



INDICE

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA	Pág.
I.1 PROMOTOR.....	2
I.2. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE.....	2
I.3 DESCRIPCIÓN Y OBJETO.....	2
I.4 CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS.....	3
I.5 CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.....	4
I.5 LEGISLACIÓN APLICABLE.....	4
DOCUMENTO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA	
II.1 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
II.2 COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO	5
II.3 TRAMITE AMBIENTAL.....	5
ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO.....	7
ANEXO 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	8

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA

I.1 PROMOTOR

El promotor del estudio de detalle es el Excmo. Ayuntamiento de Almonte, con domicilio en Plaza Virgen del Rocío nº 1 de Almonte (Huelva) CP 21730 con CIF P2100500D.

El proyecto se redacta por los servicios técnicos municipales siguiendo instrucciones del equipo de gobierno, en concreto, del concejal responsable del área de Urbanismo.

I.2. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

El municipio de Almonte cuenta actualmente con Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte publicado en B.O.J.A. Nº 27 de fecha 7 de febrero de 2008 y con un Catálogo municipal que recoge los inmuebles protegidos en los distintos núcleos urbanos de la población.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de innovaciones y planes parciales aprobados por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del planeamiento general.

En particular, la manzana objeto del estudio de detalle se encuentra dentro del Plan Parcial SR4 Santolalla Centro aprobado definitivamente con fecha 15 de julio de 2016.

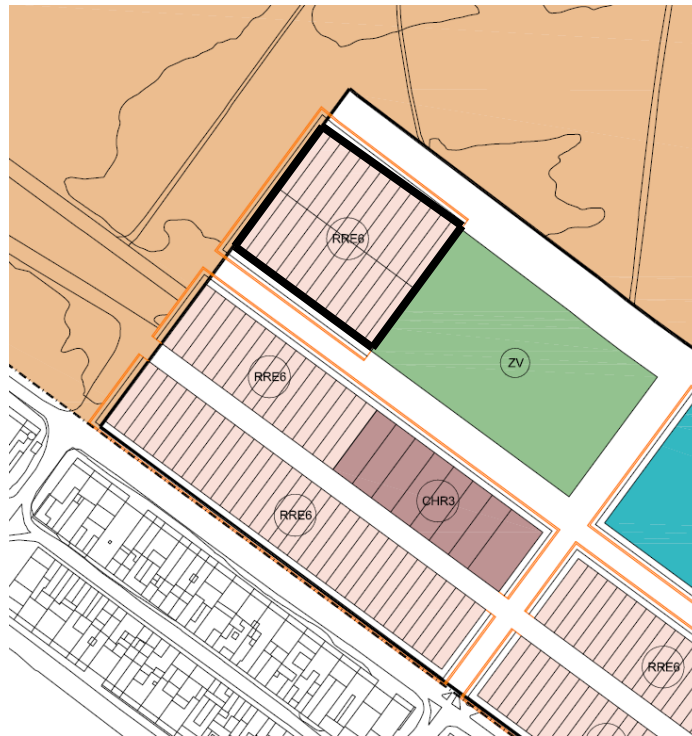
I.3 DESCRIPCIÓN Y OBJETO

El objeto de este Estudio de Detalle es modificar la alineación interior de una de las manzanas de uso residencial del Plan Especial Santolalla Centro con el objetivo de abrir un callejón de servicio en la trasera de las parcelas recogidas en dicho plan especial. En concreto la parte residencial de la manzana 1 (5.400 m²), con zona de ordenanza RRE6. Se detecta que las parcelas generadas en esta manzana no disponen de acceso desde su parte trasera lo que va en contra de la tipología tradicional en El Rocío, donde la parte posterior de la vivienda es utilizada para la zona de cuadras para caballos, haciéndose por tanto necesaria una calle de servicio que permita la salida trasera directa.

Estas parcelas se encuentran catastradas como SECTOR SR-4 SANTAOLALLA C1 (201 m²), C2 (196 m²), C3 (196 m²), C4 (195 m²), C5 (195 m²), C6 (194 m²), C7 (194 m²), C8 (194 m²), C9 (193 m²), C10 (193 m²), C11 (193 m²), C12 (193 m²), C13 (192 m²), C14 (191 m²), C15 (196 m²), C16 (191 m²), C17 (191 m²), C18 (191 m²), C19 (191

ESTUDIO DE DETALLE PARA APERTURA DE CALLEJÓN DE SERVICIO EN MANZANA 1 DEL PLAN PARCIAL SR4 SANTOLALLA CENTRO

m²), C20 (191 m²), C21 (191 m²), C22 (191 m²), C23 (191 m²), C24 (191 m²), C25 (191 m²), C26 (191 m²), C27 (191 m²) Y C28 (191 m²).



I.4 CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

Según el Plan Parcial Santolalla Centro se trata de la manzana 1, donde se ubican 28 viviendas en régimen de protección pública, cuya zona de ordenanza es la RRE6. Para la cual se establece en el art. 10 Condiciones particulares de parcelación de dicho

ESTUDIO DE DETALLE PARA APERTURA DE CALLEJÓN DE SERVICIO EN MANZANA 1 DEL PLAN PARCIAL SR4 SANTOLALLA CENTRO

Plan Parcial una superficie mínima de parcela de 180 m² (con 5 m de fachada mínima).

I.5 CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se compone de la siguiente documentación gráfica y escrita: memoria informativa, memoria justificativa y planos. La cual viene reflejada en el PGOU de Almonte (Capítulo cuarto de las Normas Urbanísticas, art.s 99 a 104) y en los arts. 65 y 66 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Así mismo, el contenido de este documento se ajusta a las determinaciones establecidas en el art. 15 de la LOUA ley 7/2002 de 17 de diciembre que regula las dterminaciones de esta figura.

I.6 LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 1/1994 de 11 de enero, Ordenación del Territorio Comunidad Autónoma Andaluza.
- Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (modificada por la Ley 18/2003, Ley 13/2005, Ley 1/2006, Decreto-Ley 4/2012, Ley 11/2010, Ley 13/2011 y Ley 2/2012).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

DOCUMENTO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El documento de la Revisión Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte objeto de este Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente el 27 de septiembre de 2006 y el cumplimiento de resolución de 28 de marzo de 2007.

El Plan Parcial Santolalla Centro fue aprobado definitivamente con fecha 15 de julio de 2016.

El art. 101 del Capítulo Cuarto de las Normas Urbanísticas recoge como uno de los Objetos de los Estudios de Detalle:

ESTUDIO DE DETALLE PARA APERTURA DE CALLEJÓN DE SERVICIO EN MANZANA 1 DEL PLAN PARCIAL SR4 SANTOLALLA CENTRO

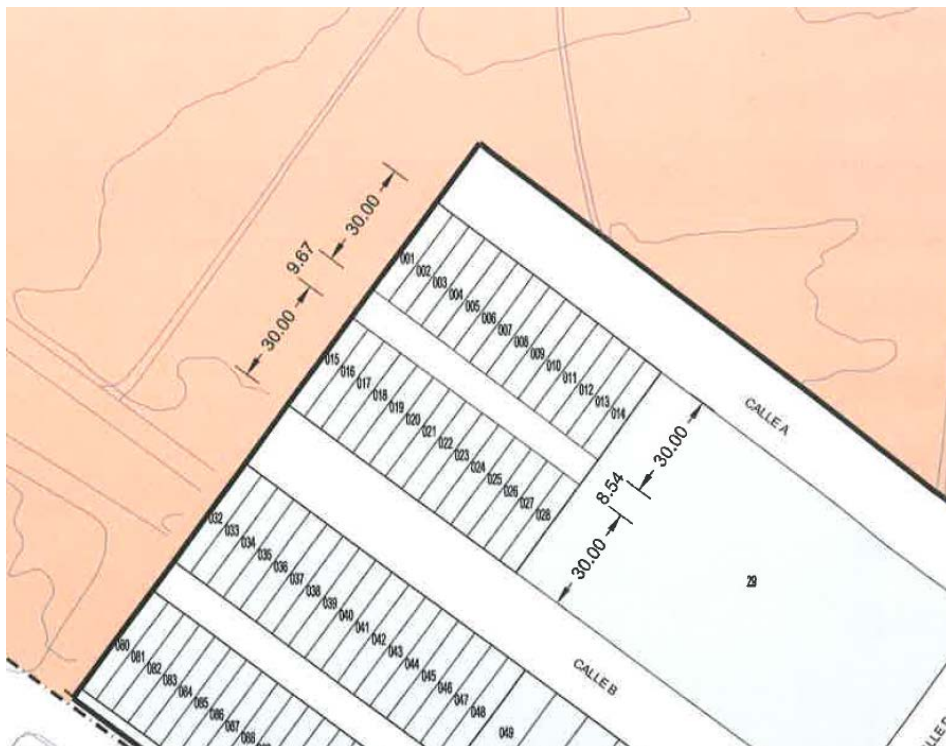
a) *Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano y con las condiciones que aquí se fijan.*

Por lo que el Estudio de Detalle es el documento idóneo para incluir un nuevo viario secundario en parte de uso residencial de la Manzana 1 del Plan Parcial.

Dado que históricamente El Rocío es una aldea de tradición equina, se hace necesario también en estas parcelas de uso residencial con viviendas en régimen de protección pública, disponer de un callejón de servicio en la parte trasera de las mismas, con la intención de mantener la tipología tradicional de la casa rociera en la que en la parte trasera de la vivienda se sitúa habitualmente la zona de cuadras para caballos.

En ningún caso se va a producir modificación del uso urbanístico del suelo, ni reducción del suelo dotacional público, ni incremento de los aprovechamientos urbanísticos.

El viario que se plantea introducir tiene 9,67 y 8,54 m de ancho respectivamente en cada extremo. Dejando las parcelas residenciales con una **superficie mínima de 180 m²** (5 m de fachada y 30 de fondo), siendo la parcela mínima establecida por el Plan Parcial. Las condiciones de edificación y uso serán las mismas que se disponen en los arts. 207 a 219 de dicho Plan Parcial.





II.2 COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO DEL ESTUDIO DE DETALLE

En los Municipios de gran población, la aprobación inicial de los Estudios de Detalle es atribución de la Junta de Gobierno Local (artículo 127.1.d) de la Ley de Bases de Régimen Local) y la definitiva del Pleno (artículo 123.1.i) de la citada Ley).

La presente modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, por lo que no requiere el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

II.3 TRÁMITE AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece en su art. 36:

1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental:

A. Los planes y programas, así como sus modificaciones, señalados en las categorías 12.1 y 12.2 del Anexo I que cumplan los dos requisitos siguientes:

- 1. Que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía.*
- 2.*
- 3. Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.*

B. Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado A, así como los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial y aquellos distintos a los previstos en la categoría 12.1 del Anexo I y sus modificaciones, cuando la Consejería competente en materia de medio ambiente, mediante resolución motivada que se hará pública, determine, respecto de los mismos, la existencia de efectos significativos en el medio ambiente, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medioambiente.

C. Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en las categorías 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 y 12.8 del Anexo I.

Las citadas categorías del Anexo I se refieren a:

12. Planes y programas.

ESTUDIO DE DETALLE PARA APERTURA DE CALLEJÓN DE SERVICIO EN MANZANA 1 DEL PLAN PARCIAL SR4 SANTOLALLA CENTRO

12.1. *Planes y programas que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en este Anexo sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo. EA*

12.2. *Planes y programas que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000. EA*

12.3. *Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable. EA*

12.4. *Planes de Ordenación Intermunicipal así como sus innovaciones. EA*

12.5. *Planes Especiales que puedan afectar al suelo no urbanizable. EA*

12.6. *Planes de sectorización EA*

12.7. *Planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental EA*

12.8. *Proyectos de urbanización que deriven de planes de desarrollo no sometidos a evaluación de impacto ambiental EA*

Se considera que el objeto del presente Estudio de Detalle no se encuentra incluido en el Anexo I de la Ley 7/2007, por lo que no se estima necesario trámite ambiental alguno.

ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, indica el contenido documental de los instrumentos de planeamiento y de conformidad con el contenido del art. 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se indica respecto a la necesidad del resumen ejecutivo; lo siguiente:

"Artículo 19.3:

4. *Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:*

ESTUDIO DE DETALLE PARA APERTURA DE CALLEJÓN DE SERVICIO EN MANZANA 1 DEL PLAN PARCIAL SR4 SANTOLALLA CENTRO

- a) *La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27."*

PROMOTOR: El promotor del Estudio de Detalle es el Excmo. Ayuntamiento de Almonte, con domicilio en Plaza Virgen del Rocío nº 1 de Almonte (Huelva) CP 21730 con CIF P2100500D.

OBJETIVOS: Introducir un viario secundario en las parcelas residenciales de la manzana 1 con el fin de permitir un acceso por la parte trasera de las viviendas.

FINALIDAD: Mantener la tipología tradicional de las casas rocieras con cuadras para caballos en la parte posterior de las mismas.

ÁMBITO: Manzana 1 del Plan Parcial SR4 Santolalla Centro.

ANEXO 2. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El Estudio Económico Financiero del Estudio de Detalle es un documento esencial e indispensable, cuya elaboración resulta del cumplimiento imperativo a los efectos de establecer la ordenación temporal y presupuestaria de las determinaciones del instrumento que se aprueba. Se estudia la viabilidad económica y posibilidad real de efectuar las previsiones efectuadas por él, siendo la viabilidad económica una causa de anulación del mismo según se encuentra reconocida por la jurisprudencia.

La exigencia de incluir en la documentación del Estudio de Detalle el Estudio Económico Financiero (EEF) viene determinada por el Art. 19 LOUA, "Contenido documental de los instrumentos de planeamiento", en su redacción dada por el Artículo Único de la Ley 2/2012, que establece lo siguiente:

"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 Estudio de Detalle, en función de los agentes

ESTUDIO DE DETALLE PARA APERTURA DE CALLEJÓN DE SERVICIO EN MANZANA 1 DEL PLAN PARCIAL SR4 SANTOLALLA CENTRO

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.”

En este caso, la urbanización de la calle de servicio que se propone incluir tiene un coste estimado, por comparación con obras similares contrastadas en el departamento de Obras y Servicios de este ayuntamiento, de 29.418 €. Ello supone un coste de repercusión por parcela de 1.050,74 € por parcela. El proyecto de urbanización fijará con exactitud la cuantía económica final de las obras que se proponen en este estudio.

En Almonte, a 13 de marzo de 2020

La arquitecta municipal

Fdo.: Laura Jiménez Maqueda