



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.....	3
I.5 LEGISLACIÓN APLICABLE.....	4
DOCUMENTO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA	
II.1 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
II.2 COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO	7
II.3 TRAMITE AMBIENTAL.....	8
ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO.....	9
ANEXO 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	10

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 parcela objeto del estudio de detalle se encuentra afectada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte. Con fecha de 29 de Noviembre de 2.006 se publicó en el B.O.J.A. nº 231 la RESOLUCIÓN de 27 de Septiembre de 2.006, emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, referente al expediente CP-168/2.001, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Almonte y posteriormente se publica en B.O.J.A. de fecha 07/02/2.008 la Resolución de 14/12/2.007, que aprueba el texto unitario de la Revisión del PGOU de Almonte.

I.3 DESCRIPCIÓN Y OBJETO

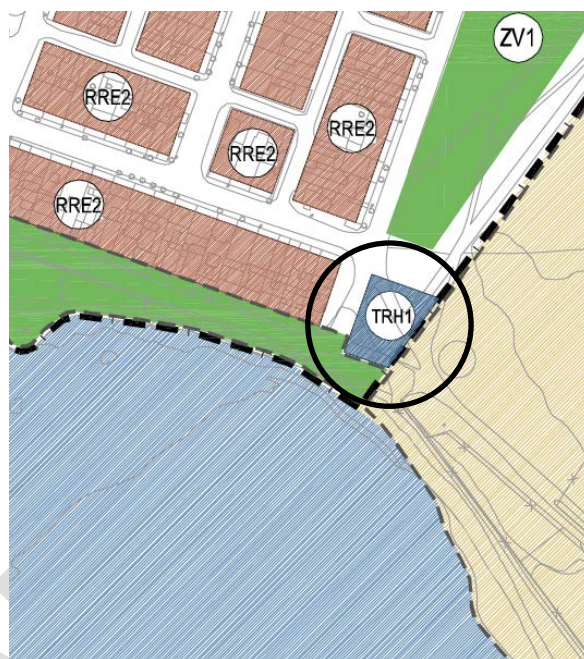
El objeto de este Estudio de Detalle es modificar la alineación exterior de la parcela de uso hotelero, calificada como zona de ordenanza TRH1 en el extremo este de la calle Sanlúcar esquina con c/ Boca del Lobo, con el objetivo de igualar el frente de fachada de la parte trasera de la calle Sanlúcar que da a la marisma, evitando así el escalón que actualmente se recoge en los planos del Plan General. Se ha detectado además que con las dimensiones actuales de la parcela se produce un estrechamiento del paso que perjudica no solo la imagen urbana sino también la movilidad en la vía paisajística.

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN EXTERIOR DE PARCELA SITA EN C/ SANLÚCAR ESQUINA CON C/ BOCA DEL LOBO EN EL NÚCLEO URBANO DEL ROCÍO.

Esta parcela no se encuentra coordinada con la base gráfica catastral pero se encuentra recogida en la nota simple que se adjunta con los siguientes datos:

Finca nº: 34508, Idufir: 21005001205303, Tomo: 1945, Libro: 581, Folio: 168, Alta: 1.

Linda al frente con C/ Sanlúcar, a la derecha con prolongación de calle Boca del Lobo, a la izquierda con suelo no urbanizable y al fondo con zona verde.



I.4 CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

Según el Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte se trata de la manzana con uso hotelero situada en el extremo sureste del núcleo urbano del Rocío. Dicha parcela según el art. 507 Condiciones particulares de posición de la edificación de las Normas Urbanísticas tiene establecida su alineación exterior a vial, es decir, que las edificaciones dispondrán de fachadas sobre las alineaciones, y se adosarán a las medianeras colindantes.

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.



ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN EXTERIOR DE PARCELA SITA EN C/
SANLUCAR ESQUINA CON C/ BOCA DEL LOBO EN EL NUCLEO URBANO DEL ROCIO.

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

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

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en el Plan.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 15 de la Ley 2/2002 (LOUA) y sus posteriores modificaciones, el presente Estudio de Detalle pretende completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en suelo urbanos de ámbito reducido, y por ello podrán:

a) Establecer el 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.



ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN EXTERIOR DE PARCELA SITA EN C/ SANLÚCAR ESQUINA CON C/ BOCA DEL LOBO EN EL NUCLEO URBANO DEL ROCIO.

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

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden :

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera del apartado anterior.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) Suprimir o reducir 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.*

Por lo que el Estudio de Detalle es el documento idóneo para modificar la alineación exterior de la manzana en cuestión de suelo urbano recogida en el PGOU de Almonte.

Actualmente esta manzana es la única que sobresale de la línea de fachadas de la trasera de la calle Sanlúcar, distorsionando la imagen urbana del frente a la marisma y provocando además un estrechamiento excesivo en el extremo este de la vía paisajística. Resulta más claro el hecho de que todas las parcelas de este frente sigan la misma línea de fachada, sin discontinuidades, de extremo a extremo de la vía.





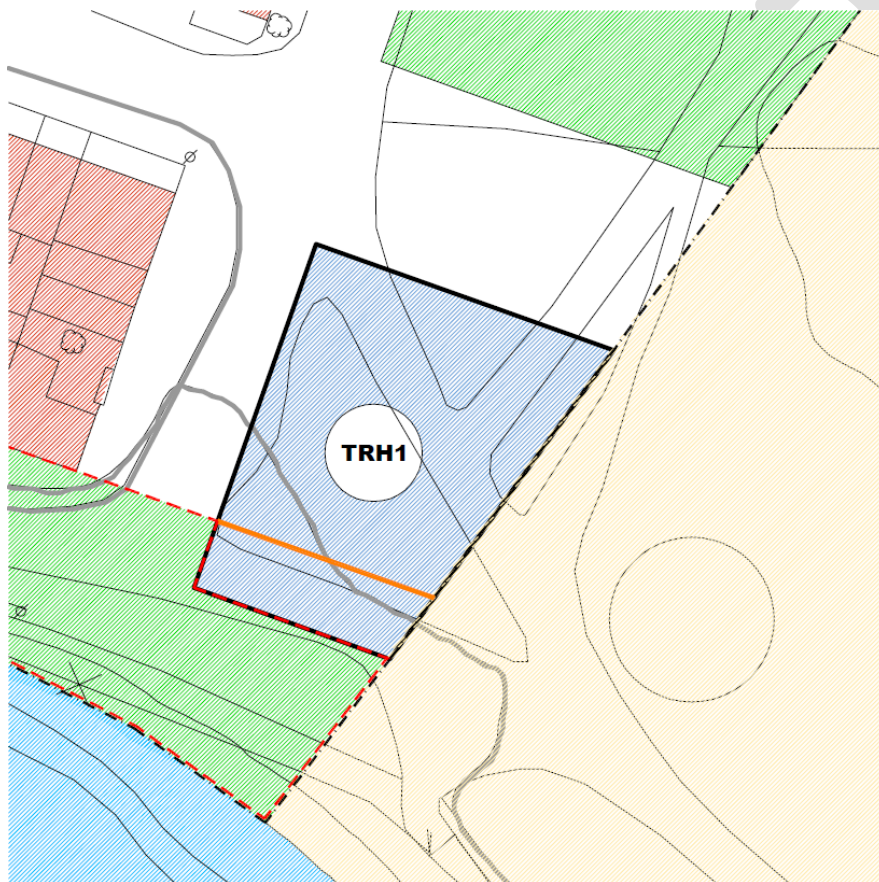
ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN EXTERIOR DE PARCELA SITA EN C/
SANLUCAR ESQUINA CON C/ BOCA DEL LOBO EN EL NUCLEO URBANO DEL ROCIO.



ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN EXTERIOR DE PARCELA SITA EN C/ SANLUCAR ESQUINA CON C/ BOCA DEL LOBO EN EL NUCLEO URBANO DEL ROCIO.

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.

Ello supone retranquear la alineación exterior en esta manzana 6,97 m en toda su longitud, disponiendo la edificación su fachada sobre esta nueva alineación tal y como se recoge en el art. 507 Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela. Las condiciones de edificación y uso serán las mismas que se disponen en los arts. 503 a 514 de dicho PGOU de Almonte.



Estado modificado

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).

Para la tramitación del Estudio de Detalle se estará a lo dispuesto en los arts. 32 y 33 de la LOUA.

Tras la aprobación del mismo se procederá a la redacción de un proyecto de segregación donde se queden definidas las dimensiones de la parcela hotelera y a la cesión del suelo que deberá ser incorporado al espacio público.

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.*

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,*



ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN EXTERIOR DE PARCELA SITA EN C/
SANLUCAR ESQUINA CON C/ BOCA DEL LOBO EN EL NUCLEO URBANO DEL ROCIO.

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:

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.

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN EXTERIOR DE PARCELA SITA EN C/
SANLUCAR ESQUINA CON C/ BOCA DEL LOBO EN EL NUCLEO URBANO DEL ROCÍO.

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: Modificar la alineación exterior (frente a la marisma) de la manzana hotelera (TRH1) situada en el extremo este de la vía paisajística paralela a la calle Sanlúcar.

FINALIDAD: Evitar el tacón que se genera en la línea de fachada frente a la marisma y el estrechamiento que se produce en la zona verde.

ÁMBITO: Manzana hotelera TRH1 sita en c/ Sanlúcar esquina con c/ Boca del Lobo del núcleo urbano del Rocío.

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 inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener



ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN EXTERIOR DE PARCELA SITA EN C/
SANLUCAR ESQUINA CON C/ BOCA DEL LOBO EN EL NUCLEO URBANO DEL ROCIO.

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 modificación de la alineación exterior no requiere un coste económico ya que según las peculiaridades de la aldea no se requiere de ningún tipo de obras de urbanización del suelo.

En Almonte, a 30 de abril de 2020

La arquitecta municipal

Fdo.: Laura Jiménez Maqueda

BORRADOR