60m (aproximación ±25cm)

-  PERIMETRO - AREA DE EDIFICACIÓN aproximación ±25CM
-  ACOTADO PERIMETRO - AREA DE EDIFICACIÓN aproximación ±50CM
-  SEPARACIÓN MÍNIMA: A LINDERO MEDIANERO
-  SEPARACIÓN MÍNIMA: A ALINEACIÓN DE VIARIO C/CANTERO CUADRADO



COLEGIO COLÓN - HERMANOS MARISTAS

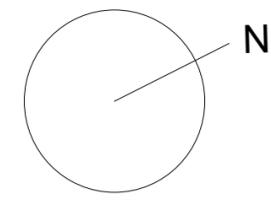
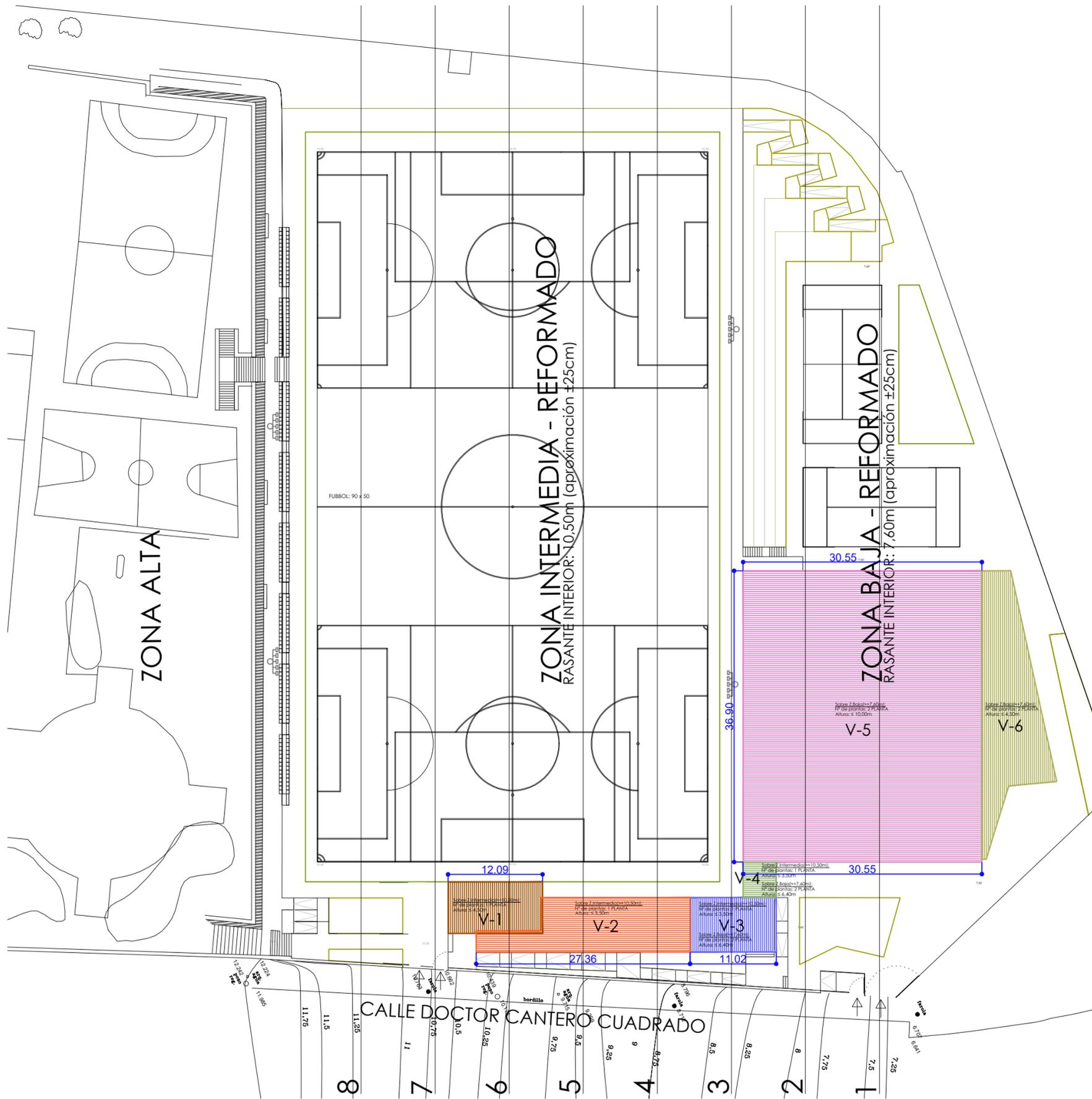
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N00011W
C/DOCTOR CANTERO CUADRADO 3, 21004, HUELVA

junio 2021

4 ORDENACIÓN:
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

E 1:500


MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ ARQUITECTOS



COTAS LOCALES RELATIVAS

ZONA INTERMEDIA - REF.
RASANTE INTERIOR: 10,50m (aproximación ±25cm)

VOLUMEN 1:
V-1 Sobre Z.Intermedia(=+10,50m):
Nº de plantas: 1 PLANTA
Altura: ≤ 4,50m

VOLUMEN 2:
V-2 Sobre Z.Intermedia(=+10,50m):
Nº de plantas: 1 PLANTA
Altura: ≤ 3,50m

VOLUMEN 3:
V-3 Sobre Z.Intermedia(=+10,50m):
Nº de plantas: 1 PLANTA
Altura: ≤ 3,50m

VOLUMEN 4:
V-4 Sobre Z.Intermedia(=+10,50m):
Nº de plantas: 1 PLANTA
Altura: ≤ 3,50m

ZONA BAJA - REFORMADO
RASANTE INTERIOR: 7,60m (aproximación ±25cm)

VOLUMEN 3:
V-3 Sobre Z.Baja(=+7,60m):
Nº de plantas: 2 PLANTA
Altura: ≤ 6,40m

VOLUMEN 4:
V-4 Sobre Z.Baja(=+7,60m):
Nº de plantas: 2 PLANTA
Altura: ≤ 6,40m

VOLUMEN 5:
V-5 Sobre Z.Baja(=+7,60m):
Nº de plantas: 2 PLANTA
Altura: ≤ 10,00m

VOLUMEN 6:
V-6 Sobre Z.Baja(=+7,60m):
Nº de plantas: 2 PLANTA
Altura: ≤ 4,50m

ACOTADO DE REFERENCIA - VOLUMENES
aproximación ±50CM



COLEGIO COLÓN - HERMANOS MARISTAS

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N00011W
C/DOCTOR CANTERO CUADRADO 3, 21004, HUELVA

junio 2021

5 ORDENACIÓN - VOLUMETRÍA

E 1:500

(Signature)
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ
ARQUITECTOS



COLEGIO COLÓN - HERMANOS MARISTAS

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA CATASTRAL 2459029PB8225N0001IW
C/DOCTOR CANTERO CUADRADO 3, 21004, HUELVA

junio 2021

6 IMAGENES INDICATIVAS

E 1:500



 MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN / MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ
