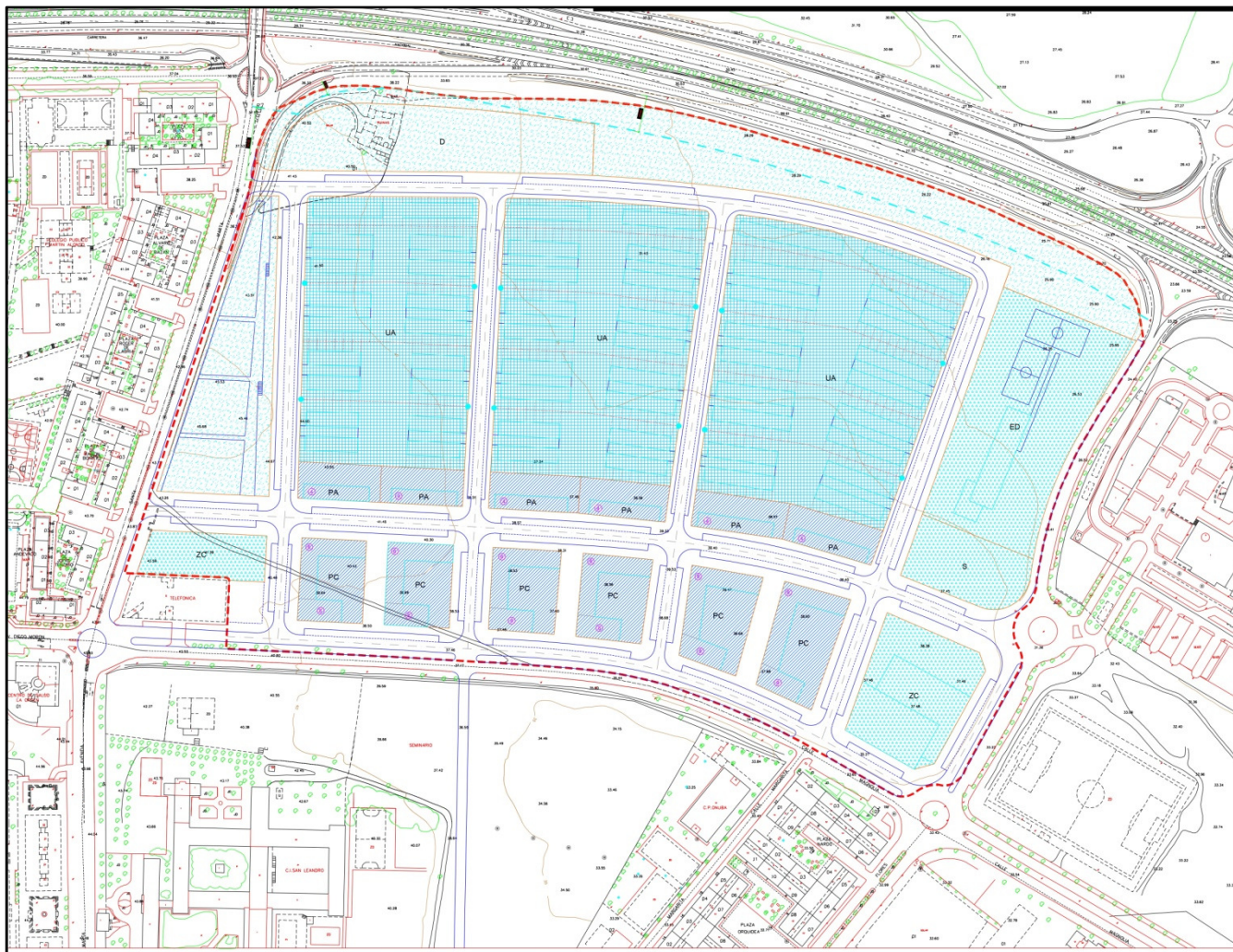


# - HUELVA -

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PP8 "SEMINARIO"  
RELATIVAS A LAS CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LAS  
PARCELAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

## MEMORIA JUSTIFICATIVA Y CONTENIDOS.



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 31 de mayo de 2021

MODIFICACIÓN  
PUNTUAL Nº1  
PP8

## MEMORIA

Texto para aprobación definitiva

MAYO 2021

AYUNTAMIENTO DE HUELVA



## INDICE

### **1 MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

#### **1.1 ANTECEDENTES.**

##### **1.1.1 PLANEAMIENTO.**

#### **1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO.**

##### **1.2.1 MOTIVACIONES**

##### **1.2.2 MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN**

##### **1.2.3 ESTRUCTURACIÓN**

##### **1.2.4 CONTENIDOS**

##### **1.2.5 CONSIDERACIONES URBANISITICAS, MEDIOAMBIENTALES Y DE INCIDENCIA EN LA SALUD**

##### **1.2.6 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 2020.**

### **2. MODIFICACIÓN PUNTUAL**

### **3. RESUMEN EJECUTIVO**

### **4.- MEMORIA – INFORME DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA**

## **1 MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **1.1. ANTECEDENTES.**

#### **1.1.1 PLANEAMIENTO.**

El Plan Parcial nº 8 donde se ubica la zona de actuación, se desarrolló fruto de las previsiones del Plan General de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por *Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes, de 13 de Octubre de 1.999*, y con publicación de la Aprobación definitiva, ordenanzas y normativa de la Revisión del PGOU en BOP de 20 de diciembre de 1.999.

El Plan General de Huelva define el sector nº8 como suelo urbanizable sectorizado, fijando las condiciones de aprovechamiento, edificación y cesión de los terrenos. La actuación urbanística de El Seminario es un proyecto de ampliación de ciudad ocupando terrenos interiores a la Ronda Exterior de Circunvalación y rodeada por áreas urbanizadas en su perímetro.

La titularidad mayoritaria de los terrenos a favor del Ayuntamiento de Huelva y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía convierte el sector en un elemento estratégico para regular el mercado de suelo de Huelva. La presencia de suelo bajo titularidad pública permite desarrollar políticas tendentes a eliminar tensiones del mercado del suelo por escasez. El desarrollo del Planeamiento y su posterior urbanización puede contribuir a aliviar rigideces y favorecer la construcción de viviendas.

El desarrollo del Plan Parcial faculta la puesta de suelo urbanizado en el mercado incidiendo de forma directa sobre la construcción de viviendas. El parque residencial de Huelva muestra desajustes que el Plan General vigente trata de atajar. La actuación de El Seminario se dirige fundamentalmente a la ejecución de nuevas viviendas en su modalidad unifamiliar y plurifamiliar incrementado el parque residencial en 1.055 nuevas unidades.

El proyecto de urbanización del sector fue aprobado por Junta de Gobierno el 6 de septiembre de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 209 de fecha el 27 de octubre de 2004. Las obras se encuentran ya ejecutadas, por lo que las parcelas resultantes tienen la consideración de suelo urbano consolidado.

El presente documento MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PP8 “Seminario” fue aprobado inicialmente por Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Huelva el 10 de abril de 2020. El presente texto de Aprobación Definitiva se redacta para dar cumplimiento al INFORME DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL “SEMINARIO” DE LA R.P.G.O.U. DE HUELVA de fecha 2 de diciembre de 2020 de la Delegación de la Consejería de Ordenación del Territorio. En azul se disponen las modificaciones de la aprobación inicial, y en verde las modificaciones para su Aprobación Definitiva.

### **1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO.**

#### **1.2.1 MOTIVACIONES**

- a) **Sobre la reserva mínima de aparcamiento previstas para las viviendas unifamiliares en el interior de la parcelas.**





En la memoria de ordenación del PP.8 se establece una reserva mínima de aparcamientos para las viviendas unifamiliares de 2 plazas por vivienda en el interior de las parcelas.

Con posterioridad, en la Modificación Puntual nº 17 del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, aprobada definitivamente el 26 de noviembre de 2014 se vino a establecer como de obligado cumplimiento en el término municipal de Huelva, y con carácter adicional a las prescripciones sobre dotación mínima de aparcamientos públicos –anexos a red viaria- establecidas en la entonces Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística Andaluza, un nuevo ratio mínimo de aparcamientos privados para los distintos usos y ámbitos de planeamiento de desarrollo sucesivos.

Se estableció entonces la obligatoriedad de prever para las zonas de nuevo crecimiento, un mínimo de 1,5 plazas de aparcamientos privadas, dentro de las parcelas por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos en parcelas residenciales, adicionalmente a la dotación de 0,5 a 1 plaza de aparcamientos anexos a red viaria exigidos por la LOUA.

Lo anterior queda plasmado en el art. 64: “Previsión de Aparcamientos en vivienda” (Modificado por MP3 y MP17) del texto Refundido de las Ordenanzas del PGOU de Huelva:

*Art. 64: “Previsión de Aparcamientos en vivienda” (Modificado por MP3 y MP17)*

*1.- Resumen aclaratorio de estándares mínimos exigidos por el PGOU: Los edificios con uso residencial de nueva planta o ampliaciones, deberán contar con:*

*0.1.- Uso residencial. Los edificios con uso residencial de nueva planta o ampliaciones, deberán contar con:*

*a) En zonas consolidadas o en renovación (barrios consolidados e históricos, Áreas de Planeamiento Transitorio, PERIs y Unidades de Ejecución en suelo urbano): 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda o de otros usos, dentro de la parcela.*

***b) En zonas de nuevo crecimiento con planeamiento aprobado y urbanizadas (sectores sometidos a planes parciales definidos en Revisión de PGOU de 1999 ya urbanizados): 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda o de otros usos, dentro de la parcela.***

*b.1.-En promociones de viviendas de protección oficial, subvencionadas o con algún régimen de protección, podrá exigirse hasta un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos.*

*b.2.- Por razones técnicas de subsuelo y parcelación, así como razones económicas de tipología constructiva, o bien por razones de similitud del precio final de venta de viviendas a protección oficial, admitidas por los servicios técnicos del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Huelva, podrá exigirse hasta un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos.*

*b.3.- Al objeto de alcanzar la ratio de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda o de otros usos, dentro de la parcela, no computará como superficie construida ni a los efectos número de plantas máximas la adición de una planta sobre rasante a las marcadas por el planeamiento correspondiente si se utiliza íntegramente a estos efectos con las condiciones expresadas en el artículo 25.4 . En los casos en los que el incremento de alguna planta no se produzca sobre manzanas completas, resultará preceptiva la*



redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la manzana o manzanas en las que se proponga el citado incremento, a los efectos de controlar la ordenación de volúmenes resultantes y su influencia sobre la imagen urbana unitaria de su entorno inmediato.

c) En zonas de nuevo crecimiento no urbanizadas (sectores de suelo urbanizable sometidos a planes parciales definidos tras la Revisión de PGOU de 1999): 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda o de otros usos, dentro de la parcela.

c.1.- Con planeamiento de desarrollo aprobado en los que se exigieron 2 plazas por vivienda. Podrá, vía innovación del Planeamiento de Desarrollo correspondiente y Proyecto de Urbanización Específico, exigirse hasta un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos, mediante el establecimiento de cuantas medidas compensatorias puedan acogerse (aparcamientos en batería, cesión espacios para este uso en superficie, calificación de parcelas dotacionales de equipamiento aparcamiento) por la disminución de plazas privadas y que la ordenación permita.

c.2.- Al objeto de alcanzar la ratio de 1 plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda o de otros usos, dentro de la parcela, no computará como superficie construida ni a los efectos número de plantas máximas la adición de una planta sobre rasante a las marcadas por el planeamiento correspondiente si se utiliza íntegramente a estos efectos con las condiciones expresadas en el artículo 25.4 . En los casos en los que el incremento de alguna planta no se produzca sobre manzanas completas, resultará preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la manzana o manzanas en las que se proponga el citado incremento, a los efectos de controlar la ordenación de volúmenes resultantes y su influencia sobre la imagen urbana unitaria de su entorno inmediato.

2.- Las reservas de aparcamiento se realizarán dentro del ámbito de la promoción. Cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la manzana o entorno próximo correspondiente, siendo necesario registrar la afección de dichas plazas, o bien se adoptarán soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional, se repercutirá sobre las promociones o propietarios.

3.- En edificios protegidos por el Plan General o por el PERI del Casco Histórico, los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo podrán disponer la no obligatoriedad de los apartados anteriores previa valoración de las condiciones técnicas del solar en cuestión.

4.- Condiciones que eximen de la obligatoriedad de aparcamiento en suelo urbano o en renovación:

- a) Solares existentes que no superen la superficie de 170 m<sup>2</sup>.
- b) Solares cuyo frente de fachada sea  $\leq 10,5$  metros y fondo de parcela menor a 28 metros.
- c) Solares cuya calle de acceso tenga  $\leq 8$  metros de dimensión entre frentes de fachada.
- d) Solares en los que por su forma irregular sea imposible una vez estudiados por los servicios técnicos de la GMU la disposición del número mínimo de plazas.
- e) Cuando el número mínimo de plazas, aunque se pudiesen disponer, estén en una proporción superior a los 42 m<sup>2</sup>c por unidad de aparcamiento.

5.- Será competencia del Ayuntamiento de Huelva la autorización de la edificación de garajes



*que tengan su acceso exclusivo a vías peatonales, de preferencia peatonal o con previsión de peatonalización, que den acceso a soportales o que den a vías que por razón de tráfico así se determine.*

*6.- Se preverá mediante el correspondiente planeamiento de desarrollo como mínimo 1 plaza por cada vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos en viario público.*

Esta Modificación Puntual nº 17 fue fruto de la dificultad de absorción de promociones con dos plazas de garaje por viviendas. En la actualidad, la dificultad del desarrollo urbanístico de esta zona, son similares, considerándose:

- Han variado los motivos que llevaron a aumentar la dotación de plazas de garaje identificándolas obligatoriamente como privadas tal y como se previó en la Modificación Puntual nº 3 del PGOU, tal y como constan en la memoria de ordenación de este PP8.
- Ha decrecido sustancialmente la demanda para la compra de viviendas, lo cual dificulta aún más la absorción de promociones con dos plazas de garaje por vivienda ligadas ineludiblemente, máxime cuando el coste de ejecución de las citadas plazas se repercute en el precio de venta total al usuario.
- Que la exigencia de la Ley 2/2012 de Ordenación Urbanística Andaluza a este respecto se sitúa por debajo de lo requerido por el Plan, que lo es de forma adicional en forma de plazas de aparcamientos privadas sobre las mínimas anexas a red viaria públicas.

Por lo anterior, lo indicado en las ordenanzas del PP8 relativas a la reserva mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de las parcelas, lleva a la innovación consistente en facilitar la posibilidad de dotar a la zona de 1,5 aparcamientos por vivienda o 100 metros construidos adicionalmente a los mínimos aparcamientos públicos exigidos legalmente y a la vez incentivar el desarrollo edificatorio del sector con promociones viables.

Por consiguiente, se actualizará el punto 4.3.6 de la Memoria Propuesta del Plan Parcial 8, actualizando la reserva mínima de aparcamiento en el interior de las parcelas para las viviendas unifamiliares, pasando de 2 plazas de aparcamiento por vivienda a **1,5 plazas por vivienda**.

#### **b) Sobre la ubicación de las plazas de garaje bajo rasante**

En relación a esta propuesta de modificación, se ha detectado que ha decrecido sustancialmente la demanda de compra de viviendas en la zona, lo cual dificulta aún más la absorción de promociones con plazas de garaje ubicadas en planta sótano, máxime cuando el coste de ejecución de las citadas plazas se repercute en el precio de venta total al usuario.

Teniendo en cuenta la dificultad actual existente en la gestión de promociones en la zona, se considera que la ejecución de la planta de garaje bajo rasante hace que, sumando los requerimientos técnicos más lo económicos, puedan llegar a inviabilizar la promoción de viviendas en la zona.

Lo anterior lleva a la innovación recogida en los apartados siguientes, consistente en posibilitar la reserva de aparcamiento en superficie, en el interior de las parcelas.



Las intenciones antes descritas se materializan en el presente documento Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial Nº 8 “Seminario” dentro del artículo 42 de la Ordenanza.

**c) Sobre la ocupación sobre la cota del terreno.**

Fruto de la propuesta de modificación anterior, la posibilidad de ubicación de las plazas de aparcamiento sobre rasante dentro de la parcela, se hace necesario una nueva redistribución del espacio común interior. Se establecerá una dimensión mínima en cuanto a los accesos a cada una de las viviendas, distribuyéndose el espacio restante entre los accesos rodados para los vehículos y la distribución de las plazas de aparcamientos en superficie, estableciendo las condiciones para una urbanización de calidad y accesible.

**1.2.2 MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN**

Tal y como se indica en el art. 36 de la LOUA:

*“[...] 1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.*

*Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.*

*La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.*

*2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:*

a) De ordenación:

*1.ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.[...]*

*2.ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas*



*de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.*

*En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.*

*En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.*

*3.ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.*

*4.ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.*

*5.ª Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).*

*6.ª En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).*

*b) De documentación:*

*El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.*

*c) De procedimiento:*

*1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de esta Ley.*





*2.ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).*

*3.ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.*

*3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3 c) del artículo 35.*

*Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.*

*La Consejería competente en materia de urbanismo podrá en todo caso proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.”*

En cuanto al cumplimiento expreso del artículo 36.2.c) 2ª de la LOUA, procedemos a aclarar que no se produce afectación alguna a las reservas dotacionales de carácter público establecidas en el Plan Parcial Nº8, por tratarse de la pormenorización de las condiciones de aparcamiento privados de parcelas residenciales.

La mejora propuesta supone un aumento del bienestar de la población del entorno. Este Plan Parcial lleva muchos años aprobado y urbanizado, pero aun así, no ha visto desarrollado su ejecución, ni su puesta en marcha para el crecimiento efectivo de esta parte de la ciudad, por lo tanto, unas medidas que sirvan para flexibilizar el cumplimiento de una normativa, que hasta ahora ha inviabilizado ese desarrollo, significa una mejora sustancial para la proyección del entorno. De la misma manera, al no estar eliminando plazas de aparcamiento no supondría ningún perjuicio para la zona, se cumple el artículo 36.2.a) 1ª de la LOUA sin contradicción alguna, puesto que las plazas públicas anexas a viario se mantienen inalteradas y se efectúa una zonificación interior de parcelas que posibilita la ubicación de las plazas de de aparcamientos privados en las mismas (lucrativas).

### 1.2.3 ESTRUCTURACIÓN

Las modificaciones puntuales se concretan en un único documento, el Plan Parcial 8 “Seminario”, estructurándose, según el carácter de sus contenidos en:

OBJETO	
MODIFICACION A	PLAN PARCIAL 8 “SEMINARIO”. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memoria Propuesta</li> <li>• Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Seminario</li> </ul>

Documentos de la modificación Puntual:

1. Plan Parcial 8 “Seminario”. Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Seminario
2. Resumen Ejecutivo.

### 1.2.4 CONTENIDOS

En función de la estructuración anteriormente expuesta, se enumeran los puntos afectados por la modificación, **añadiendo (en cumplimiento del informe urbanístico de la Junta de Andalucía) para el Texto de Aprobación Definitiva, el Apartado 4.3.6.”Aparcamientos”, de la Memoria del Plan Parcial nº 8 “Seminario”.**

OBJETO	ACCIONES
MODIFICACION A	PLAN PARCIAL 8 “SEMINARIO”.
	MEMORIA DE PROPUESTA
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>4.4.1 La vivienda unifamiliar.</b></li> <li>• <b>4.3.6 Aparcamientos</b></li> </ul>
	ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL SEMINARIO
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Art. 42.- Ocupación sobre la cota del terreno</b></li> </ul>

### 1.2.5 CONSIDERACIONES URBANISTICAS, MEDIOAMBIENTALES Y DE INCIDENCIA EN LA SALUD.

La finalidad de las innovaciones planteadas en concepto se describen en cada uno de los apartados correspondientes. Tras el análisis de las modificaciones incluidas en el presente documento, puede concluirse que **NO** alteran la ordenación estructural determinada por el Plan General vigente para el municipio, de acuerdo con la Ley 2/2012 de 30 de enero, de Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Del mismo modo, se considera que los contenidos **NO** tienen incidencia medioambiental conforme a los supuestos descritos para el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas descritos en el Decreto Ley 3/2015, y Modificación de la Ley GICA.

En relación a la incidencia en la salud, regulada en el Decreto 169/2014, de acuerdo al artículo 3.b., las modificaciones introducidas **NO** están sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud.

Adicionalmente, la reciente aprobación del Decreto Ley 2/2020 de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía establece en su Exposición de Motivos lo siguiente:



*Las modificaciones en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, llevadas a cabo en el artículo 18 de este Decreto-ley, incorporan dos tipos de medidas: por un lado, se reduce directamente el ámbito de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto en la salud y, por otro lado, para las actuaciones que se mantienen en el ámbito de aplicación de dicha evaluación, se introduce un proceso de cribado que agiliza la tramitación de aquellas actuaciones para las que, en un análisis preliminar, puedan descartarse afecciones relevantes sobre la salud y, por tanto, el que se sometan al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.*

*El cribado proporciona más garantías para la salud que una lista cerrada de actuaciones, pues permite incorporar un número superior de elementos de juicio en la toma de decisiones y se adapta mejor al análisis de la variabilidad de la población en el entorno de las actuaciones. Además, constituye el enfoque habitual en la práctica internacional de evaluación de impacto en la salud.*

*Asimismo, la reducción del ámbito de actuación se ha basado en la experiencia acumulada en estos últimos años, permitiendo identificar aquellas actuaciones para las que la evaluación de efectos en la salud que se realiza en las evaluaciones ambientales resulta suficiente para garantizar un elevado nivel de protección de la salud.*

*Las modificaciones del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que se incluyen, son las necesarias para alinearse con las modificaciones de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre. En particular, en el artículo 21 del presente Decreto-ley, se modifican aquellos artículos que regulan el proceso de cribado y los referidos al ámbito de aplicación.*

Por tanto, se reduce el ámbito de actuaciones sometidas al procedimiento de impacto en la salud, y para los sí sometidos se establece un proceso de cribado (identificado con consultas previas, regulado en el artículo 59.5) que agiliza la tramitación de los sí sometidos conforme al artículo 56 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía y el artículo 3 del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

1. Instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones.
2. Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.

En virtud de lo anterior, la presente modificación, al no estar incluida en ninguno de supuestos anteriores (art. 56 Ley 16/2011 y art. 3 D169/2014), del mismo modo, no se somete al proceso de cribado o consulta previa regulado en el artículo 21 del Decreto Ley 2/2020

#### **1.2.6 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 2020.**

En cumplimiento de las condiciones emanadas del INFORME DE LA MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL “SEMINARIO” DE LA R.P.G.O.U. DE HUELVA de EXPEDIENTE CP-066/2020, emitido por la Delegación Territorial de Huelva de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio con fecha 2 de diciembre de 2020, se establece:



- a) El cumplimiento de dicho condicionado a lo largo del presente Texto para Aprobación Definitiva, se encuentra remarcado en color verde para su rápida identificación.
- b) Se expresa ampliada la justificación del artículo 36 de la LOUA, en su apartados 36.2.a)1ª y 36.2.c)2º en el epígrafe de la presente memoria 1.2.2 MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.
- c) Se incluye un nuevo apartado 4.3.6. “Aparcamientos” en la Memoria de Contenidos del Plan Parcial Modificado, a los efectos de que el Plan Parcial modificado no registre información contradictoria.
- d) Se corrige el apartado A.1.3 PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL sólo a los efectos de que las determinaciones del Plan Parcial originario (2 plazas/vivienda en origen, en lugar de 1,5 plazas/vivienda derivadas de modificaciones posteriores del planeamiento general) serán las consideradas a efectos documentales.
- e) Se remite en normativa (*art. 42.- Ocupación sobre la cota del terreno*) a la tramitación de un Estudio de Detalle en cada parcela que opte por disponer sus plazas de aparcamiento en superficie, estableciendo las ordenaciones pormenorizadas y parcelarias en cada caso concreto.

En Huelva, mayo 2021

Miriam Dabrio Soldán,  
Arquitecto de Planeamiento.





## 2. MODIFICACIÓN PUNTUAL

OBJETO	ACCIONES
MODIFICACION A	PLAN PARCIAL 8 “SEMINARIO”.
	MEMORIA DE PROPUESTA
	<b>A.1.- 4.4.1 La vivienda unifamiliar.</b>

### A.1.1 AMBITO DE LA MODIFICACION.

Memoria de Propuesta. Plan Parcial 8 “Seminario” Huelva.

### A.1.2 OBJETO DE LA MODIFICACION.

Modificar en la Memoria de Propuesta del Plan Parcial 8 los puntos relacionados con la vivienda unifamiliar, concretamente el punto 4.4.1.

### A.1.3 PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL.

Plan Parcial 8 “Seminario”, el punto 4.4.1 de la Memoria Propuesta tiene la siguiente redacción:

#### 4.4.1. La vivienda unifamiliar.

*La vivienda unifamiliar se organiza mediante la construcción de edificaciones que agrupan varias viviendas unifamiliares adosadas. Cada uno de los edificios queda aislado en la parcela, con un retranqueo de cuatro metros al frente de la parcela a la calle y, al menos, 5 m a los linderos laterales y separado de las restantes edificaciones por espacios comunes o el acceso peatonal al menos 7m.*

*El espacio no ocupado por la edificación se destina en un porcentaje variable, según el tamaño y forma de las parcelas, a espacios comunes, destinados a elementos de ocio y esparcimiento de la vivienda. El resto del espacio no edificado se destina a patios posteriores a las viviendas que se utilizan de forma privativa y al acceso a las viviendas. El acceso peatonal tendrá una anchura mínima de seis metros y una longitud máxima de 65 m.*

*La parcela mínima tiene un frente a viario de 38 m y un fondo que varía en función de la manzana y la posición relativa dentro de ella. El plan da la posibilidad de agregar parcelas excepto las localizadas con frente a la vía norte. La parcela definida por el plan puede subdividirse mediante una división horizontal entre las viviendas o cualquier otra fórmula que garantice la vinculación entre vivienda y los espacios comunes.*

*La edificabilidad media de las manzanas es de 0,71 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, la relación media entre vivienda y suelo es de 170 m<sup>2</sup>s/viv. Las parcelas definidas por el Plan tienen dimensión para albergar entre 24 y 40 viviendas.*

*Cada vivienda tendrá una edificabilidad media de 124,5 m<sup>2</sup>t, y el número de plantas es de dos más un ático.*

*La edificación se sitúa a ambos lados del acceso peatonal. En el subsuelo de este espacio común se localiza el aparcamiento de las viviendas. Cada vivienda tendrá 1,5 plazas de garaje en el sótano. La rampa de acceso al aparcamiento se localizará en el espacio de 4 m de retranqueo al viario.*



*Cada una de las construcciones agrupan varias viviendas unifamiliares. Las construcciones tratarán todos sus frentes como fachadas. Especialmente la fachada a la calle pública tendrá presencia de huecos y/o composición de volúmenes que asegure la adecuada composición del paisaje urbano.*

#### *4.6.1. La vivienda unifamiliar.*

*La vivienda unifamiliar se organiza mediante la construcción de edificaciones que agrupan varias viviendas unifamiliares adosadas. Cada uno de los edificios queda aislado en la parcela, con un retranqueo de cuatro metros al frente de la parcela a la calle y, al menos, 5 m a los linderos laterales y separado de las restantes edificaciones por espacios comunes o el acceso peatonal al menos 7m.*

*El espacio no ocupado por la edificación se destina en un porcentaje variable, según el tamaño y forma de las parcelas, a espacios comunes, destinados a elementos de ocio y esparcimiento de la vivienda. El resto del espacio no edificado se destina a patios posteriores a las viviendas que se utilizan de forma privativa y al acceso a las viviendas. El acceso peatonal tendrá una anchura mínima de seis metros y una longitud máxima de 65 m.*

*La parcela mínima tiene un frente a viario de 38 m y un fondo que varía en función de la manzana y la posición relativa dentro de ella. El plan da la posibilidad de agregar parcelas excepto las localizadas con frente a la vía norte. La parcela definida por el plan puede subdividirse mediante una división horizontal entre las viviendas o cualquier otra fórmula que garantice la vinculación entre vivienda y los espacios comunes.*

*La edificabilidad media de las manzanas es de 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, la relación media entre vivienda y suelo es de 170 m<sup>2</sup>s/viv. Las parcelas definidas por el Plan tienen dimensión para albergar entre 24 y 40 viviendas.*

*Cada vivienda tendrá una edificabilidad media de 124,5 m<sup>2</sup>t, y el número de plantas es de dos más un ático.*

*La edificación se sitúa a ambos lados del acceso peatonal. En el subsuelo de este espacio común se localiza el aparcamiento de las viviendas. Cada vivienda tendrá **dos plazas de garaje** en el sótano. La rampa de acceso al aparcamiento se localizará en el espacio de 4 m de retranqueo al viario.*

*Cada una de las construcciones agrupan varias viviendas unifamiliares. Las construcciones tratarán todos sus frentes como fachadas. Especialmente la fachada a la calle pública tendrá presencia de huecos y/o composición de volúmenes que asegure la adecuada composición del paisaje urbano.*

#### **A.1.4 JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.**

La justificación de la innovación de este punto es fruto de la posible modificación de la ubicación de las plazas de aparcamiento en las viviendas unifamiliares agrupadas. Se posibilita el cambio de su ubicación de la planta sótano a sobre rasante, de manera que el espacio privado existente se redistribuye y se ajusta en función de los nuevos accesos tanto peatonales como rodados.

#### **A.1.5 CONDICIONES URBANÍSTICAS MODIFICADAS.**

Se modifica el punto 4.4.1 de la Memoria Propuesta en el sentido siguiente:



#### **4.4.1. La vivienda unifamiliar.**

La vivienda unifamiliar se organiza mediante la construcción de edificaciones que agrupan varias viviendas unifamiliares adosadas. Cada uno de los edificios queda aislado en la parcela, con un retranqueo de cuatro metros al frente de la parcela a la calle y, al menos, 5 m a los linderos laterales y separado de las restantes edificaciones por espacios comunes o el acceso peatonal al menos 7m.

El espacio no ocupado por la edificación se destina en un porcentaje variable, según el tamaño y forma de las parcelas, a espacios comunes, destinados a elementos de ocio y esparcimiento de la vivienda. El resto del espacio no edificado se destina a patios posteriores de las viviendas que se utilizan de forma privativa y al acceso a las mismas. El acceso peatonal tendrá una anchura mínima de seis metros y una longitud máxima de 65 m.

La parcela mínima tiene un frente a viario de 38 m y un fondo que varía en función de la manzana y la posición relativa dentro de ella. El plan da la posibilidad de agregar parcelas excepto las localizadas con frente a la vía norte. La parcela definida por el plan puede subdividirse mediante una división horizontal entre las viviendas o cualquier otra fórmula que garantice la vinculación entre vivienda y los espacios comunes.

La edificabilidad media de las manzanas es de 0,71 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, la relación media entre vivienda y suelo es de 170 m<sup>2</sup>s/viv. Las parcelas definidas por el Plan tienen dimensión para albergar entre 24 y 40 viviendas.

Cada vivienda tendrá una edificabilidad media de 124,5 m<sup>2</sup>t, y el número de plantas es de dos más un ático.

La edificación se sitúa a ambos lados del acceso peatonal. En el subsuelo de este espacio o en superficie común se podrán localizar las plazas de aparcamiento, con un mínimo de 1,5 plazas por vivienda. La rampa de acceso al aparcamiento se localizará en el espacio de 4 m de retranqueo al viario.

Cada una de las construcciones agrupan varias viviendas unifamiliares. Las construcciones tratarán todos sus frentes como fachadas. Especialmente la fachada a la calle pública tendrá presencia de huecos y/o composición de volúmenes que asegure la adecuada composición del paisaje urbano.

**Si se opta por ubicar las plazas de aparcamiento sobre la rasante, la fachada principal de las viviendas unifamiliares contará con un acerado mínimo de 1,80 m a través del cual se accederá a cada una de ellas. Es decir, existirán dos franjas peatonales a cada uno de los lados de la vivienda, dejando la parte central liberada para el tránsito de vehículos (de carácter privado), dando íntegro cumplimiento a la normativa de accesibilidad en toda la zona.**

**Con las plazas de aparcamiento sobre la rasante, el acceso a las parcelas se realizará mediante un acceso rodado de carácter privativo, a lo largo del cual se distribuirán las plazas de aparcamiento. Este espacio tendrá un tratamiento completo de urbanización, con los accesos estrictamente peatonales y mixtos, con presencia de arbolado y vegetación y mobiliario urbano de calidad.**

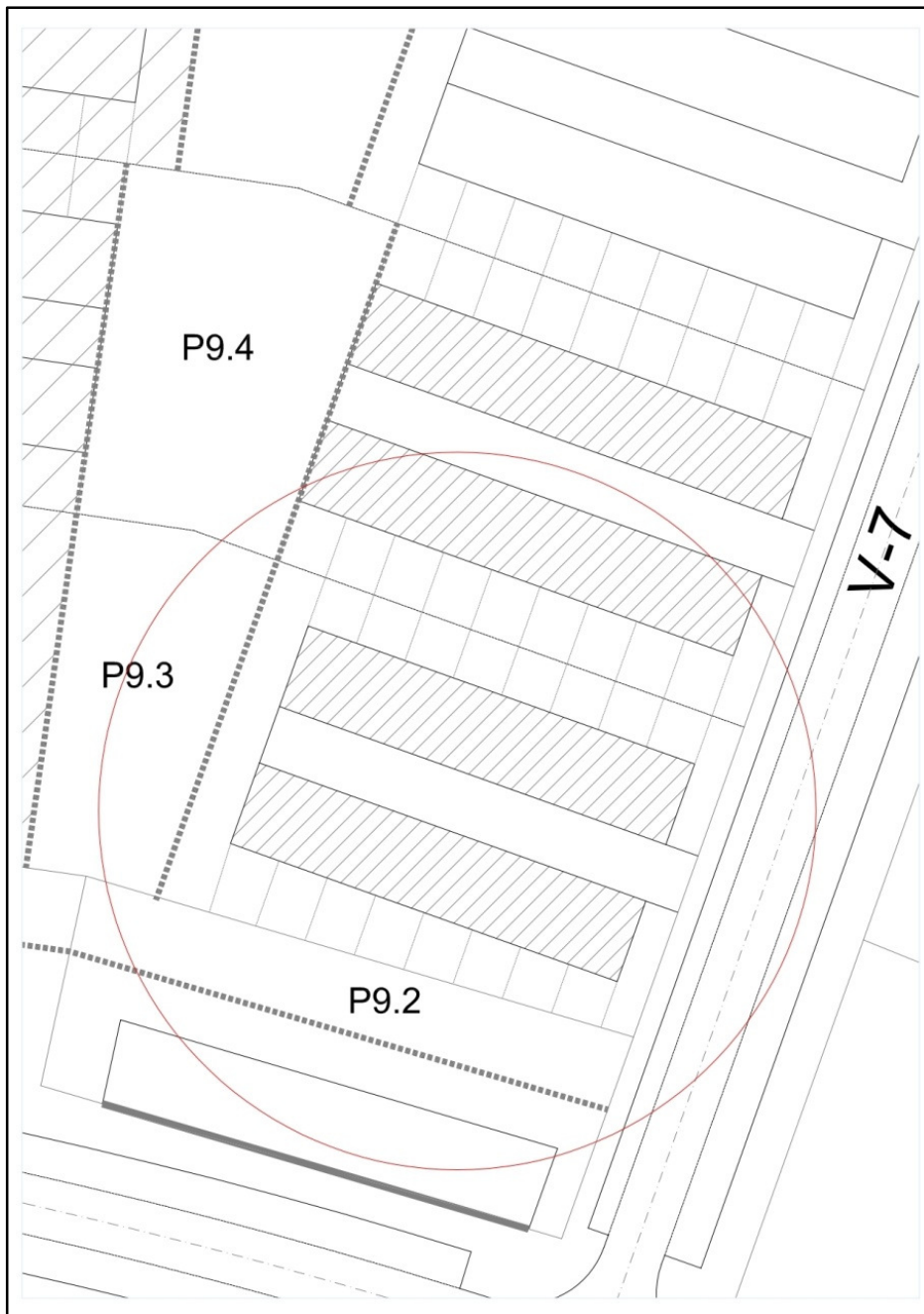
**El arbolado deberán ser compatibles con los existentes en las zonas comunes de las parcelas (zonas verdes interiores), potenciándose una plataforma común, evitando así los asfaltados excesivos o similares**

**En cualquier caso se cumplirán los requisitos del art. 126 de las ordenanzas del PGOU relativo a los aparcamientos y las modificaciones puntuales al mismo, así como la normativa Estatal y Autonómica en materia de accesibilidad.**



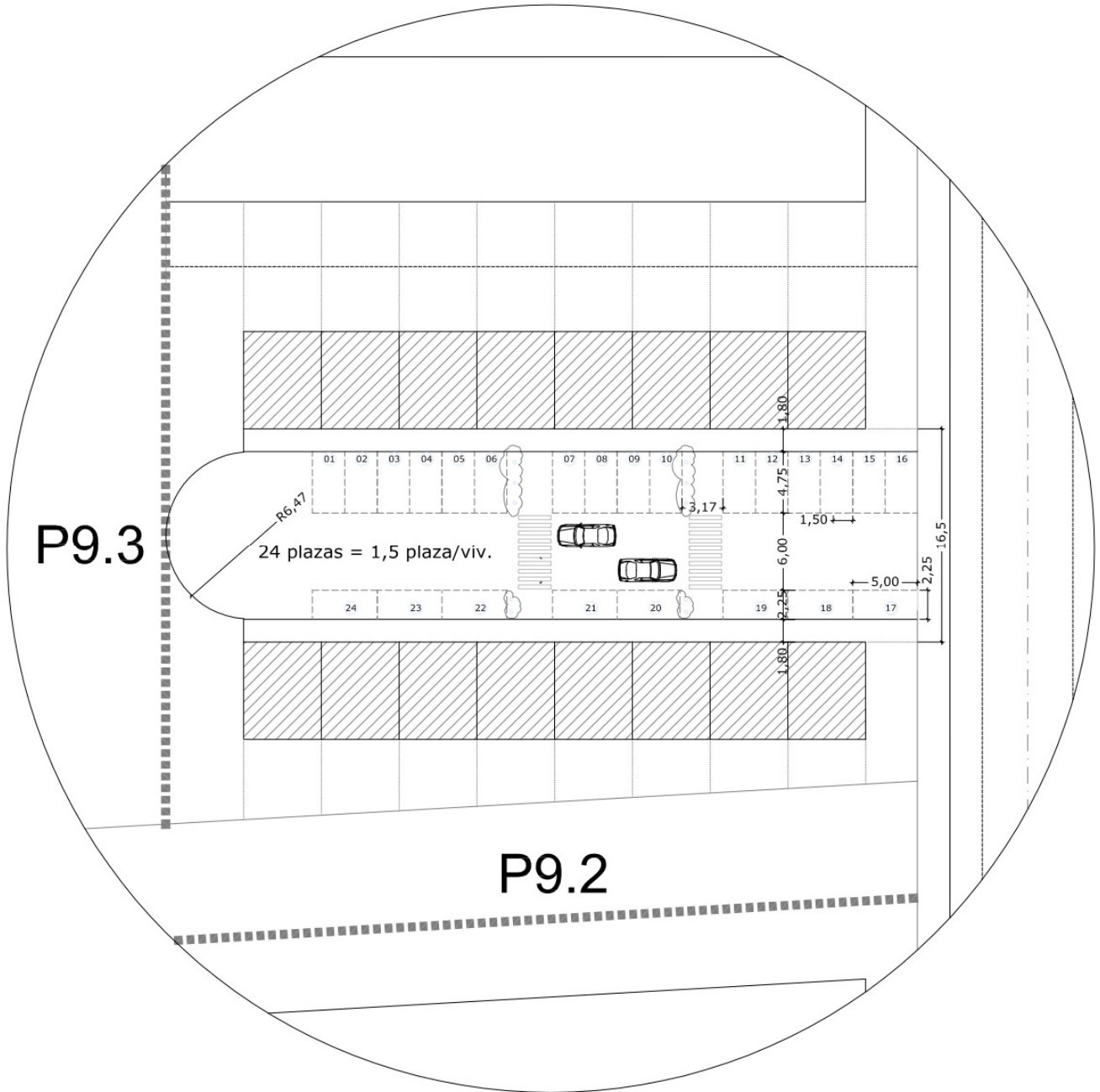
**Resultará preceptivo tramitar un Estudio de Detalle en el que se establezca la ordenación de cada parcela de viviendas unifamiliares en los casos que se opte por albergar en superficie –y no soterradas- los aparcamientos privativos de las mismas.**

**Las dimensiones mínimas del espacio de rodadura dependerán de la tipología de aparcamientos (en línea o batería), proponiéndose las siguientes opciones:**

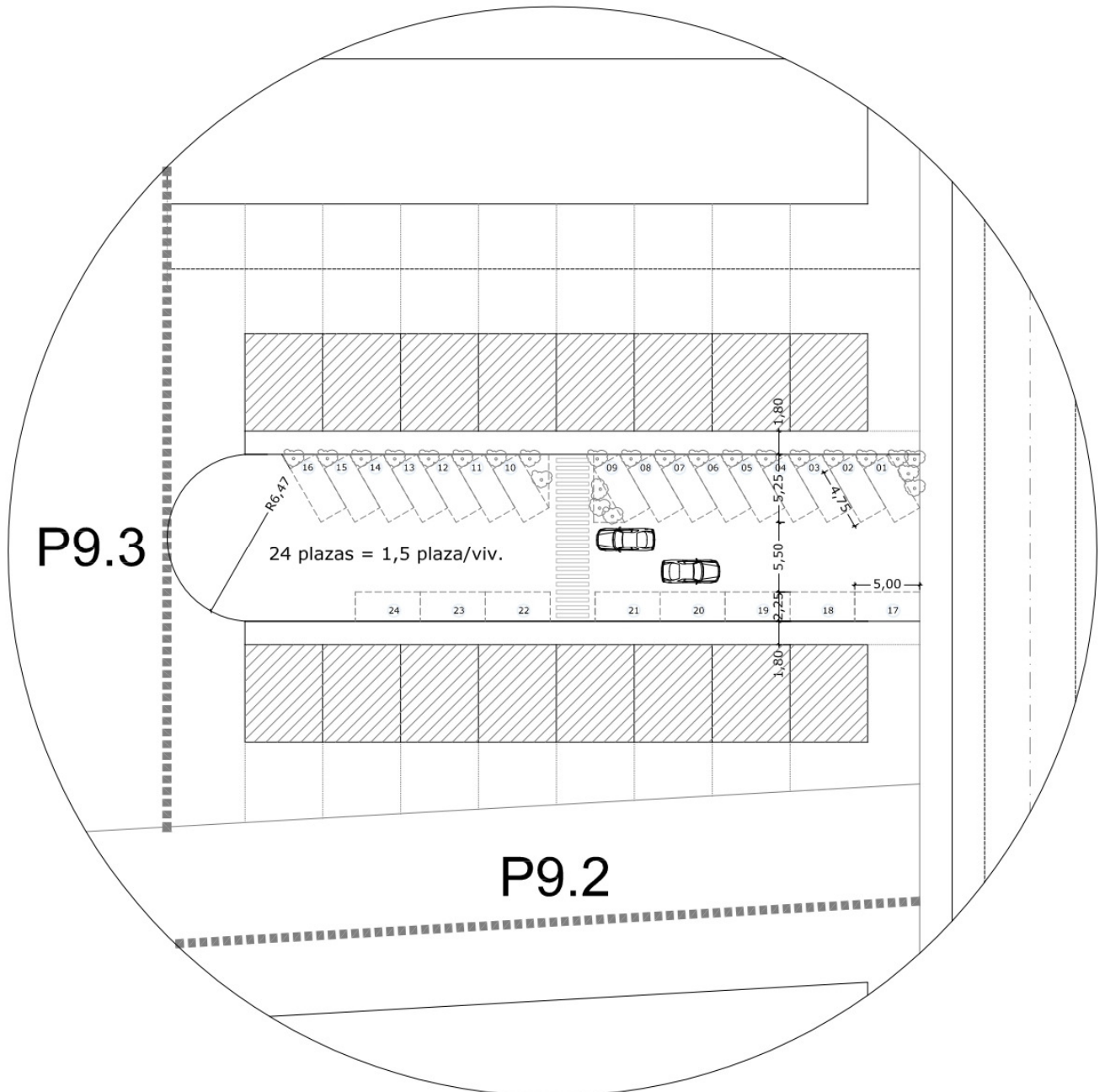


**CROQUIS INDICATIVO PP8 (ESTADO ACTUAL)**

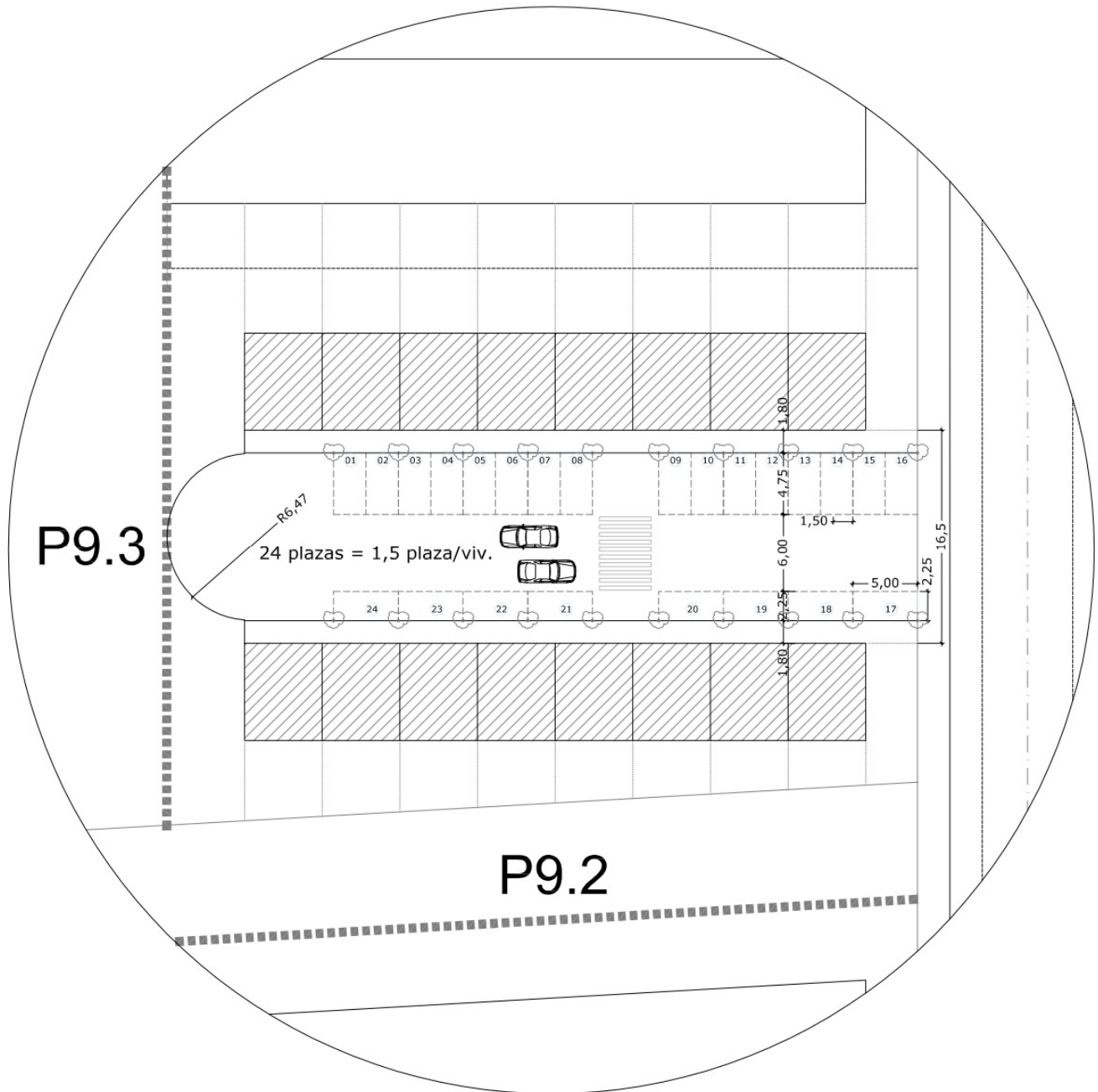




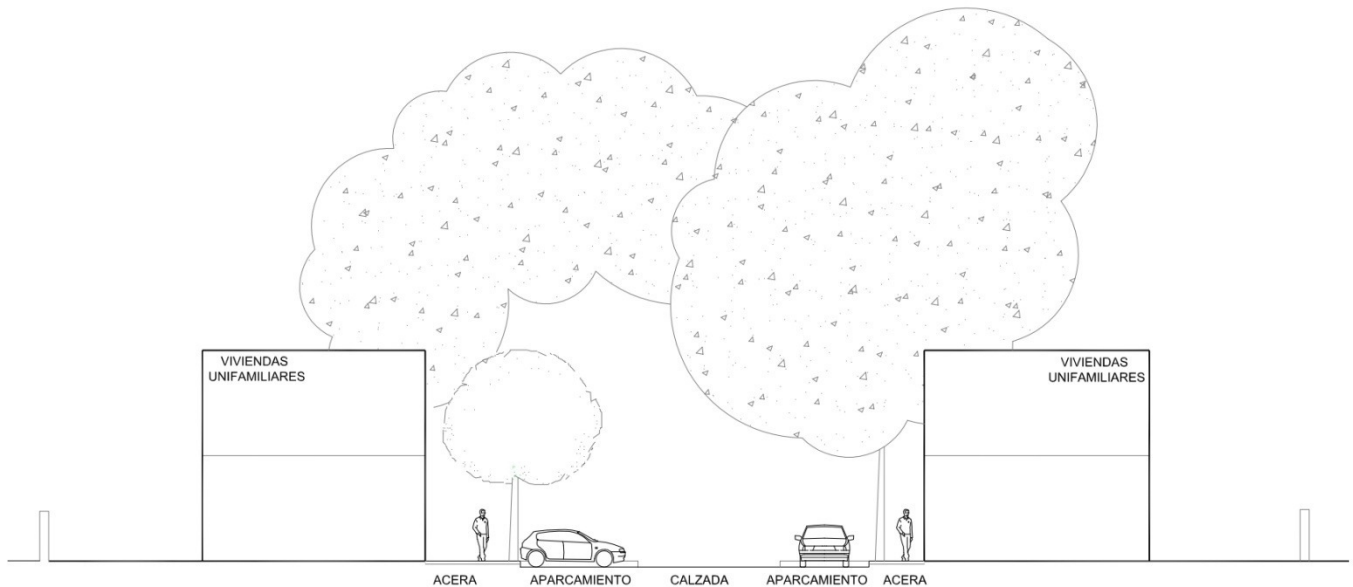
**OPCIÓN 1**



**OPCIÓN 2**



**OPCIÓN 3**



### **SECCIÓN TIPO**

#### **Artículo 126.- Uso Dotacional Aparcamientos.(MP 3 y MP 17)**

1.- Resumen aclaratorio de estándares mínimos exigidos por el PGOU: Los edificios con uso residencial de nueva planta o ampliaciones, deberán contar con:

- a) *En zonas consolidadas o en renovación (barrios consolidados e históricos, Áreas de Planeamiento Transitorio, PERIs y Unidades de Ejecución en suelo urbano): 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2 construidos de vivienda o de otros usos, dentro de la parcela.*
- b) **En zonas de nuevo crecimiento con planeamiento aprobado y urbanizadas (sectores sometidos a planes parciales definidos en Revisión de PGOU de 1999 ya urbanizados): 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2 construidos de vivienda o de otros usos, dentro de la parcela.**

*b.1.-En promociones de viviendas de protección oficial, subvencionadas o con algún régimen de protección, podrá exigirse hasta un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2 construidos de otros usos.*

*b.2.- Por razones técnicas de subsuelo y parcelación, así como razones económicas de tipología constructiva, o bien por razones de similitud del precio final de venta de viviendas a protección oficial, admitidas por los servicios técnicos del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Huelva, podrá exigirse hasta un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2 construidos de otros usos.*

*b.3.- Al objeto de alcanzar la ratio de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2 construidos de vivienda o de otros usos, dentro de la parcela, no computará como superficie construida ni a los efectos número de plantas máximas la adición de una planta sobre rasante a las marcadas por el planeamiento correspondiente si se utiliza íntegramente a estos efectos con las condiciones expresadas en el artículo 25.4 . En los casos en los que*





*el incremento de alguna planta no se produzca sobre manzanas completas, resultará preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la manzana o manzanas en las que se proponga el citado incremento, a los efectos de controlar la ordenación de volúmenes resultantes y su influencia sobre la imagen urbana unitaria de su entorno inmediato.*

*c) En zonas de nuevo crecimiento no urbanizadas (sectores de suelo urbanizable sometidos a planes parciales definidos tras la Revisión de PGOU de 1999): 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda o de otros usos, dentro de la parcela.*

*c.1.- Con planeamiento de desarrollo aprobado en los que se exigieron 2 plazas por vivienda. Podrá, vía innovación del Planeamiento de Desarrollo correspondiente y Proyecto de Urbanización Específico, exigirse hasta un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos, mediante el establecimiento de cuantas medidas compensatorias puedan acogerse (aparcamientos en batería, cesión espacios para este uso en superficie, calificación de parcelas dotacionales de equipamiento aparcamiento) por la disminución de plazas privadas y que la ordenación permita.*

*c.2.- Al objeto de alcanzar la ratio de 1 plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda o de otros usos, dentro de la parcela, no computará como superficie construida ni a los efectos número de plantas máximas la adición de una planta sobre rasante a las marcadas por el planeamiento correspondiente si se utiliza íntegramente a estos efectos con las condiciones expresadas en el artículo 25.4 . En los casos en los que el incremento de alguna planta no se produzca sobre manzanas completas, resultará preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la manzana o manzanas en las que se proponga el citado incremento, a los efectos de controlar la ordenación de volúmenes resultantes y su influencia sobre la imagen urbana unitaria de su entorno inmediato.*

#### *1.- Aparcamientos anejos a la red viaria*

*a) Los aparcamientos en línea (o cordón) y en batería tendrán las dimensiones de:*

- a1 En línea de 2,20 x 5,00 m*
- a2 En batería de 2,20 x 5,00 m*

#### *2.- Aparcamientos en superficie. Condiciones de diseño*

*a) Los aparcamientos en superficie destinados a vehículos turismos o de transporte privado anterior deberán cumplir las siguientes condiciones:*

*a1) Las plazas de aparcamiento en línea tendrá una dimensión mínima de 2,20 m. x 5,00 m. si no dan a muros o tapias, 2,40 m. x 5,00 m. en caso contrario. El ancho mínimo de paso o acceso será de 3,50 m.*

*a2) Las plazas de aparcamiento en batería (a 90º) tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 m. x 5,00 m. y el ancho mínimo del paso o acceso será de 6,00 m.*

*a3) Las plazas de aparcamiento a 45º tendrán un fondo de 5,10 m. con dimensiones mínimas de 2,50 m. x 5,00 m. y paso mínimo de 3,50 m.*

*a4) Las entradas y salidas del aparcamiento cumplirán las condiciones establecidas a tales efectos para los garajes y que se indican en el apartado siguiente. En caso de ser necesario por accederse al aparcamiento desde vías principales, los aparcamientos preverán en su interior los espacios necesarios de espera para entrada y salida de los vehículos, con el fin de no interferir sobre el tráfico en dichas vías.*

*a5) El resto de condiciones relativas a instalaciones anejas, rampas en su caso, radios de giro, señalización y control, etc. serán las establecidas a tales efectos en el presente*



artículo.

b) Cuando los aparcamientos se destinen total o parcialmente a vehículos de transporte público sus dimensiones mínimas, zonas de paso y resto de condiciones se adecuarán al tipo y uso a que se destinen, de acuerdo con proyecto a redactar por técnico competente.

3.- Condiciones de los garajes privados o de residentes.

a) Las plazas de aparcamiento deberán tener una dimensión mínima con carácter genérico para aparcamientos en batería de 2,25 x 4,75 m ó de 2,25 x 4,50 m en zonas en renovación. Los aparcamientos en línea serán de 2,25 x 5,00. No obstante lo anterior, se definen las tipologías siguientes:

-Vehículos de dos ruedas: 2,50 x 1,50 m.

-Autómóviles medianos y pequeños: 4,50 x 2,25 m

-Automóviles grandes: 5,00 x 2,40 m

- Vehículos para personas discapacitadas o con movilidad reducida. Sus dimensiones se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en las disposiciones legales vigentes a cada momento sobre la materia.

En las promociones de uso vivienda se autoriza hasta un 15% de las plazas de aparcamiento para vehículos pequeños y medios, con la expresa identificación de esta circunstancia en cada plaza de aparcamiento, vinculaciones a viviendas y contratos de compra venta, lo cual deberá ser aportado con la solicitud de primera ocupación del inmueble ante el Departamento de Disciplina Urbanística.

OBJETO	ACCIONES
MODIFICACION A	PLAN PARCIAL 8 “SEMINARIO”.
	MEMORIA DE PROPUESTA
	<b>Apartado 4.3.6. Aparcamientos</b>

### **A.2.1 AMBITO DE LA MODIFICACION.**

Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial 8 “Seminario” de Huelva

### **A.2.2 OBJETO DE LA MODIFICACION.**

Modificar en la Memoria de Propuesta del Plan Parcial 8 los puntos relacionados con el Aparcamiento, concretamente el apartado 4.3.6.

### **A.2.3 PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL.**

Plan Parcial 8 “Seminario”, el punto 4.3.6. de la Memoria Propuesta tiene la siguiente redacción:

*Apartado 4.3.6 Aparcamiento:*

*Las reserve de aparcamiento asciende de acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento para el uso a 1050 plazas y para el uso commercial 60. Para los usos dotacionales de acuerdo con la edificabilidad prevista serán necesarias 100 plazas más.*



*Un 2% de las plazas se destinarán a usuarios minusválidos con dimension minima de la plaza de 3,3\*4,5 m.*

*Se establece la reserve de aparcamiento mediante dos formulas:*

- *Se obliga la reserve de aparcamiento en el interior de cada parcela. La reserva de aparcamiento depende de acurdo con cada uso y tipología.*

*Reservas mínimas de aparcamiento en el interior de las parcelas*

<i>Reservas mínimas de aparcamiento en el interio de las parcelas</i>	
<i>Vivienda unifamiliar</i>	<i>2 plazas por vivienda (excepto las parcelas P7.11, P8.11 y P9.11 en las condiciones establecidas de las ordenanzas)</i>
<i>Vivienda plurifamiliar</i>	<i>1 plaza por vivienda</i>
<i>Parcelas comercial</i>	<i>1 plaza de aparcamiento por cada 25 m2 construidos (Total 240 plazas)</i>

- *En el viario público se reservan 625 plazas de aparcamiento*

*El Proyecto de Urbanización fijará la localización de las plazas reservadas para usuarios minusválidos.Las plazas para minusválidos serán al menos un 2% del total de las plazas y tendrán una dimension minima de la plaza de 3,3\*4,5 m.*

#### **A.2.4 JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.**

Al igual que la modificación anterior, la justificación de la innovación de este punto es fruto de la posible modificación que sufre la ubicación de las plazas de aparcamiento. Al posibilitar el cambio de planta sótano a ubicarse sobre rasante, hace que el espacio público existente se tenga que redistribuir en función de las nuevas necesidades.

#### **A.2.5 CONDICIONES URBANÍSTICAS MODIFICADAS.**

Se modifica el apartado 4.3.6. de la Memoria Propuesta en el sentido siguiente:

*Apartado 4.3.6 Aparcamiento:*

*Las reserve de aparcamiento asciende de acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento para el uso a 1050 plazas y para el uso comercial 60. Para los usos dotacionales de acuerdo con la edificabilidad prevista serán necesarias 100 plazas más.*

*Un 2% de las plazas se destinarán a usuarios minusválidos con dimension minima de la plaza de 3,3\*4,5 m.*

*Se establece la reserve de aparcamiento mediante dos formulas:*

- *Se obliga la reserve de aparcamiento en el interior de cada parcela. La reserva de aparcamiento depende de acurdo con cada uso y tipología.*

*Reservas mínimas de aparcamiento en el interior de las parcelas*

<i>Reservas mínimas de aparcamiento en el interio de las parcelas</i>	
<i>Vivienda unifamiliar</i>	<i><b>1,5 plazas por vivienda</b> (excepto las parcelas P7.11, P8.11 y P9.11 en las condiciones establecidas de las ordenanzas)</i>
<i>Vivienda plurifamiliar</i>	<i>1 plaza por vivienda</i>



<i>Parcelas comercial</i>	<i>1 plaza de aparcamiento por cada 25 m2 construidos (Total 240 plazas)</i>
---------------------------	--

- **En las parcelas unifamiliares se efectua una revisión al art. 42.- Ocupación sobre la cota del terreno.**
- *En el viario público se reservan 625 plazas de aparcamiento*

*El Proyecto de Urbanización fijará la localización de las plazas reservadas para usuarios minusválidos. Las plazas para minusválidos serán al menos un 2% del total de las plazas y tendrán una dimension mínima de la plaza de 3,3\*4,5 m.*

OBJETO	ACCIONES
MODIFICACION A	PLAN PARCIAL 8 “SEMINARIO”.
	ORDENANZAS REGULADORAS DEL P. PARCIAL SEMINARIO
	<b>A.2.- Art. 42.- Ocupación sobre la cota del terreno</b>

#### **A.2.1 AMBITO DE LA MODIFICACION.**

Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial 8 “Seminario” de Huelva

#### **A.2.2 OBJETO DE LA MODIFICACION.**

Modificar en las Ordenanzas Reguladoras el artículo 42, relativo a la ocupación sobre la cota del terreno.

#### **A.2.3 PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL.**

El artículo 42 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan parcial 8, tiene la siguiente redacción:

*Artículo 42.- Ocupación sobre la cota del terreno.*

1. *Se destinará a espacios comunes al menos el 35% de la superficie de la parcela. El terreno destinado a espacios comunes se podrá destinar a: sendas o caminos, accesos peatonales, accesos a aparcamiento, áreas lúdicas o deportivas. Las parcelas P77, P87 y P97 quedan excluidas del cumplimiento de esta condición.*
2. *La edificación ocupará en planta baja como máximo un 40% de la superficie de la parcela, debiendo cumplir simultáneamente las restantes condiciones de este artículo.*
3. *La edificación deberá retranquearse:*
  - *En las calles norte-sur un mínimo de cuatro (4) metros de las alineaciones.*
  - *En la calle con frente al parque un mínimo de cuatro (4) metros de las alineaciones.*
  - *La edificación se dispondrá en la franja de terrenos delimitada en el Plano de Alineaciones y que oscila en anchura según las manzanas.*
4. *El acceso a cada vivienda se realizará por un espacio peatonal común con un ancho mínimo de seis metros y una longitud máxima de sesenta y cinco metros desde la puerta de la vivienda a la calle pública. Las parcelas P7.7, P8.7 y P9.7 quedan exonerados de esta obligación pudiendo acceder directamente desde la calle a cada una de las viviendas.*





5. *La edificación se separará de los linderos laterales de parcela al menos cinco metros. En las parcelas P7.7, P8.7 y P9.7 se separarán del lindero trasero al menos 5m.*
6. *El espacio común, no ocupado por la edificación, se destinará a usos colectivos de expansión y recreo mediante su ajardinamiento o localización de juegos infantiles o deportivos, quedan prohibidos los uso de aparcamiento sobre la cota del terreno.*

#### **A.2.4 JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.**

Al igual que la modificación anterior, la justificación de la innovación de este punto es fruto de la posible modificación que sufre la ubicación de las plazas de aparcamiento. Al posibilitar el cambio de planta sótano a ubicarse sobre rasante, hace que el espacio público existente se tenga que redistribuir en función de las nuevas necesidades.

#### **A.2.5 CONDICIONES URBANÍSTICAS MODIFICADAS.**

Se modifica el artículo 42 Ocupación sobre la cota del terreno de las Ordenanzas Regulatoras, de modo que cambia las dimensiones del acceso peatonal a las viviendas y el punto 6 relativo al uso previsto para los espacios comunes, donde queda permitido el uso aparcamiento, en el sentido siguiente:

##### ***Artículo 42.-Ocupación sobre la cota del terreno.***

1. *Se destinará a espacios comunes al menos el 35% de la superficie de la parcela. El terreno destinado a espacios comunes se podrá destinar a: sendas o caminos, accesos peatonales, accesos a aparcamiento, áreas lúdicas o deportivas. Las parcelas P77, P87 y P97 quedan excluidas del cumplimiento de esta condición.*
2. *La edificación ocupará en planta baja como máximo un 40% de la superficie de la parcela, debiendo cumplir simultáneamente las restantes condiciones de este artículo.*
3. *La edificación deberá retranquearse:*
  - *En las calles norte-sur un mínimo de cuatro (4) metros de las alineaciones.*
  - *En la calle con frente al parque un mínimo de cuatro (4) metros de las alineaciones.*
  - *La edificación se dispondrá en la franja de terrenos delimitada en el Plano de Alineaciones y que oscila en anchura según las manzanas.*
4. *El acceso a cada vivienda se realizará por un espacio peatonal común con un ancho mínimo de seis metros y una longitud máxima de sesenta y cinco metros desde la puerta de la vivienda a la calle pública. Las parcelas P7.7, P8.7 y P9.7 quedan exonerados de esta obligación pudiendo acceder directamente desde la calle a cada una de las viviendas.*
5. *La edificación se separará de los linderos laterales de parcela al menos cinco metros. En las parcelas P7.7, P8.7 y P9.7 se separarán del lindero trasero al menos 5m.*
6. *El espacio común, no ocupado por la edificación, se destinará a usos colectivos de expansión y recreo mediante su ajardinamiento o localización de juegos infantiles o deportivo. En el espacio común delantero de las viviendas queda permitido el uso de aparcamiento sobre la cota del terreno.*
7. ***En el caso de ubicar las plazas de aparcamiento sobre la rasante, el acceso a cada una de las viviendas se realizará mediante un acerado peatonal con un mínimo de 1,80 m. El resto del espacio se distribuirá para el acceso rodado y las plazas de aparcamiento, teniendo en cuenta un mínimo de 1,5 plazas por vivienda.***



*Existirán dos franjas peatonales a cada uno de los lados de la vivienda, dejando la parte central liberada para el tránsito de vehículos y dando íntegro cumplimiento a la normativa sobre accesibilidad en toda la zona.*

*En este caso, el acceso a las parcelas se realizará mediante un acceso rodado de carácter privativo, a lo largo del cual se distribuirán las plazas de aparcamiento. Este espacio tendrá un tratamiento de urbanización, con los accesos estrictamente peatonales, mixtos y con presencia de arbolado, vegetación y mobiliario. Los ajardinamientos deberán ser compatibles con los existentes en las zonas comunes de las parcelas (zonas verdes interiores), potenciándose una plataforma única, evitando así los asfaltados excesivos o similares*

*Se cumplirán los requisitos del art. 126 de las ordenanzas del PGOU relativo a los aparcamientos y las modificaciones puntuales al mismo, así como la normativa Estatal y Autonómica en materia de accesibilidad.*

*Resultará preceptivo tramitar un Estudio de Detalle en el que se establezca la ordenación de cada parcela de viviendas unifamiliares en los casos que se opte por albergar en superficie –y no soterradas- los aparcamientos privativos de las mismas.*

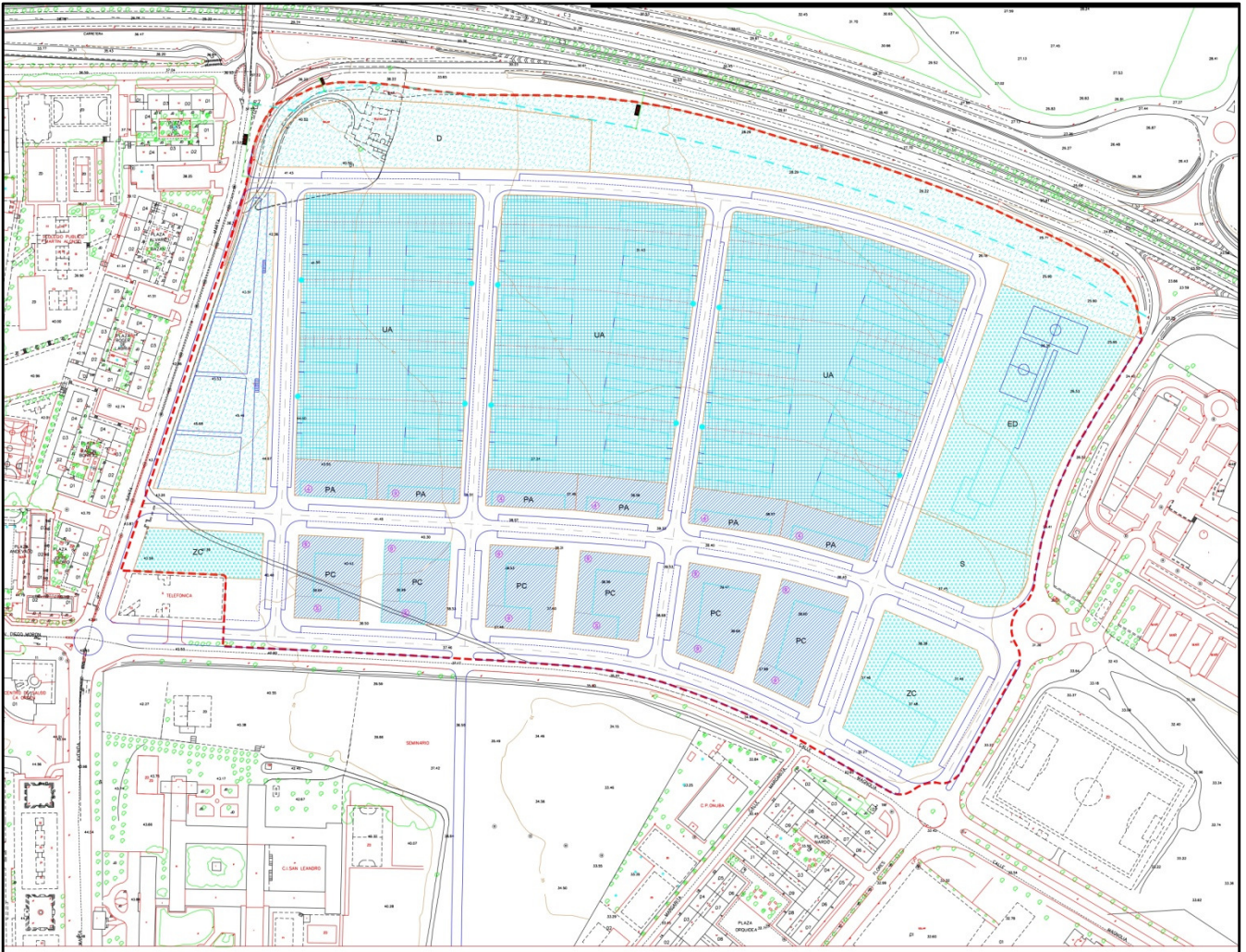
En Huelva, mayo 2021

Miriam Dabrio Soldán,  
Arquitecto de Planeamiento.

# - HUELVA -

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PP8 "SEMINARIO"  
RELATIVAS A LAS CONDICIONES DE APARCAMIENTO EN LAS  
PARCELAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

## RESUMEN EJECUTIVO



MODIFICACIÓN  
PUNTUAL Nº1  
PP8

## MEMORIA

Texto para aprobación definitiva

MAYO 2021

AYUNTAMIENTO DE HUELVA





### **3. RESUMEN EJECUTIVO**

En cumplimiento del Artículo 19.3 de la LOUA, se redacta el presente Resumen Ejecutivo de la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial 8 “Seminario”, a considerar como uno de los documentos mínimos en que debe formalizarse todo instrumento de planeamiento, debiendo contener los objetivos y finalidades del instrumento del que forma parte y de las determinaciones del Plan, de manera que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

Este Resumen Ejecutivo se estructura en los apartados siguientes:

- A. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PP.8 “SEMINARIO”**
- B. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL Y LEGISLACIÓN SECTORIAL.**
- C. INNOVACIÓN.**
- D. CROQUIS**

#### **A.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PP.8 “SEMINARIO”**

**a) Sobre la reserva mínima de aparcamiento previstas para las viviendas unifamiliares en el interior de la parcelas.**

La Modificación Puntual nº 17 del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, aprobada definitivamente el 26 de noviembre de 2014 vino a establecer como de obligado cumplimiento en el término municipal de Huelva, y con carácter adicional a las prescripciones sobre dotación mínima de aparcamientos públicos –anexos a red viaria- establecidas en la entonces Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística Andaluza, un ratio mínimo de aparcamientos privados para los distintos usos y ámbitos de planeamiento de desarrollo sucesivos.

Se estableció entonces la obligatoriedad de prever para las zonas de nuevo crecimiento de la ciudad un mínimo de 1,5 plazas de aparcamientos privadas, dentro de las parcelas por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos en parcelas residenciales, adicionalmente a la dotación de 0,5 a 1 plaza de aparcamientos anexos a red viaria exigidos por la LOUA.

Esta Modificación Puntual nº 17 se justificó en su momento por la decreciente demanda de aparcamientos en relación con el número de unidades residenciales, que había pasado en los últimos años de 2 aparcamientos por vivienda a 1. La citada Modificación Puntual se tramitó, por su carácter de determinación pormenorizada sobre la previsión de usos, como No Estructural en su momento.

El Plan Parcial nº 8 donde se ubica la zona de actuación, se desarrolló fruto de las previsiones del Plan General de Ordenación Municipal aprobado definitivamente en virtud de *Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes, de 13 de Octubre de 1.999*, y con publicación de la Aprobación definitiva, ordenanzas y normativa de la Revisión del PGOU en BOP de 20 de diciembre de 1.999, en el Plan se consideraba una previsión de 2 plazas de aparcamiento por viviendas, para las parcelas de viviendas unifamiliares. En los tiempos actuales, transcurridos veinte años y habiéndose alterado sustancialmente la normalidad del entonces desarrollo urbanístico, se considera:



a) Han variado los motivos que llevaron a prever en el PP.8 como dotación 2 plazas de plazas de garaje identificándolas obligatoriamente como privadas.

b) Ha decrecido sustancialmente la demanda para la compra de viviendas, lo cual dificulta aún más la absorción de promociones con dos plazas de garaje por vivienda ligadas ineludiblemente, máxime cuando el coste de ejecución de las citadas plazas se repercute en el precio de venta total al usuario.

c) Que la exigencia de la Ley 2/2012 de Ordenación Urbanística Andaluza a este respecto se sitúa por debajo de lo requerido por el Plan, que lo es de forma adicional en forma de plazas de aparcamientos privadas sobre las mínimas anexas a red viaria públicas.

Todo lo anterior, lleva a la actualización recogida en los apartados siguientes, consistente en dotar, a la zona del PP.8 "Seminario" de 1,5 aparcamiento por vivienda, en las parcelas de viviendas unifamiliares, adicionalmente a los mínimos aparcamientos públicos exigidos legalmente, si bien lo anterior, de cara a la contemplación del artículo 36 de la Ley 2/2012 de Ordenación Urbanística Andaluza, relativo a la no pérdida de la proporción entre dotaciones y aprovechamientos urbanísticos en zonas donde los planeamientos de desarrollo ya tengan vigencia, se prevé vaya aparejado en cada ámbito con medidas compensatorias que, en la medida que la propia ordenación pormenorizada lo permitiese, incrementasen el número de plazas de aparcamiento públicas o no siguientes: anexas a red viaria, en el interior de parcelas privadas o públicas, calificación de parcelas de equipamiento estacionamiento etc, vía innovación de la figura de planeamiento correspondiente y Proyecto de Urbanización específico.

#### **b) Sobre la ubicación de las plazas de garaje bajo rasante**

En el Plan Parcial 8, las plazas de aparcamiento en las parcelas con viviendas unifamiliares, se ubican inicialmente bajo la cota del terreno, dejando el espacio sobre rasante libre, destinado a zona peatonal.

En la actualidad, la demanda de compra de viviendas en la zona ha decrecido sustancialmente, lo cual dificulta la absorción de promociones con plazas de garaje ubicadas en planta sótano, máxime cuando el coste de ejecución de las citadas plazas se repercute en el precio de venta total al usuario.

Lo anterior lleva a la innovación consistente en posibilitar la reserva de aparcamiento en superficie, en el interior de las parcelas, para poder así viabilizar las promociones.

#### **c) Sobre la ocupación sobre la cota del terreno.**

Fruto de la propuesta de modificación anterior, la posibilidad de ubicación de las plazas de aparcamiento sobre rasante dentro de la parcela, se hace necesario una nueva redistribución del espacio común interior.

Se establecerá una dimensión mínima en cuanto a los accesos a cada una de las viviendas, distribuyéndose el espacio restante entre los accesos rodados para los vehículos y la distribución de las plazas de aparcamientos en superficie, estableciendo las condiciones para una urbanización de calidad y accesible, de manera que se propicie la creación de una plataforma única en consonancia con los espacios libres comunes a las parcelas.





## **B.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL Y LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

El Plan Parcial nº 8 donde se ubica la zona de actuación, se desarrolló fruto de las previsiones del Plan General de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por *Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes, de 13 de Octubre de 1.999*, y con publicación de la Aprobación definitiva, ordenanzas y normativa de la Revisión del PGOU en BOP de 20 de diciembre de 1.999.

El proyecto de urbanización del sector fue aprobado por Junta de Gobierno el 6 de septiembre de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 209 de fecha el 27 de octubre de 2004. Las obras se encuentran ya ejecutadas, por lo que las parcelas resultantes tienen la consideración de suelo urbano consolidado.

El Documento de Adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística Andaluza del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva fue aprobado definitivamente el 30 de abril de 2011 y publicado en BOP nº 99 de 26 de mayo de 2011.

El presente documento es la primera Modificación Puntual al Plan Parcial 8 “Seminario”.

Tras el análisis de las modificaciones incluidas en el documento Modificación Puntual nº 1, puede concluirse que NO alteran la ordenación estructural determinada por el Plan General vigente para el municipio, de acuerdo con la Ley 2/2012 de 30 de enero, de Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## **C.- INNOVACIÓN.**

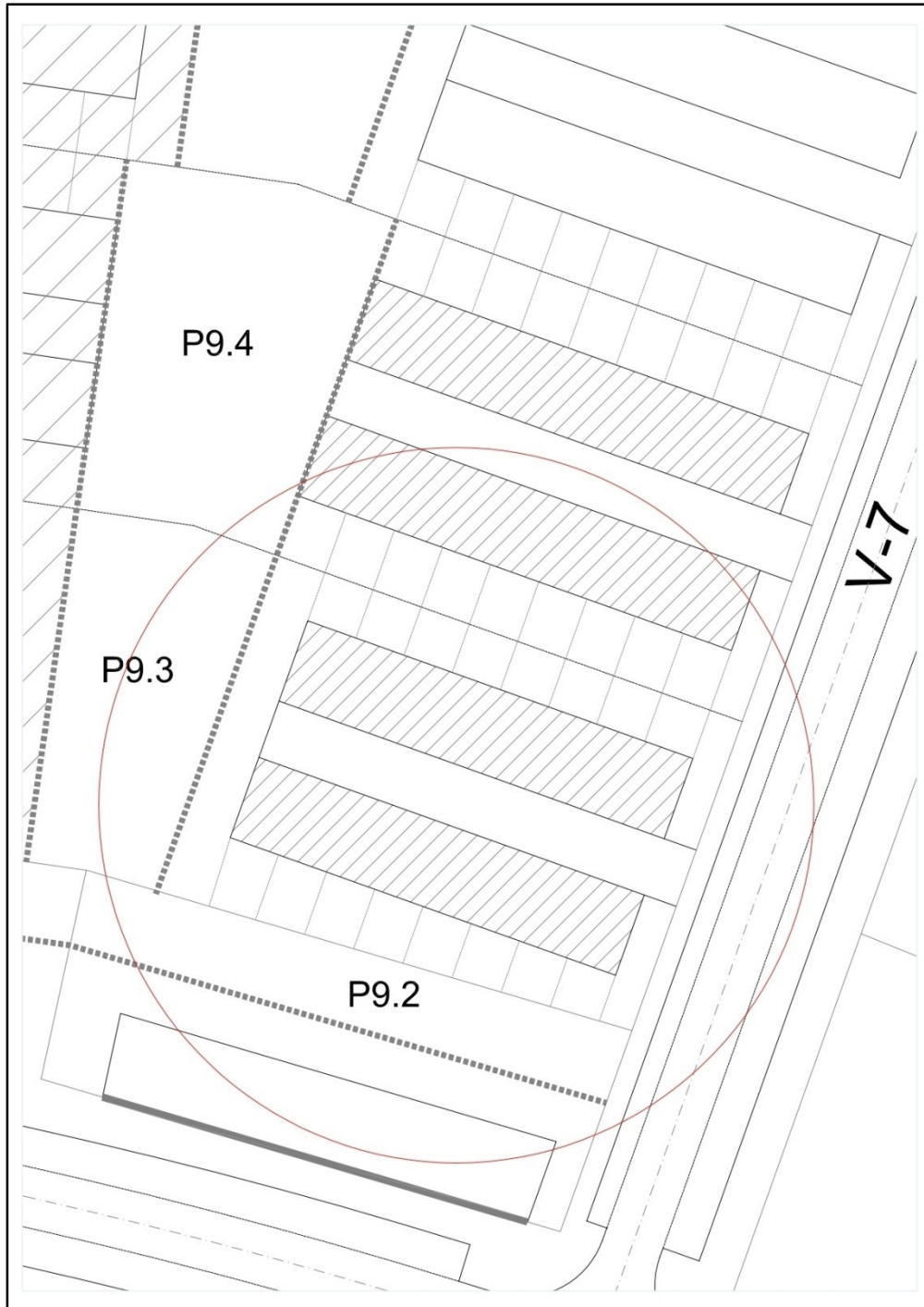
La modificación puntual innova, según se señala en cada apartado, los documentos del Plan Parcial 8 siguientes:

- Memoria Propuesta
  - 4.4.1 La vivienda unifamiliar.
  - **4.3.6. Aparcamiento.**
- Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial Seminario
  - Art. 42.- Ocupación sobre la cota del terreno



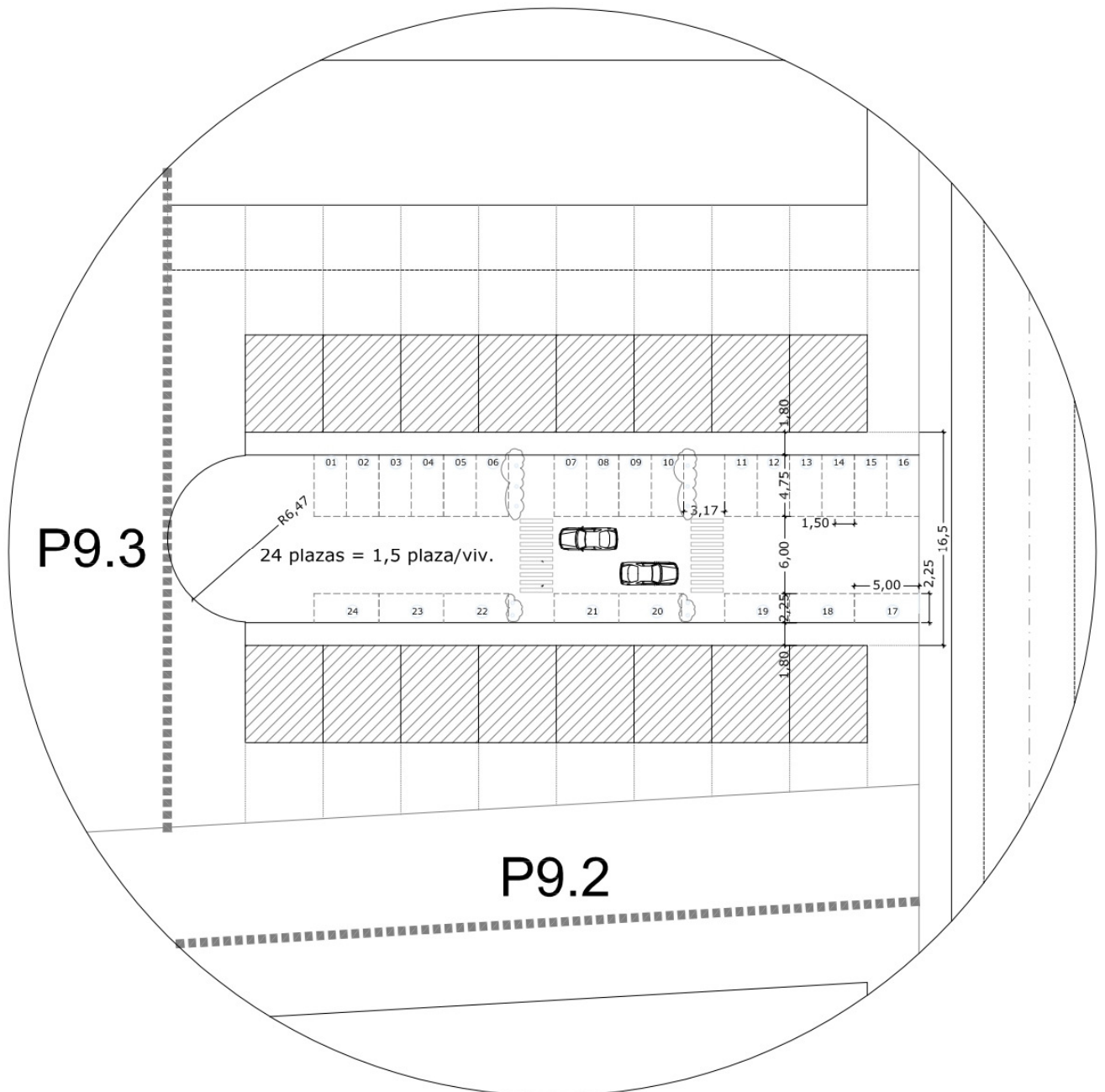
## D.- CROQUIS Y PLANIMETRÍA

Se proponen las siguientes opciones de distribución y secciones tipo de viales para las parcelas con viviendas unifamiliares agrupada según las modificaciones y actualizaciones propuestas:

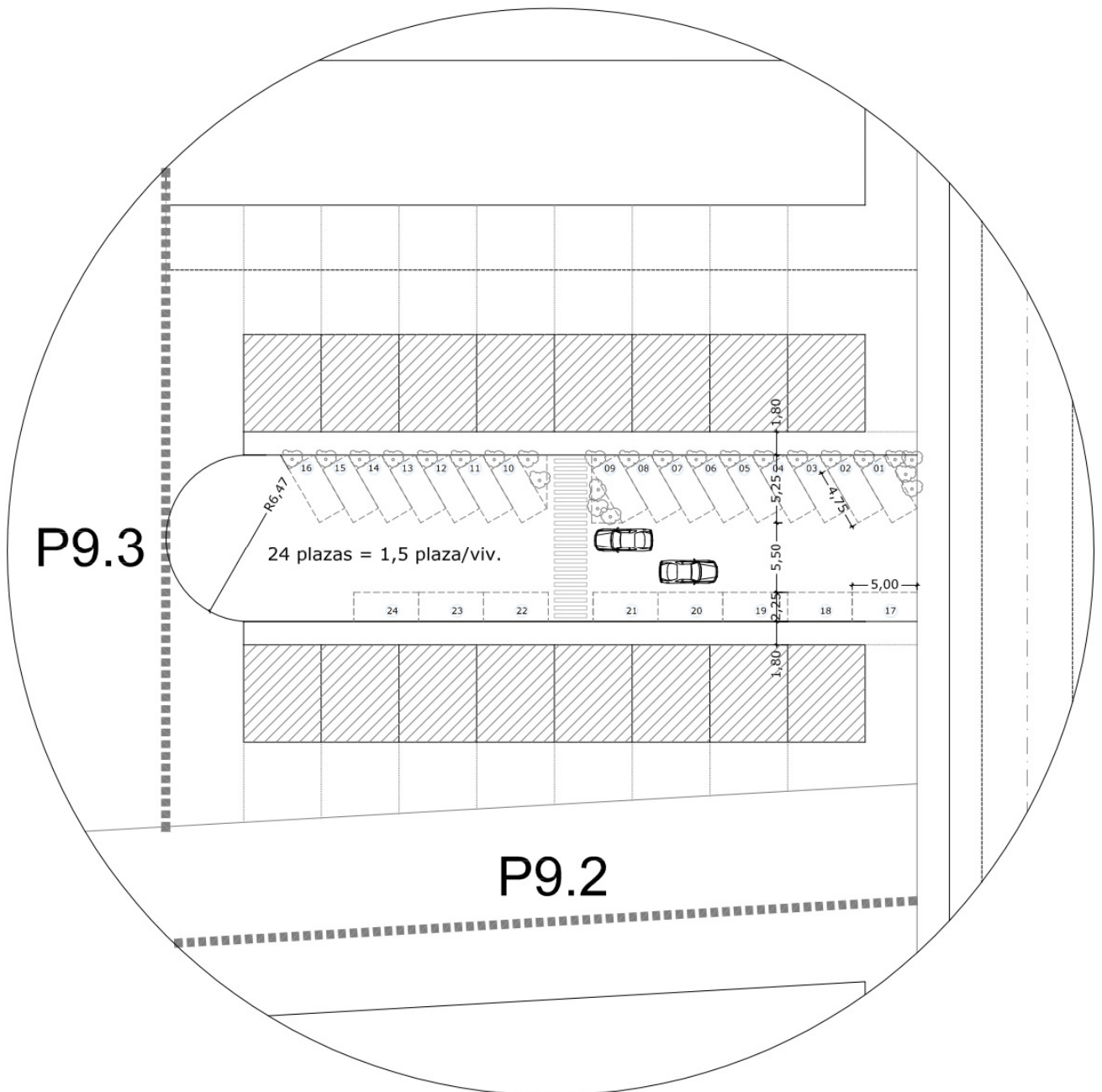




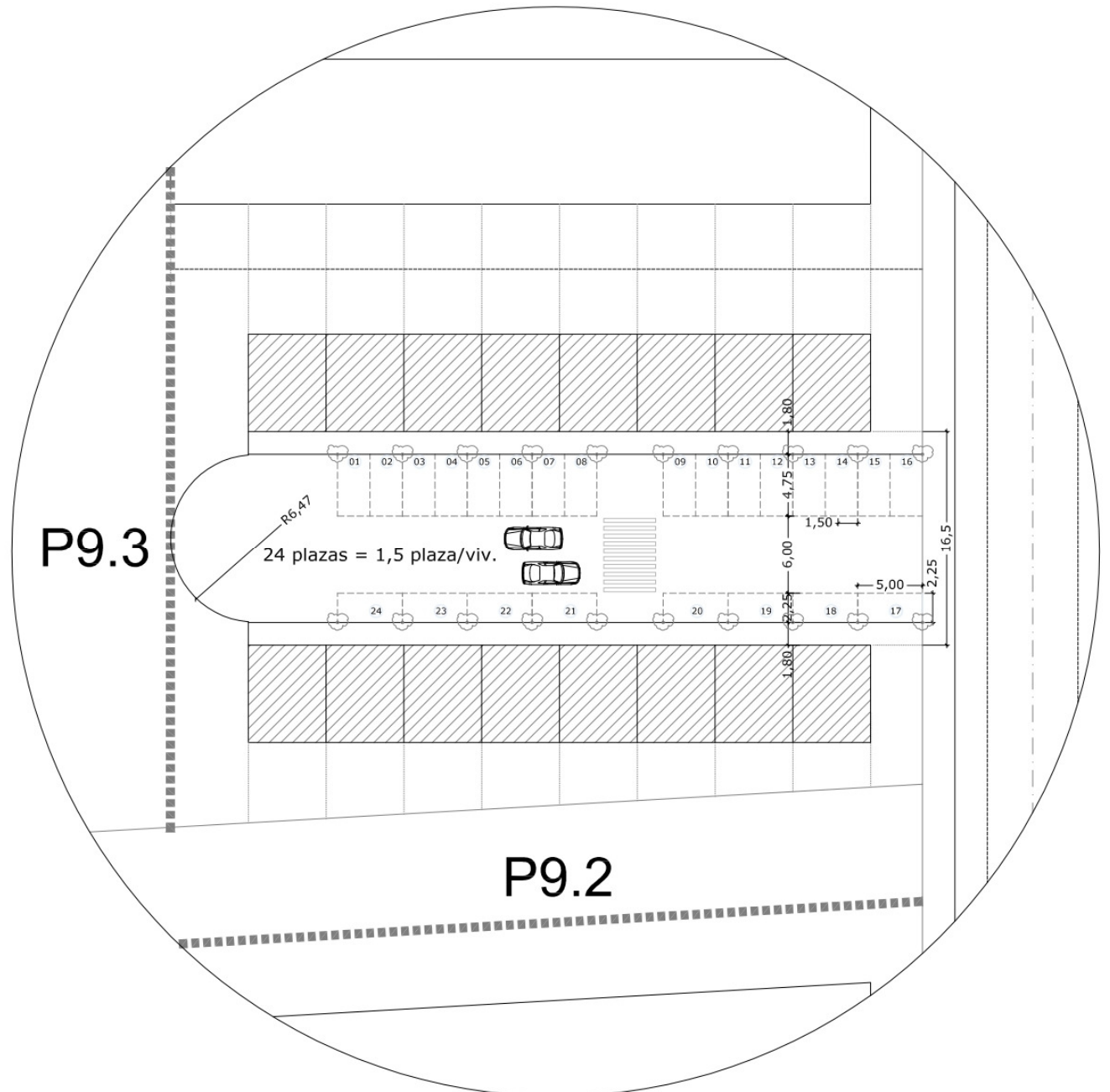
**CROQUIS INDICATIVO PP8 (ESTADO ACTUAL)**



**OPCIÓN 1**

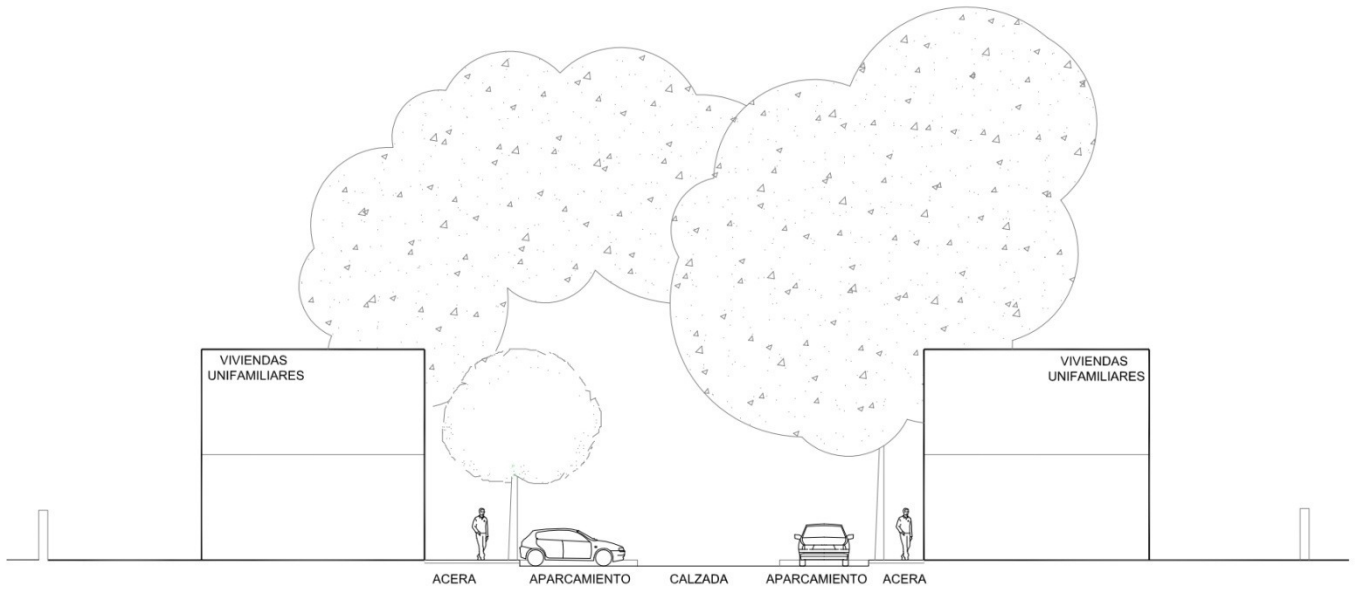


**OPCIÓN 2**



**OPCIÓN 3**





**SECCIÓN TIPO**

En Huelva, mayo 2021

Miriam Dabrio Soldán,  
Arquitecto de Planeamiento.



#### **4. MEMORIA - INFORME DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA.**

El artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31 de octubre de 2.015) establece que la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, 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.

*Artículo 22: Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*

(...)

*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.*

*Por otro lado el mismo artículo 22, establece el contenido de las memorias de sostenibilidad socioeconómica, indicándose a continuación:*

*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 compete, 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 párrafos 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 e n ella exigidos.*

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.*

*De igual modo, el artículo 19.1.3ª, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por apartado nueve del Artículo Único de la Ley 2/2.012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2.002, establece asimismo la necesidad de incluir en los planeamientos un estudio económico-financiero, tal y como a continuación se indica:*

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*

### **CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA:**

En el expediente que nos ocupa, cuya finalidad exclusiva resulta sobre la reserva mínima de aparcamiento previstas para las viviendas unifamiliares en el interior de las parcelas y sobre la ubicación de las mismas bajo rasante, resulta indiscutible desde dicha definición el interés general, la inocuidad o beneficio público que dicha modificación genera, no aportando parámetros económicos adicionales que deriven en responsabilidades para el Ayuntamiento de Huelva

En Huelva, Mayo 2021

Miriam Dabrio Soldán,  
Arquitecto de Planeamiento.