



AYUNTAMIENTO  
DE  
ISLA CRISTINA  
(Huelva)

---

**SERVICIO DE OBRAS  
Y  
URBANISMO**

## **ESTUDIO DE DETALLE**

**Parcela E1 DEL API-SUZ 1 Punta del Caimán**

**Promotor: Ayuntamiento de Isla Cristina**

**Redacción: Servicios Técnicos Municipales**



AYUNTAMIENTO  
DE  
ISLA CRISTINA  
(Huelva)  
---

SERVICIO DE OBRAS  
Y  
URBANISMO

## ESTUDIO DE DETALLE PARCELA E1 DEL API-SUZ 1 "Punta Del Caimán", Isla Cristina

---

### INDICE+

#### A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y SOLUCIONES ADOPTADAS

1. Objetivo y justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle
2. Base jurídica de la actuación propuesta
3. Ordenación
4. Justificación del cumplimiento del art. 15 de la LOUA
5. Relación de propietarios incluidos en el ámbito de actuación.
6. Resumen Ejecutivo

#### B.- PLANOS

1. Situación
2. Alineaciones. Estado actual.
3. Alineaciones. Estado Modificado.

#### C.- Planos Modificados de la RA.PGOU: OC-1a, OC-1b, OC-1c (ajuste de alineaciones)



AYUNTAMIENTO  
DE  
ISLA CRISTINA  
(Huelva)

SERVICIO DE OBRAS  
Y  
URBANISMO

## A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y SOLUCIONES ADOPTADAS

---

### 1.- OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objetivo de este Estudio de detalle es el de incorporar una pequeña parte del espacio público destinada a viario a la parcela de Equipamiento Público E1 en API SUZ-1: "Punta del Caimán", para poder adaptar la instalación de Campo de Fútbol a la normativa sobre instalaciones deportivas y de esparcimiento (NIDE) y de esta forma homologar las mismas para que se puedan celebrar competiciones de carácter oficial.

La parcela actualmente está ocupada por las instalaciones del campo de fútbol y las instalaciones de la Residencia de Alumnos C. Nac. de Formación Marítima.

La normativa sobre instalaciones deportivas y de esparcimiento (NIDE) tiene como objetivo definir las condiciones reglamentarias y de diseño que deben considerarse en la construcción de instalaciones deportivas, concretamente la NIDE 2 Campos grandes y atletismo, indica:

1. Tamaño del campo: El campo de juego es un rectángulo de dimensiones entre los límites que se indican a continuación:

#### DIMENSIONES DEL CAMPO

	Longitud(m)	Anchura(m)
Máximo	120	90
Mínimo	90	45



AYUNTAMIENTO  
DE  
ISLA CRISTINA  
(Huelva)

---

2. Bandas exteriores y seguridad: Para facilitar el desarrollo y la seguridad del juego por parte de jugadores y la visión de los espectadores, alrededor del campo de juego habrá un espacio libre de obstáculos como mínimo de 1,50 m de anchura al exterior de las líneas de banda y de las líneas de meta, con el mismo tipo de suelo que el terreno de juego. Es recomendable que el espacio libre tras las líneas de meta sea de 2,50 m

DIMENSIONES DE LAS BANDAS EXTERIORES Y ESPACIO LIBRE SEGÚN NIVELES  
COMPETICIONES NACIONALES

	Longitud(m)	Anchura(m)
Juveniles	2,50	1,50
Regionales	2,50	1,50

Ello implica que la dimensión mínima necesaria para poder homologar el campo de fútbol a las normas NIDE es de 95 m x 48 m.

Actualmente, tras haber realizado levantamiento planimétrico de la parcela, resulta que las dimensiones de la misma en la zona del campo de juego son de longitud entre 90,60 m y 91,40 m y de ancho entre 58,14 m y 57,70 m. Por tanto a nivel de anchura es correcto pero a nivel de profundidad, es necesario incorporar del viario público 3,80 m de ancho, para dar cabida a la longitud de 95,00 m más el ancho del vallado de las instalaciones.

Dada la morfología en tación de la parcela y el escaso uso que se hace del viario peatonal situado al oeste de la misma, junto al tación de estrechamiento de la misma, parece más oportuno incorporar este terreno, pasando a medir el ancho de la calle Peatonal de 11,70 m a 7,90 m, en un tramo de unos 14 metros de longitud, en el resto se mantiene con las mismas dimensiones, quedando en dicho tramo con una anchura incluso mayor a la otra calle peatonal a la que desemboca, con 5 metros de ancho.



AYUNTAMIENTO  
DE  
ISLA CRISTINA  
(Huelva)

---

SERVICIO DE OBRAS  
Y  
URBANISMO

El sector al que pertenece la parcela es el Plan Parcial 1 "Punta del caimán, incorporado al planeamiento vigente como API-SUZ-1, aprobado definitivamente el 05/10/90 y con publicación en el BOP de 07/09/87.

A día de hoy es un suelo urbano consolidado conforme a plan.

El estudio de detalle es un pequeño ajuste de las alineaciones con afección de un viario peatonal de carácter secundario.

No se modifica ni el uso ni ningún otro parámetro de la parcela, salvo la superficie de la misma de 7.478 m<sup>2</sup>, según planeamiento, pasando a tener una superficie de 7.526,81 m<sup>2</sup>.

## **2.- BASE JURÍDICA DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.**

- Según el Plan general Vigente:

### *Artículo 2.2.4. Estudios de Detalle*

1.- *Con el objeto definido en el artículo 15 de la LOUA y teniendo en cuenta los límites establecidos en el apartado 2º de dicho artículo, los Estudios de Detalle pueden:*

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

*El local viario secundario se referirá a las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.*



AYUNTAMIENTO  
DE  
ISLA CRISTINA  
(Huelva)

---

SERVICIO DE OBRAS  
Y  
URBANISMO

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

*2.- El contenido de los Estudios de Detalle será el siguiente:*

- *Memoria Justificativa de la conveniencia y soluciones adoptadas*
- *Estudio comparativo de edificabilidades resultantes de aplicar las determinaciones del Plan General y las del Estudio de Detalle, cuando se produzca modificación de volúmenes.*
- *Planes a escala mínima 1:1.500 que recojan las soluciones adoptadas.*

Estamos entonces en el apartado 1. b) de este artículo y se aporta la documentación exigida que corresponde al expediente.

- Según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El artículo 15 de la citada Ley establece que los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, pudiendo, en concreto, fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, en caso de que estén establecidas en los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como establecer la ordenación de volúmenes y la localización del suelo dotacional público.

Es por todo lo anterior, por lo que se justifica el desarrollo de la actuación mediante un Estudio de Detalle, que permite realizar las modificaciones necesarias para obtener el resultado propuesto.

3.- ORDENACION DEFINITIVA



AYUNTAMIENTO  
DE  
ISLA CRISTINA  
(Huelva)

---

SERVICIO DE OBRAS  
Y  
URBANISMO

Se ajustan las alineaciones de la parcela E1 del API-SUZ-1 conforme a la planimetría adjunta del Estado Actual y Estado Modificado.

Será necesaria la modificación de los planos OC-1a, del OC-1b y OC-1c con este ajuste de alineaciones.

#### 4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 15 DE LA LOUA

De acuerdo con lo señalado anteriormente, el presente Estudio de Detalle tiene por finalidad el reajuste de la forma de la parcela, aumentando sensiblemente su superficie, afectando al viario peatonal, manteniendo el resto de condiciones urbanísticas, mejorando su funcionalidad, adaptándose por tanto al apartado 1. b) de este artículo 15 de la LOUA.

#### 5.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.-

Tanto la parcela afectada E1 como el terreno correspondiente al viario son terrenos de dominio público municipal, titularidad del Ayuntamiento de Isla Cristina.

En Isla Cristina, a 4 de mayo de 2017  
Jefa del Servicio de Urbanismo y Vivienda

Fdo: Susana López Rodríguez



AYUNTAMIENTO  
DE  
ISLA CRISTINA  
(Huelva)

---

## 6.- RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

OBJETIVO: Modificación de las alineaciones de la parcela E1 del API-SU-1 “Punta del Caimán” de la RA-PGOU de Isla Cristina, para dar cabida aun campo deportivo homologado según normas NIDE, afectando para ello un terreno destinado a viario peatonal de carácter secundario.

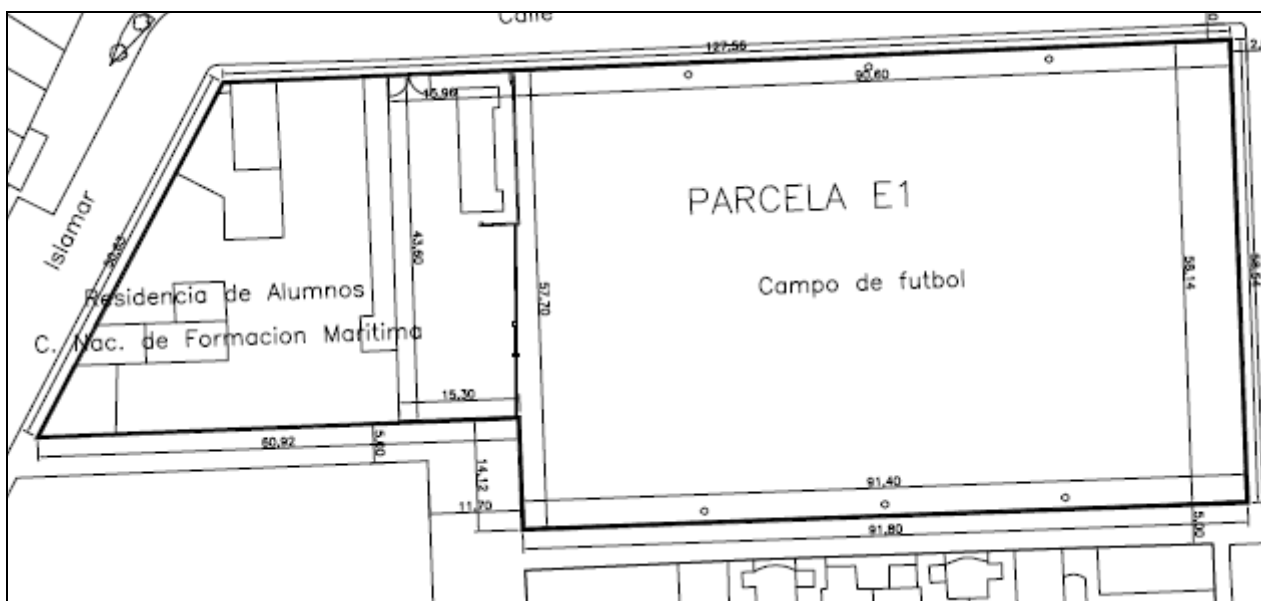
SUPERFICIE DE LA PARCELA:

Actual: 7.478 m<sup>2</sup>

Modificada: 7.526,81 m<sup>2</sup>

ORDENACIÓN: Modificación de alineaciones de la Parcela E1 del API-SU-1 “Punta del Caimán”

Estado Actual Geometría:

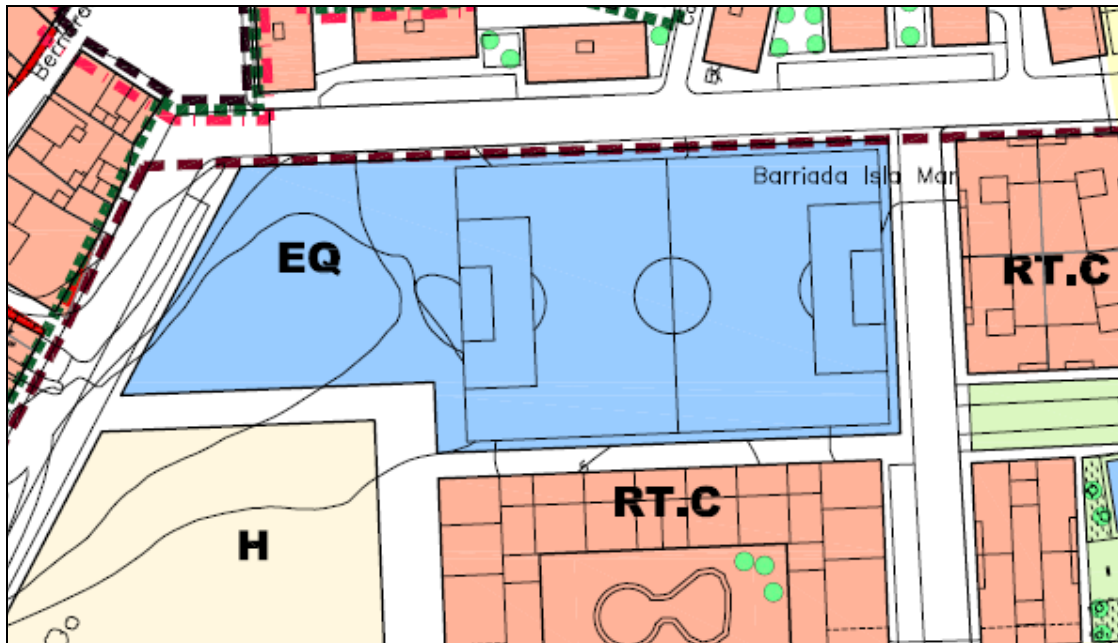




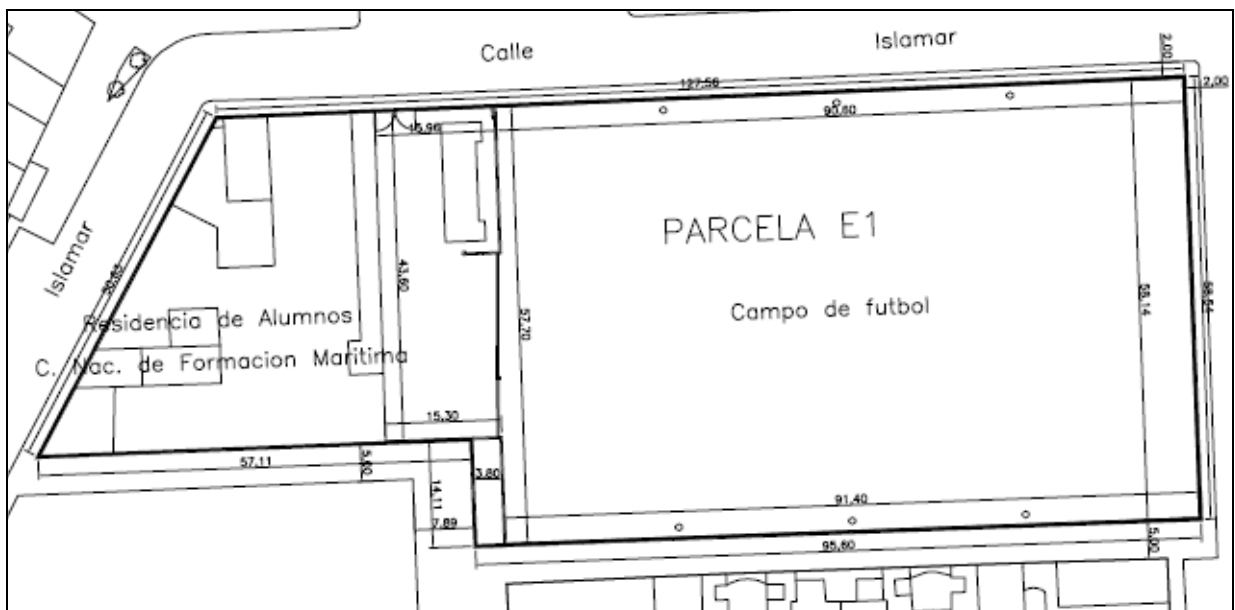


AYUNTAMIENTO  
DE  
ISLA CRISTINA  
(Huelva)

Estado Actual Alineaciones:



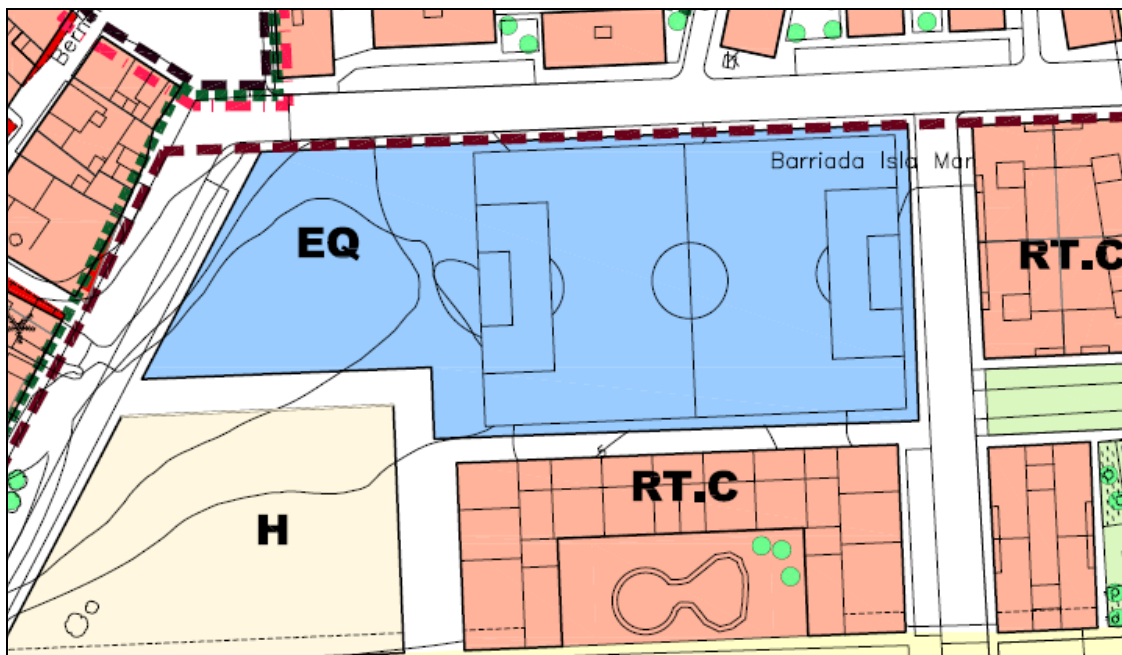
Estado Modificado Geometría:





AYUNTAMIENTO  
DE  
ISLA CRISTINA  
(Huelva)

Estado Modificado Alineaciones:





AYUNTAMIENTO  
DE  
ISLA CRISTINA  
(Huelva)  
---

**SERVICIO DE OBRAS  
Y  
URBANISMO**

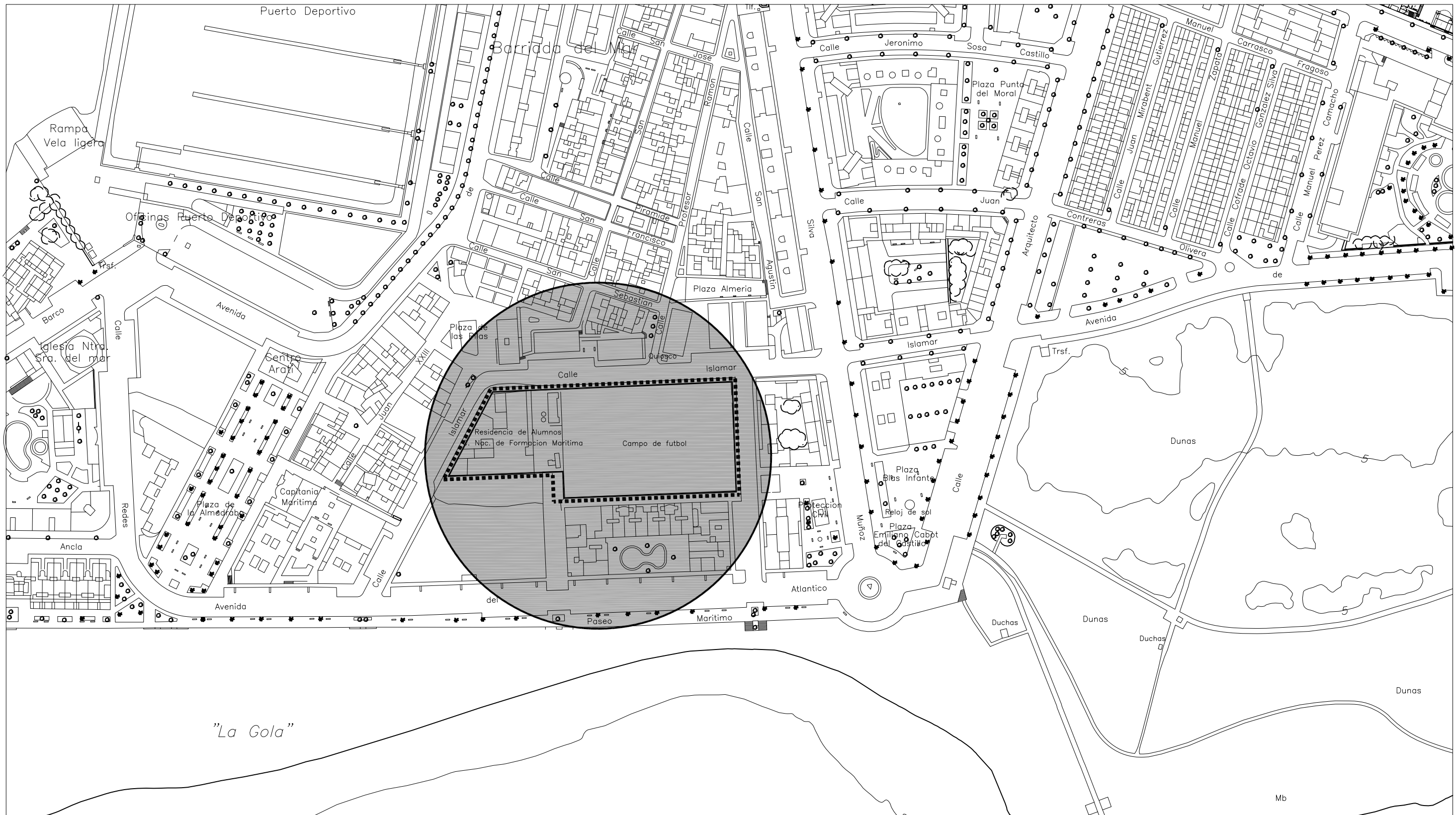
## B.- PLANOS

---

1 SITUACION

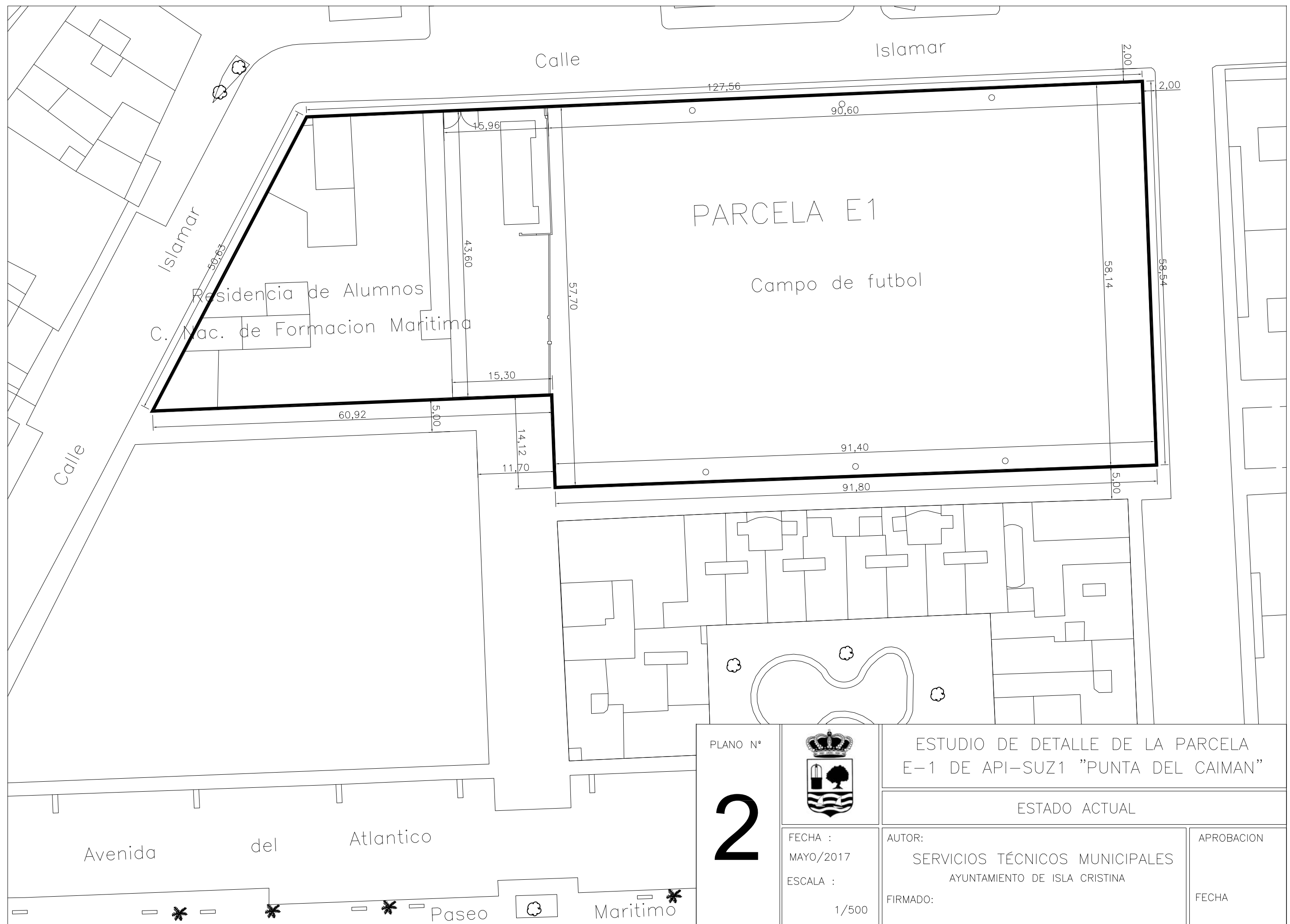
2 LOCALIZACION EQUIPAMIENTO. ALINEACIONES. ESTADO ACTUAL.

3 LOCALIZACION EQUIPAMIENTO. ALINEACIONES. ESTADO REFORMADO.

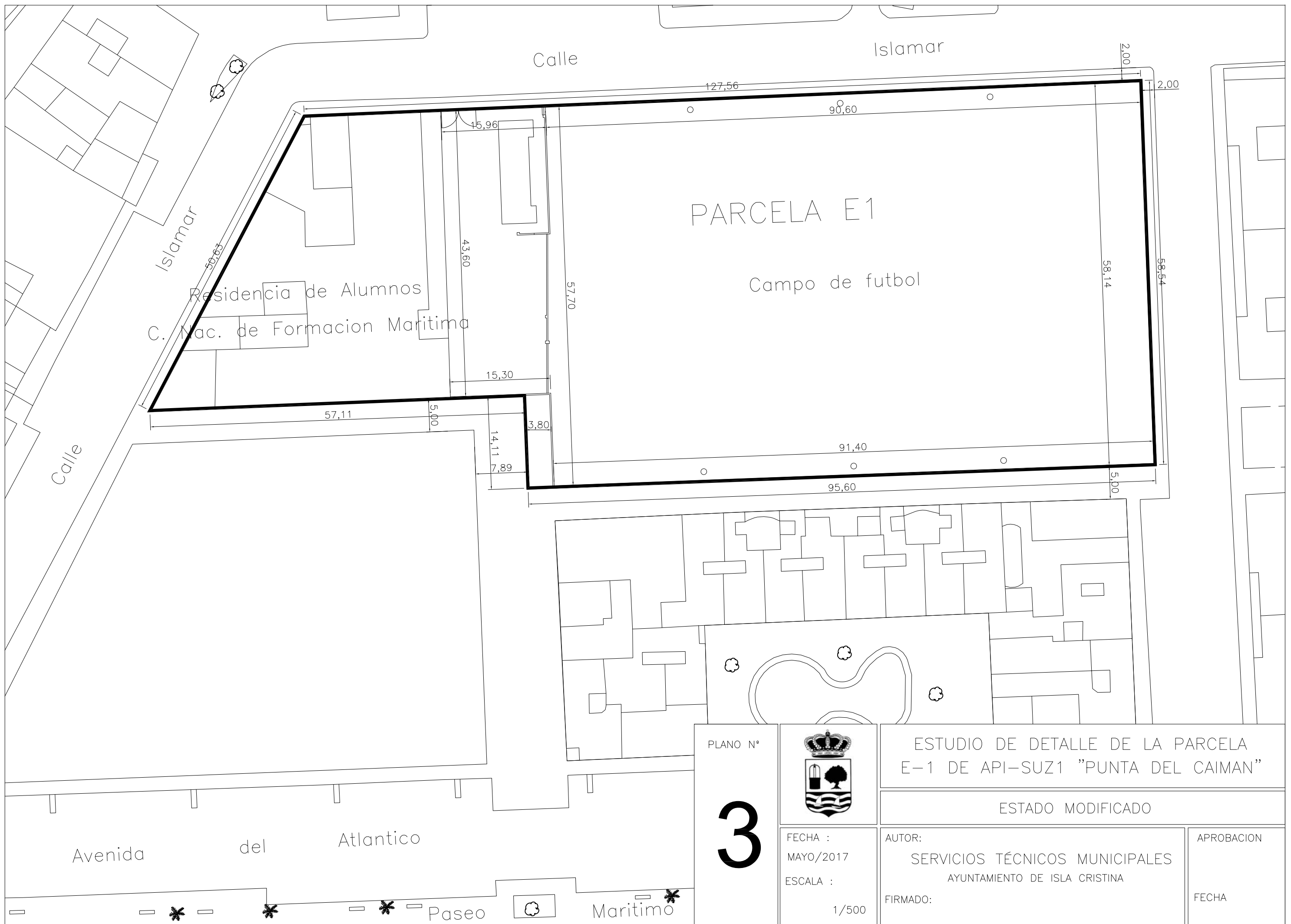


 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PLANO N°  <h1 style="font-size: 4em;">1</h1>		ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA E-1 DE API-SUZ1 "PUNTA DEL CAIMAN"	
	SITUACIÓN		
FECHA : MAYO/2017  ESCALA :  1/2000	AUTOR: SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES AYUNTAMIENTO DE ISLA CRISTINA  FIRMADO:	FECHA	



PLANO N°  <h1 style="text-align: center;">2</h1>		ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA E-1 DE API-SUZ1 "PUNTA DEL CAIMAN"	
		ESTADO ACTUAL	
FECHA : MAYO/2017  ESCALA : 1/500	AUTOR: SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES AYUNTAMIENTO DE ISLA CRISTINA  FIRMADO:	APROBACION  FECHA	



PLANO N°  <h1 style="text-align: center;">3</h1>		ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA E-1 DE API-SUZ1 "PUNTA DEL CAIMAN"	
		ESTADO MODIFICADO	
FECHA : MAYO/2017  ESCALA : 1/500	AUTOR: SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES AYUNTAMIENTO DE ISLA CRISTINA  FIRMADO:	APROBACION   FECHA	