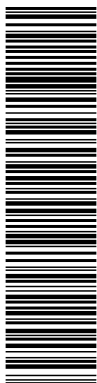


DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 1 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



**Ayuntamiento de Huelva**  
Secretaría General  
Pleno  
MRP

**FELIPE ALBEA CARLINI, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA.-**

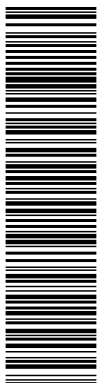
**CERTIFICA.-** Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día veintiocho de abril de dos mil veintiuno adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PUNTO 21º. DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL 1851801, AVDA. ITALIA Nº 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ) PROMOVIDO POR LA ENTIDAD SENIOR COHOUSING HUELVA, ENTIDAD COOPERATIVA ANDALUZA.**

Se da cuenta del Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, Medio Ambiente, Movilidad, Infraestructuras y Vivienda en sesión de 21 de abril de 2021, en relación con la siguiente Propuesta del Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo, Medio Ambiente y Transición Ecológica D. Manuel Francisco Gómez Márquez:

*"RESULTANDO documento de Proyecto de ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL 1851801, AVDA ITALIA Nº 34 ( SAN JOSÉ DE CALASANZ) promovido por la entidad SENIOR COHOUSING HUELVA ENTIDAD COOPERATIVA ANDALUZA, redactado en septiembre de 2020 por los arquitectos D. Manuel ángel Vázquez Domínguez y D. Manuel Ángel Vázquez Beltrán, colegiados por el COAH. Teniendo en cuenta que, de cara a la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, se ha aportado por el promotor del Estudio de Detalle mediante escrito presentado el 12 de abril de 2021 en el Registro General del Ayuntamiento (Reg. Núm. 12622-E), Nuevo documento técnico fechado en marzo de 2021 que incluye aclaraciones de aquellos aspectos que podrían hacer interpretar de forma errónea un cambio de uso o destino de los sistemas generales de espacios libres en los cuales el edificio se inserta al referirse a la franja de colindancia con éstos, todo ello a petición de los Servicios técnicos municipales, y en coordinación con los servicios de urbanismo de la Junta de*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 2 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700\_Y1N05-AR83W-STOD2\_EF4E7E126F2204FD34001E89459B0A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

*Andalucía. Esta aclaración no supone alteración del documento aprobado inicialmente.*

*RESULTANDO que el expediente ha sido sometido a información pública por plazo de veinte días mediante anuncios publicados en el BOP de Huelva número 219 de 22 de diciembre de 2020, así como en el Tablón de Edictos municipal y Diario Huelva Información - de 18 de diciembre de 2020, sin que conste la presentación de alegaciones.*

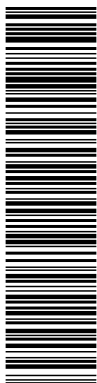
*CONSIDERANDO el informe técnico emitido con fecha fecha 13 de abril de 2021 por la Arquitecto Municipal del Departamento de Planeamiento y Gestión urbanística, doña Mirian Dabrio Soldán, que consta en el expediente, cuyo texto íntegro es el siguiente:*

**1. <<OBJETO Y JUSTIFICACIÓN**

*La propuesta de Estudio de Detalle de la parcela catastral 1851801 en Avda. de Italia nº 34 (San José de Calasanz) –Reg. Ent. 23285/20- es promovida por la entidad SENIOR COHOUSING HUELVA ENTIDAD COOPERATIVA ANDALUZA, con CIF: F21579669, y aportada en este Ayuntamiento para su tramitación reglamentaria. Redactan el documento los arquitectos D. Manuel ángel Vázquez Domínguez y D. Manuel Ángel Vázquez Beltrán, colegiados por el COAH en septiembre de 2020. Fue aprobada inicialmente en Junta de Gobierno del Ayuntamiento de 10 de noviembre de 2020, y formalizado el plazo de información pública, sin que hayan sido recibidas alegaciones al respecto. En fecha 17 de marzo de 2021 (Reg. Ent. 9621/2021) se recibe Resolución del Delgado Territorial de Fomento, Infraestructura, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Huelva, emitida en formato favorable aunque condicionado, si bien se reconoce en su interior el carácter no preceptivo ni vinculante conforme a la Legislación en materia de Patrimonio aplicable. "ACUERDO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL CON EMISIÓN DE INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 29 DE LA LEY 14/2007, DE 26 DE NOVIEMBRE DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA" (en adelante ADT), de fecha: 10/03/2021.*

*El ámbito espacial del Estudio de Detalle, al igual que el de la Modificación 3 del Plan Especial del Casco Antiguo que le precede, es la parcela catastral 1851801 de Huelva en que se encuentra el edificio del "Antiguo Colegio de Ferroviarios", que ha sido recientemente objeto de documentos de planeamiento y convenio urbanístico con la entidad Senior Cohousing Huelva Entidad Cooperativa Andaluza para facilitar la iniciativa de establecimiento de un Senior Cohousing –*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 3 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700.Y1N05-AR83W-STOD2.EF4E7E126F2204FD34001E89459B0A202DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

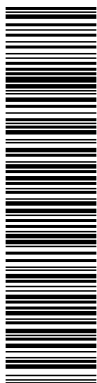
*dotacional asistencia- a la vez que la rehabilitación definitiva de un edificio catalogado emblemático para la ciudad.*

*Es objetivo fundamental de este Estudio de Detalle es el de mejorar las condiciones de contacto y relación entre los nuevos volúmenes edificadas y la edificación existente protegida Antiguo Colegio Ferroviarios , minimizando la afección a la envolvente protegida, de forma compatible con el desarrollo de la edificabilidad y alturas establecidas para estos nuevos volúmenes en el planeamiento vigente.*

*Con carácter general el art.15.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece para los Estudios de Detalle como figura de planeamiento, el carácter de completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido. El presente Estudio de Detalle, en desarrollo de los objetivos del documento de Modificación nº3 del Plan Especial del Casco Histórico de Huelva –aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento el 29 de julio de 2020, completa y adapta las determinaciones de Ordenación de los Volúmenes fijados para la parcela catastral 1851801, fijando y/o reajustando las alineaciones establecidas en el "Croquis Indicativo" incorporado a la Ficha Pormenorizada de Protección que aporta la Modificación al "Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Urbanos de Valores Singulares del Plan Especial de Protección del Casco Histórico"; cuestión que la propia ficha adelantaba como posible vía tramitación de un Estudio de Detalle posterior ("Los nuevos volúmenes en la parcela catastral NO SUPONDRÁN una ampliación de la edificación protegida preexistente, sino la generación de nuevas piezas con puntos de conexión imprescindibles para el desarrollo funcional y viabilidad del uso DOTACIONAL- ASISTENCIAL conforme a convenio suscrito respetando huecos existentes y transparencias, los cuales se acotan en el croquis indicativo en virtud de informe sectorial de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, se establece en virtud de informes sectoriales la posibilidad de posterior Estudio de Detalle")*

*Por otro lado, se propone acotar de forma adecuada y suficiente las condiciones de relación entre la parcela Dotacional Asistencial-Social del Antiguo Colegio de Ferroviarios y el Sistema General de Espacios Libres previsto al sur de dicha parcela en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial del Ensanche Sur, manteniendo las relaciones consolidadas del edificio protegido con el entorno urbano con el que se ha relacionado históricamente en el flanco de la estación, y cualificando las que debe establecer como mínimo con la nueva fachada sur, dado que tanto el inmueble protegido históricamente, como los nuevos volúmenes, cuentan con alineaciones de fachadas establecidas en la Modificación 3 vigente al nuevo SGEL. Han sido aclarados en documento PARA*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 4 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700\_Y1N05-AR83W-STOD2\_EF4E7E126F2204FD34001E89459B0A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

*APROBACIÓN DEFINITIVA redactado en marzo de 2020 (Reg. Ent. Ayto 12622/2021 de 12.04.2021), a petición de estos Servicios técnicos, y en coordinación con los servicios de Urbanismo de la Junta de Andalucía, aquellos aspectos que podrían hacer interpretar de forma errónea un cambio de uso o destino de los sistemas generales de espacios libres en los cuales el edificio se inserta al referirse a la franja de colindancia con éstos:*

*-página 25: Apartado "2.3 OTRAS DETERMINACIONES": Se ha cambiado el texto y la imagen eliminando la línea que delimitaba exteriormente la franja para dar un carácter más abierto al concepto previsto inicialmente*

*-página 27: "resumen gráfico de las determinaciones...": En la leyenda se ha cambiado el texto aportado para describir la franja*

*-página 30: En el apartado "3.3.2 Justificación de las determinaciones" se ha cambiado el último párrafo referido a la franja*

*-página 32: En el resumen ejecutivo se ha cambiado el texto que acompañaba a "Otras determinaciones" alusivo a la franja de colindancia.*

*Todo lo cual se informa a continuación a los efectos oportunos.*

**2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

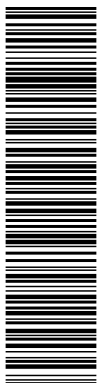
- *La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en su artículo 15 "Estudios de Detalle":*

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

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

*2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 5 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1668700.Y1N05-AR83W-STOD2.EF4E7E126F2204FD34001E98459B0A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

- a) *Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) *Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- d) *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes."*

*El artículo 31 de la LOUA, regula las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, distinguiendo las que corresponden a los Municipios y a la Consejería competente en materia de urbanismo. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde según esta distribución a este Ayuntamiento, no requiriéndose la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.*

- *Planeamiento vigente sobre la parcela:*

***Planeamiento General vigente:***

*-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA (Aprobado Definitivamente el 13/10/1999, BOP 290 20/12/1999) y ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA (Aprobada Definitivamente en Pleno de 3 30/03/2011. BOP 99 26/05/2011)*

***Planeamiento vigente que afecta directamente a la parcela catastral 1851801:***

*-Planeamiento General:*

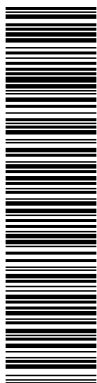
*-"MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 1851801 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASTO ANTIGUO" (Aprobada Definitivamente en Pleno de 29/05/2020)*

*-Planeamiento de desarrollo:*

*-"PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO" (Aprobado Definitivamente el 29/03/2001, BOP 142 21/06/2001)*

*-"MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 6 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



**CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" PARCELA CATASTRAL 1851801 DE HUELVA" (Aprobada Definitivamente en Pleno de 29/07/2020)**

**Descripción de la situación urbanística:**

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado  
*La parcela catastral objeto del Estudio de Detalle se encuentra incluida en el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo de forma que su entorno urbano al norte y oeste (norte-noreste y oeste-noroeste) pertenece a dicho Plan Especial, tratándose de un suelo urbano consolidado; Los flancos sur y este son colindantes con el PAU 1 y concretamente con un suelo de Sistema General de Espacios Libres (SG.EL.2ª)*
- USO: Dotacional Privado, Tipo Asistencial-Social.
- PROTECCIÓN: Incluido en el Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Urbanos de valores singulares del Plan Especial del Casco Antiguo, con el Grado de Protección P1.NM- Protección Integral No Monumental.
- FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES PARA LA PRESERVACIÓN Y NUEVAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA CATASTRAL

**Condiciones urbanísticas afectadas por el Estudio de Detalle:** Las condiciones urbanísticas afectadas por este Estudio de Detalle son las Determinaciones de Ordenación Volumétrica recogidas en el "Croquis Indicativo" aportado en la "Modificación 3 del Plan Especial de Casco Histórico de Huelva relativa a las Determinaciones Urbanísticas y de Catalogación del Edificio "Antiguo Colegio de Ferroviarios" y parcela Catastral 1851801 de Huelva", formando parte de Ficha particularizada del "Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Urbanos de Valores Singulares del Plan Especial de Protección del Casco Histórico".

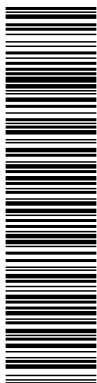
**3. CONTENIDOS DEL "ACUERDO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL CON EMISIÓN DE INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 29 DE LA LEY 14/2007, DE 26 DE NOVIEMBRE DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA" (en adelante ADT), de fecha: 10/03/2021.**

3.1.- Procedencia y alcance:

*El apartado "II. Fundamentos jurídicos" del ADT indica en relación al informe que emite, que el mismo resultará vinculante para el planeamiento urbanístico cuando incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1668700.Y1N05-AR83W-STOD2.EF4E7E126F2204.FD34001.E89459B0A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

<p>DOCUMENTO</p> <p>PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21          APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)</p>	<p>IDENTIFICADORES</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b>          Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b>          Página <b>7</b> de <b>26</b></p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :          1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva          2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p> <p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>          07/05/2021 09:49</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700.Y1N05-AR83W-STOD2.EF4E7E126F2204FD34001E98459B00A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

*En este sentido el informe de la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico, emitido en la sesión 2/2021, de fecha 8 de marzo de 2021 se expresa en el apartado "II. Consideraciones Procedimentales" asentando lo siguiente:*

*"Vista la solicitud de emisión sectorial, es necesario reseñar en primera instancia que en el ámbito de actuación no existen bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio histórico Andaluz (CGPHA) por lo que de conformidad con el Art.29.4 de la vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), este informe no es preceptivo ni vinculante."*

**3.2.- Carácter del informe:**

*Conforme a lo recogido en el punto primero del referido Acuerdo (ADT) la Delegación Territorial emite informe de carácter favorable al Estudio de Detalle, con el condicionado indicado en el Informe de la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico que se transcribe a continuación:*

*"Se considera que la propuesta del estudio de detalle debe ser evaluada y reformada en dos sentidos:*

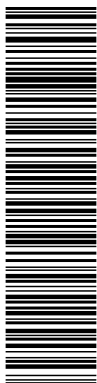
*1.- ampliar las distancias mínimas en la zona central de la nueva edificación, imponiendo ya desde el instrumento de planeamiento mayor apertura del patio y distanciamientos de la edificación histórica, como puede desprenderse de las imágenes no vinculantes(\*).*

*2.- generar mayor apertura del edificio antiguo hacia el flanco sur y el sistema general de espacios libres, lo que conlleva una limitación mayor de la longitud de la alineación sur, que resultaría ocupable por el volumen de plantas superiores a la baja.*

*Aparte de esto y con menor importancia, se aprecia que dentro de la legislación aplicable se debería tener en cuenta la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico, toda vez que este inmueble queda incluido en el catálogo urbanístico que constituye documentación técnica de esta Consejería."*

**4. ANTECEDENTES DE ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 3 DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO DE HUELVA AL INFORME**

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 8 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700\_Y1N05-AR83W-STOD2\_EF4E7E126F2204FD34001E89459B00A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

**EMITIDO POR LA DELEGACIÓN DE CULTURA (25/10/2019).  
(Aprobada Definitivamente en Pleno de 29/07/2020)**

*Se transcribe, del apartado 1.2.3. CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS, C. CONDICIONES DE IMPLEMENTACIÓN DE NUEVOS VOLÚMENES/NUEVA EDIFICACIÓN EN PARCELA Y SU COMPATIBILIDAD CON LA CATALOGACIÓN (Apartado ampliado en atención a Informe Sectorial):*

“  
...  
”

*Consideraciones que se realizan en este documento al respecto de las "recomendaciones" del Informe de la Delegación de 25-10-2019 (extracto de página 63 a 65):*

*Las indicaciones que se refieren en el informe de la Ponencia que se recogen en el apartado "V. Valoración del Documento" como recomendaciones, se resumen a continuación aportando las consideraciones al respecto que se han tenido en cuenta en este documento de Aprobación Definitiva:*

...

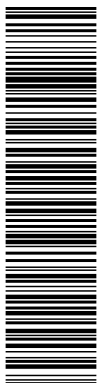
*-Considera esta Consejería que "la ampliación mediante un nuevo volumen en la zona trasera de la parcela no vendrá a mermar la comprensión del bien siempre y cuando se respeten ciertas consignas en la forma en la que las conexiones entre ambos edificios se materialicen". No obstante y con la finalidad de proteger la imagen del edificio histórico como volumen aislado y permitir de alguna manera su visibilidad desde la calle lateral y por último, que el volumen de conexión sea comprendido como tal y no adquiera mayor prepotencia, sería oportuno establecer unas dimensiones mínimas de separación de la edificación nueva respecto a la actual que serán vinculantes para el proyecto de edificación, así como condiciones de retranqueo con respecto a la alineación de la calle Sur para el primer volumen de conexión."*

*En respuesta a lo indicado, en este documento de Aprobación Definitiva y en desarrollo de lo ya aportado en el documento aprobado inicialmente, se completan y concretan las siguientes consignas respecto a la materialización de las conexiones entre ambos edificios. Han sido introducidas en la información gráfica de la Ficha de condiciones pormenorizadas (En apartados CROQUIS INDICATIVO e IMÁGENES NO VINCULANTES):*

*1.- Se concretan y acotan los emplazamientos en los que puntualmente pueden quedar situadas estas conexiones, en base al estudio detallado de las opciones de alcanzar una adecuada continuidad de las zonas de*



DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 9 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700.Y1N05-AR83W-STOD2.EF4E7E126F2204FD34001E89459B0A202DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

*circulación del edificio actual con las correspondientes que puedan desarrollarse en el nuevo volumen edificado.*

*En relación a aquellos volúmenes de conexión planteados en proximidad con la alineación de la calle Sur, se establecen tanto en planta baja como en el resto de plantas las dimensiones del retranqueo mínimo.*

*2.- Dimensiones máximas de cada una de estas conexiones en cuanto a frente de contacto con el edificio existente.*

*3.- Se incorpora además como determinación de "Ordenación Detallada" de orden cualitativo una condición que afecta a la "materialización" de estos volúmenes de conexión estableciendo que serán transparente, con alcance como mínimo en cuanto a la viabilidad de la medida a los planos de cerramiento de la envolvente vertical.*

*-En cuanto a la separación de la edificación nueva respecto a la actual se procede a acotar la separación mínima indicada, completando el esquema de alineaciones aportado en la ficha pormenorizada de la modificación."*

**5. ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO ESTUDIO DE DETALLE A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 3 DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO DE HUELVA.**

*Se aporta un resumen de la adecuación de las determinaciones afectadas, que han sido objeto del informe de la Delegación (ADT) que nos ocupa.*

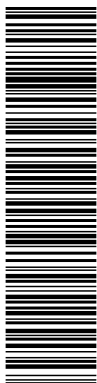
*-Determinaciones de la Modificación puntual 3 del Plan Especial respecto a los aspectos concernidos, recogidas en la Ficha Específica de Condiciones Particulares:*

*Ficha de Normativa. N.2.- Respecto a la parte objeto de nueva edificación en parcela:*

*-ALINEACIONES: Según planimetría adjunta*

*La planimetría referida, que se adjunta a la Ficha, constituye un "croquis indicativo", que, en cuanto a alineaciones, fija y acota unas distancias mínimas de separación del edificio existente y máximas de aproximación, pero no acota el área de movimiento de la edificación en las distintas plantas, dejándola libre a estos efectos dentro de los límites de edificabilidad máxima establecidos.*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 10 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700\_Y1N05-AR83W-STOD2\_EF4E7E126F2204FD34001E89459B0A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

*-Así mismo respecto a esté Área de Movimiento se indica en la ficha:*

"el área de movimiento que se recoge en este croquis indicativo puede ser objeto de modificación para su adecuación al proyecto de intervención de alcance integral que se redacte mediante la redacción y aprobación de un estudio de detalle, manteniendo las distancias de separación mínimas con el edificio existente que se han acotado"

*Por tanto, en cuanto a alineaciones de la nueva edificación, lo único que se establece con carácter vinculante son las distancias mínimas de separación con la edificación existente en cada planta, así como los flancos sobre los que la volumetría de la nueva edificación debe alinearse de forma prioritaria, resultando por tanto la forma recogida en el "Croquis indicativo" una de las posibilidades permitidas entre otras que puedan responder a estas limitaciones acotadas.*

*Así mismo el "Croquis Indicativo" establece los puntos de contactos que se permiten entre ambas edificaciones, indicando y acotando la posición de estos elementos en las distintas plantas y definiéndolos como volúmenes transparentes.*

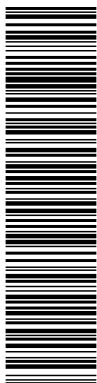
*En este sentido el área de movimiento recogida en el Estudio de Detalle, así como los contactos recogidos en este, cumplen con las condiciones del planeamiento vigente (MP-3) al ajustarse a aquellas condiciones vinculantes del "Croquis Indicativo" mejorando los mínimos establecidos en cuanto a distancia y número de contactos a la edificación existente catalogada.*

*-Respecto a la "Alineación de Fachada" se indica:*

*"La alineación de fachada a los flancos oeste y sur, que se recoge en este croquis indicativo, establece una referencia para la agrupación del volumen que pueda materializarse en cada planta dentro del área de movimiento de forma prioritaria sobre dichos flancos respecto al fondo a desarrollar"*

*También en este caso el "Área de Movimiento" establecido en el Estudio de Detalle, cumple con las condiciones del planeamiento vigente (MP-3), al alinearse claramente de forma prioritaria en cada planta sobre los flancos oeste y sur recogidos en la ficha. EN EL Estudio de Detalle se han alcanzado notables mejoras en las separaciones acotadas en el "Croquis Indicativo" de la Ficha y se han reducido los contactos con el edificio existente a la planta baja suprimiendo los previstos en el resto de plantas.*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 11 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700\_Y1N05-AR83W-STOD2\_EF4E7E126F2204FD34001E98459B0A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

Por tanto, las determinaciones del Estudio de Detalle en curso, se ajustan a las determinaciones urbanísticas de la Modificación Puntual jerárquicamente superior, para la cual fueron respetadas las consideraciones del informe preceptivo y vinculante –sí en ese caso- de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Habiéndose adecuado la Modificación del PE del Casco al informe emitido por la Delegación de Cultura de 25/10/2019 y adecuándose ahora el Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento a esta Modificación, el condicionado del informe favorable actual al Estudio de Detalle aún en su condición de no preceptivo y no vinculante, en caso de sustanciarse en los mismas recomendaciones del informe anterior, al entender que no corresponderían otras en el momento procedimental, habría de entenderse referido a la Modificación, no debiendo afectar al trámite reglado de aprobación del Estudio de Detalle, que además como se ha justificado y desarrolla en el documento de plan, responde al objeto y la tramitación prevista en la Ficha de Condiciones Particulares, y supone una notable mejora de los parámetros regulados en la Modificación.

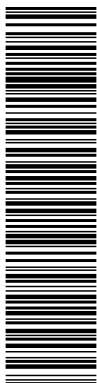
La propia valoración del informe de la PTPH, que se comenta en el apartado siguiente, expresa la coherencia entre las determinaciones del Estudio de Detalle y las recomendaciones recogidas en el informe emitido por la Delegación respecto a la MP-3:

"Todas estas concreciones(\*) afectan exclusivamente al "Croquis Indicativo" incorporado a la Ficha particularizada del "Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Urbanos de Valores Singulares del Plan Especial de Protección del Casco Histórico", en las determinaciones de "Ordenación Volumétrica" que recoge para la nueva edificación manteniendo las condiciones de edificabilidad establecidas en la ficha. Darían respuesta a la recomendación que esta Delegación emitió en informe consultivo respecto a la MP 3 PE CA. Se tratará en esta ocasión de valorar la idoneidad de la propuesta respecto a la protección del edificio patrimonial y su puesta en valor y uso."  
(\*) en referencia a las que incorpora el Estudio de Detalle.

**6. EN RELACIÓN AL CONTENIDO DEL INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE PATRIMONIO HISTÓRICO SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE, DE CARÁCTER NO PRECEPTIVO NI VINCULANTE.**

-6.1.- La Valoración aportada hace referencia al informe de carácter favorable de fecha 25/10/2019 emitido por la Delegación a la Modificación Puntual 3 y señala:

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 12 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700.Y1N05-AR83W-STOD2.EF4E7E126F2204.FD34001.E89459B0A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

*"...si bien se exponían "recomendaciones"(\*) que se copian literalmente a continuación:"*

*"Considera esta Consejería que la ampliación mediante un nuevo volumen en la zona trasera de la parcela no vendrá a mermar la comprensión del bien siempre y cuando se respeten ciertas consignas en la forma en la que las conexiones entre ambos edificios se materialicen. No obstante y con la finalidad de proteger la imagen del edificio histórico como volumen aislado y permitir de alguna manera su visibilidad desde la calle lateral y por último, que el volumen de conexión sea comprendido como tal y no adquiera mayor prepotencia, sería oportuno establecer unas dimensiones mínimas de separación de la edificación nueva respecto a la actual que serán vinculantes para el proyecto de edificación, así como dimensiones de retranqueo con respecto a la alineación de la calle Sur para el primer volumen de conexión."*

*..."*

*(\*) El entrecomillado y resalto en negrilla se hace en este texto*

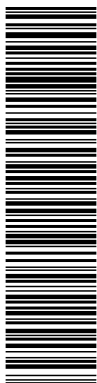
*-6.2.- Así mismo, a continuación la Valoración aporta un resumen de los objetivos expresados en el Estudio de Detalle y de sus determinaciones, en el que relaciona lo recogido respecto a "alineación interior", "alineación de fachada", "área de movimiento de la edificación", "elementos de contacto entre la edificación existente y la nueva edificación" y "acotaciones".*

*En este resumen, aunque no se detalla la comparación al respecto de todas las medidas adoptadas con las indicativas o vinculantes recogidas en la MP-3, queda evidencia de que se adecuan al marco establecido la Modificación, ajustándose al mismo o incorporando limitación mayor, y por tanto mejora, exponiéndose como conclusión final la coherencia entre estas y las recomendaciones recogidas en el informe emitido por la Delegación respecto a la Modificación Puntual 3:*

*"Todas estas concreciones(\*) afectan exclusivamente al "Croquis Indicativo" incorporado a la Ficha particularizada del "Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Urbanos de Valores Singulares del Plan Especial de Protección del Casco Histórico", en las determinaciones de "Ordenación Volumétrica" que recoge para la nueva edificación manteniendo las condiciones de edificabilidad establecidas en la ficha. Darían respuesta a la recomendación que esta Delegación emitió en informe consultivo respecto a la MP 3 PE CA. Se tratará en esta ocasión de valorar la idoneidad de la propuesta respecto a la protección del edificio patrimonial y su puesta en valor y uso."*

*(\*)en referencia a las que incorpora el Estudio de Detalle*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 13 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700\_Y1N05-AR83W-STOD2\_EF4E7E126F2204FD34001E89459B0A202DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

*Por tanto, conforme a lo indicado en la frase final, si bien valora que las determinaciones resumidas anteriormente, a las que significativamente denomina "concreciones", acotando por tanto que estas se ajustan al marco de lo limitado en la MP-3, al que concretan, sin embargo, el informe, cuya solicitud no es preceptiva y cuyo alcance no es vinculante, expresa que se trata en esta ocasión de valorar la idoneidad de la propuesta respecto a la protección del edificio. Actuación esta última cuya procedencia aún en el contexto del informe no preceptivo ni vinculante se cuestiona en este informe, como se ha justificado en el apartado anterior.*

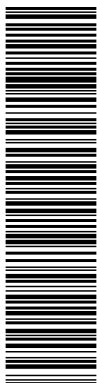
*Por tanto, es importante volver a destacar en este punto, que el informe asienta que lo recogido en el Estudio de Detalle da respuesta a las recomendaciones del informe emitido a la MP-3, y por tanto como se ha comentado en el apartado anterior, implícitamente reconoce que también la MP-3 da respuesta a estas y que el Estudio de Detalle se ajusta a la MP-3 estableciendo "concreciones" por tanto en el marco de la misma.*

*De este modo se acota que lo que se indica posteriormente y por tanto también el condicionado aportado, constituye una valoración sobre dicha concreción, que por tanto no supone cuestionamiento de la acomodación del Estudio de Detalle a la Modificación, ni de ambos planes a las recomendaciones del informe anterior constituyendo una nueva valoración sobre un tema ya valorado al quedar cerrado en los términos recogidos en la MP-3 que contó con informe favorable sin condicionantes.*

*Considerando por tanto que la Modificación Aprobada Definitivamente, con la concurrencia del citado informe igualmente no preceptivo ni vinculante, integrando sus recomendaciones, ya ha establecido el marco de determinaciones urbanísticas a las que se ajusta el Estudio de Detalla Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, debe entenderse esta circunstancia como suficiente para la Aprobación definitiva del Estudio de Detalle que se ha redactado conforme a lo reglado con carácter general y particular en la propia MP-3.*

*-6.3.- La valoración que aporta el informe sobre las concreciones realizadas por el Estudio de detalle en el marco de la Modificación Puntual se refieren a la lectura del "croquis indicativo" como si este al contrario de su propia denominación y de lo expresado en las directrices acotadas y jerarquizadas para su aplicación e incluso modificación en la Ficha, resultase por tanto no indicativo sino vinculante como veremos.*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 14 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700.Y1N05-AR83W-STOD2.EF4E47E126F2204FD34001E89459B0A202DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

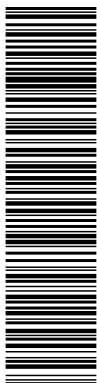
*"Desde esta Administración Cultural y valorando que el estudio de detalle trata de dar respuesta a las recomendaciones que la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, reunida en sesión 11/2019, de fecha 15 de octubre, establecía respecto a la definición de los parámetros que asegurasen la protección de la imagen del edificio histórico como volumen aislado y su visibilidad desde el exterior, se considera que la combinación de los parámetros urbanísticos reflejados en el nuevo croquis ha supuesto una disminución de la visibilidad del edificio histórico si bien la pretensión era justamente dejar definidos tales parámetros eliminando la ambigüedad de cara al posterior proyecto arquitectónico. En esta ocasión, la imagen que se desprende del croquis indicativo se cierra mucho más sobre el edificio histórico, abrazando el patio trasero en mayor medida que el croquis inicial y extendiendo el área de edificación tanto en planta baja como en plantas superiores a lo largo del flanco sur en mayor medida que la propuesta anterior. Aunque en la propuesta se libera la obligación de ocupar todo ese flanco y permite a la edificación nueva moverse longitudinalmente para compensar entre esta longitud y el fondo edificable (y con él la separación al edificio histórico), se posibilita una solución que no resulta aconsejable para la visibilidad, como sería esa proximidad al edificio histórico en la zona central y del patio trasero o por contra, la extensión en tanta longitud del flanco sur. Ambas posiciones de la edificación, limitan enormemente la comprensión del edificio antiguo."*

*La valoración expresa que el "nuevo croquis" supone una disminución de la visibilidad del edificio histórico, pudiéndose entender esta comparación respecto al croquis anterior, cuando en el Estudio de Detalle no se trata de un croquis indicativo sino de las determinaciones que corresponde a la figura establecer respecto a la Ordenación Volumétrica, en el marco de la MP-3, en la que si se aportaba a este respecto y con este fin un "Croquis Indicativo" y por tanto no vinculante, salvo en aquellas determinaciones jerarquizadas, indicadas y acotadas a tal fin.*

*Es decir, las determinaciones que concreta el Estudio de Detalle no pueden suponer merma de aquellas no concretadas en la Modificación, en sus efectos sobre la mencionada visibilidad en su caso o sobre cualquier otra consideración.*

*Sobre este aspecto también resulta importante indicar que la única recomendación del informe anterior, en relación a la visibilidad que se menciona ahora, como se ha recogido, se expresaba respecto a la calle Sur (flanco oeste) en relación al cual precisamente se ha duplicado la separación y eliminado todos los contactos en las plantas superiores que suponían una*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 15 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700.Y1N05-AR83W-STOD2.EF4E7E126F2204FD34001E89459B0A202DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

*"cortina" que limitaba dicha visibilidad, aceptada en el informe de la Ponencia anterior.*

*Nos parece claro que las determinaciones concretadas en el Estudio de Detalle, mejoran significativamente la visibilidad indicada entonces, respecto al flanco oeste de la calle Sur, lo que supone necesariamente la concreción de un área de movimiento que ofrece una distribución más homogénea del volumen edificable que pueda materializarse dentro de los límites de la edificabilidad regulada por la MP-3, y con ello trasladando la misma limitación de distancia, 6m, en el otro flanco por coherencia con dicha homogeneidad o criterio de separación de los volúmenes emergentes del edificio existente.*

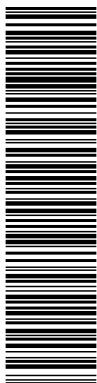
*En este sentido resulta además que en el flanco opuesto la configuración de la parcela permite una visión más amplia del torreón este, al quedar completamente libre en su frente sur, por lo que la distancia trasladada de 6m que se ha comentado se aplica al flanco oeste suponiendo mucha más apertura en suma que la que ha podido concretarse en el torreón oeste a pesar de haber duplicado los 3m anteriores a 6m.*

*Nos parece una medida muy correcta desde la técnica urbanística y ajustada a la adopción de criterios homogéneos y coherentes con las directrices fundamentales a preservar de separación entre ambos edificios, así como de cara a minimizar el efecto de los contactos también respecto a las recomendaciones del informe inicial.*

*Como se desarrolla más adelante, y en referencia al volumen realmente limitado por el conjunto de determinaciones del planeamiento, incluida la limitación de edificabilidad máxima y alturas, que es el que debe valorarse y no la herramienta urbanística virtual que constituye el "área de movimiento", queda regulado por la aplicación cruzada de estas determinaciones, que se concreta en este caso por su directa vinculación con la complejidad del proyecto a realizar, sino que como en otras situaciones urbanísticas de esta singularidad, hay que "imaginar", y queda ejemplificado con las imágenes no vinculantes aportadas para mayor detalle y con este fin.*

*Destacar también al respecto de la propia concepción del edificio proyectado originalmente, su composición arquitectónica y emplazamiento en el ámbito urbano existente a principios de siglo, que lo configura como un elemento orientado hacia el borde consolidado de la ciudad histórica, Avd.Italia, en una clara composición de frontalidad, respecto a la que se retranquea cual si de un pequeño palacete se tratase con la interposición del atrio ajardinado, con un tratamiento claro "delante-detrás", incluso dando espaldas al degradado*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 16 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700\_Y1N05-AR83W-STOD2\_EF4E7E126F2204FD34001E89459B00A202DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

*espacio ferroviario del flanco sur, sobre el que la suma de flancos que componen la fachada al patio interior de recreo, adquiere un carácter secundario respecto a la composición frontal a la ciudad que se ha descrito. Flanco a espacio marginal, como queda expresado en la propia ficha de catalogación del PGOU de 1999, en el que se acumulaban instalaciones de tipología industrial, como naves y demás elementos, llegando a nuestros días edificaciones adosadas directamente sobre el lindero sur (aún medianía, no fachada) que de antiguo y aún hoy han cerrado la visión desde dicha trasera.*

*Las dimensiones acotadas de acercamiento que permite la MP-3, respecto al flanco sur del torreón oeste, así como los contactos sobre este torreón permitidos en dicho flanco en todas las plantas, quedan significativamente mejoradas a los efectos indicados de reconocimiento del edificio protegido como volumen exento así como de cara a permitir una mejor lectura comprensiva de este, no solo desde los flancos prioritarios para los que había sido concebido el edificio en su proyecto original en base a las características del emplazamiento, sino también desde el recorrido de reconocimiento perceptivo que se obtendrá del nuevo conjunto desde los distintos flancos como "promenade arquitectónica"(\*) y suma de experiencia necesariamente pormenorizada, no carente de la sofisticada complejidad, sobre la que necesariamente queda soportada una actuación de este alcance en las condiciones planteadas de nueva edificabilidad, que es por otra parte en la que cobra coherencia la viabilidad de las operaciones a través de las que se encauza la recuperación y puesta en uso del edificio protegido.*

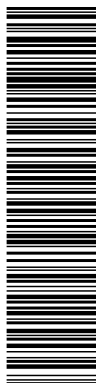
*(\*) Promenade o recorrido arquitectónico, como concepto común de los pioneros del movimiento moderno que a diferencia de la visión estática fachadista de instantánea, sustanciaba la arquitectura en el recorrido de una espacialidad concebida como continua y fluida, acuñado inicialmente por Le Corbusier para referirse al "itinerario" implícito en un entorno construido.*

**6.4.- Comentarios respecto al "Área de movimiento de la edificación" y el volumen real limitado:**

*La formalización de volumen real de la edificación que pueda concretar el proyecto en cumplimiento del conjunto planeamiento aprobado, no queda delimitado al completo por el Estudio de Detalle, ni le corresponde, quedando regulado por la Modificación como una combinación de determinaciones entre las que la edificabilidad es la principal y no puede ser alterada por el Estudio de Detalle.*



DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 17 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700\_Y1N05-AR83W-STOD2\_EF4E7E126F2204FD34001E98459B00A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

*El área de movimiento no es más que una expresión virtual del ámbito en el que en cada planta puede inscribirse la edificabilidad limitada por la modificación.*

*Por tanto, dicho ámbito, "Área de movimiento de la edificación" no debe identificarse de forma directa para una lectura de resultados del nuevo volumen edificable que regula el Plan a ningún efecto.*

*El establecimiento de un área de movimiento es una determinación genérica adecuada para la figura urbanística, en la consciencia de la distancia que existe y debe existir entre las determinaciones urbanísticas y la escala de proyecto tanto en su fase de diagnóstico proyectual como en su fase de composición del proyecto final.*

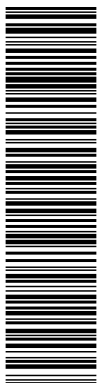
*En este sentido el plan, en base a los datos que maneja a escala urbanística, se aleja adecuadamente de las determinaciones de detalle que corresponden a la escala de proyecto arquitectónico, que no pueden ser establecidas de forma óptima desde el urbanismo sin precisamente el avance de la fase de diagnóstico y composición del proyecto y mucho más a la escala de la intervención que se regula, centrándose fundamentalmente en preservar un alejamiento mínimo general, regulando distancias máximas de aproximación(\*) y acotando la situación y características de los contactos que acepta como necesarios.*

*(\*) Este alejamiento mínimo se establece además respecto a los elementos más emergentes de torreón, resultando distancias mayores de este "Área virtual" respecto al resto del edificio.*

*Esta consciencia subyace en la Modificación, quedando precisamente jerarquizadas las determinaciones en la Ficha de Condiciones Particulares, entre aquellas que afectan directamente a la separación mínima que ha de mantenerse y a los contactos con el edificio existente, etc., que se establecen como vinculantes y el resto, y, así mismo, estableciéndose la figura de Estudio de Detalle como herramienta mediante la cual poder adecuar precisamente esta área virtual de movimiento de la edificación al proyecto de intervención de alcance integral que se redacte, siempre dentro de los límites vinculantes establecidos,*

*Por otro lado, el volumen final que pueda materializarse, como hemos dicho, no viene directamente fijado solo por aquellas determinaciones que se ajustan en el Estudio de Detalle, en base a lo que corresponde a la figura de planeamiento y limitado en la Modificación, sino que su fijación se completa con una determinación urbanística fundamental que establece la Modificación y que el*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 18 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1668700.Y1N05-AR83W-STOD2.EF4E7E126F2204FD34001E89459B0A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

*Estudio de Detalle en ningún modo puede alterar, que es la Edificabilidad total permitida para este volumen y las alturas fijadas.*

*Es por ello que en el Estudio de Detalle se aportan imágenes no vinculantes, que expresan en este caso la evolución de la fase de composición del proyecto, ofreciendo una imagen más finalista valorable que muestra un resultado conjunto de la aplicación del conjunto de determinaciones fundamentales que verdaderamente está regulando el plan y que no se percibe por la identificación literal y errónea del área de movimiento con el volumen posible regulado.*

*Dichas imágenes no vinculantes, ejemplificación del resultado de la materialización del conjunto de determinaciones del plan, evidencian que estas determinaciones concretan distancias muy superiores a aquellas con las que cuenta el área virtual de movimiento de la edificación, cuyo objetivo era exclusivamente establecer los límites de acercamiento, y por tanto también suponen una mayor visión del edificio desde el exterior que la que se deduce de la lectura que se hace del área virtual de movimiento de la edificación, que es solo parte de las determinaciones y herramientas urbanísticas que despliega el Plan para regular el volumen final.*

**7. CONCLUSIONES.**

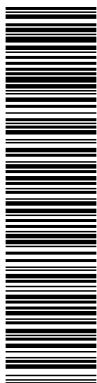
*-El Informe de la Delegación de fecha 10/03/2021 emitido en la tramitación del Estudio de Detalle de la parcela catastral 1851801 de Huelva, Avd. Italia nº34, Cp/21003, es de carácter favorable, e incluye un condicionado respecto al que es primordial tener en cuenta lo expresado en el propio informe sobre el carácter no preceptivo y no vinculante del mismo.*

*-Conforme a lo desarrollado en el documento de Estudio de Detalle, argumentado en el presente informe y ratificado con la Aprobación Inicial municipal, El Estudio de Detalle se adecua a lo regulado en la MP-3 y se redacta y tramita conforme a sus directrices.*

*-Conforme a lo indicado en el informe de la Delegación, tanto la M-P3 como el Estudio de Detalle se adecuan a las recomendaciones del informe de la Delegación de fecha 25/10/2019 emitido respecto a la MP-3.*

*-Habiendo sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, y en consideración a lo expresado anteriormente, el contenido del informe favorable, así como el condicionado incorporado al mismo, se entiende que no constituye impedimento para la Aprobación Definitiva del documento Estudio de Detalle*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 19 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



*tramitado desde la óptica de las mejoras indiscutibles aportadas por el Estudio de Detalle de mayores separaciones de nuevos volúmenes al edificio catalogado como P-1, eliminando contactos constructivos innecesarios, y habida cuenta de la dificultad de encontrar interpretaciones que en su globalidad, ensalcen en mayor medida la iniciativa.>>*

*CONSIDERANDO informe jurídico emitido con fecha 15 de abril de 2021 por la Técnico Lda. en Derecho del Departamento de planeamiento y gestión de suelo, Doña Matilde Vázquez Lorenzo, con la conformidad en calidad de asesoramiento legal preceptivo de la Oficial Mayor del Ayuntamiento, Doña Elisa Rocío Prados Pérez del siguiente tenor literal:*

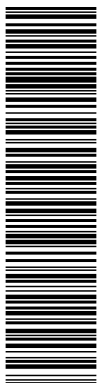
**<<I.-ANTECEDENTES**

**I.-***El planeamiento general vigente en el municipio de Huelva es el contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Huelva (en adelante PGOU) aprobado definitivamente el 13 de octubre de 1999, publicado en el B.O.J.A de 20 de noviembre y B.O.P. de 20 de diciembre de 1.999. Dicho PGOU contiene, bajo la rúbrica "Ordenanzas Zonales", en su Libro Segundo, las previsiones correspondientes al ámbito del "Plan Especial del Casco Antiguo" cuyo ámbito, características y demás determinaciones son las contenidas en el Artículo 413.-PE 01.-CASCO ANTIGUO.*

**II.-***El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 29 de marzo de 2001 adoptó acuerdo de aprobar definitivamente el Plan Especial del Casco Antiguo de Huelva, publicado en BOP nº 142 de 21 de junio de 2001. En fecha 29 de septiembre de 2005 fue aprobada definitivamente la Modificación Puntual nº 1 del PERI del Casco (publicada en BOP nº 27 de 9 de febrero de 2006), que comprende ámbito de la manzana entre calles Marina, Portugal, Alemania e Italia. Desde entonces, han sido varias las inclusiones de edificios en el Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Urbanos de Valores Singulares. Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Huelva.*

**III.-***En virtud del Documento de Cumplimiento de Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de 13 de octubre de 1999 (aprobado definitivamente en fecha 14 de abril de 2004 y publicado en el BOJA nº 84 de 30 de abril de 2004) y la Modificación Puntual nº 4 del PGOU (aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2005 y publicada en BOJA nº 44 de 2 de marzo de 2007, la parcela catastral del Colegio Ferroviario fue extraída del ámbito del PAU nº 1 "Ensanche Sur" e incluida concretamente al ámbito*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 20 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



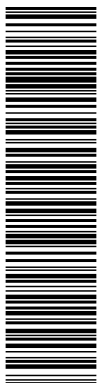
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700.Y1N05-AR83W-STOD2.EF4E7E126F2204FD34001E89459B00A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

*del PE de Protección del Casco Antiguo, como suelo urbano consolidado con plenos derechos, pero la materialización de dicha exclusión supone la necesidad de modificar puntualmente el referido PE, el cual se encontraba ya aprobado definitivamente, para adecuar las nuevas condiciones urbanísticas de dichos terrenos del Colegio de Ferroviarios, así como elaborar la ficha exhaustiva de catalogación del Colegio Ferroviario.*

**IV.-***El documento de Adaptación Parcial del PGOU de Huelva a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue aprobado inicialmente mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 24 de febrero de 2010, conforme al Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. Dicho documento se sometió al preceptivo trámite de información pública por plazo de un mes, mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 79 de fecha 28 de abril de 2010, aprobándose definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 30 de marzo de 2011, publicándose en el BOP nº 99 de fecha 26 de mayo de 2011. Conforme a dicho documento la parcela en la que se ubica del Colegio Ferroviario se considera un P1- No monumental, y tiene la consideración de ordenación pormenorizada, al no estar considerado como ordenación estructural a los efectos del artículo 10.1.A.g) de la LOUA. El PGOU indica en cuanto a los usos admisibles en dicha parcela, cualquier uso de carácter dotacional público o privado.*

**V.-***El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en la sesión ordinaria celebrada el día 30 de mayo de 2018 adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación del Convenio Urbanístico suscrito con la entidad Senior Cohousing Huelva, S. Coop. And., relativo al edificio del Colegio San José de Calazanz-Colegio Ferroviarios, y según dicho Convenio el Ayuntamiento se compromete a redactar una Modificación Puntual de carácter pormenorizado del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Huelva, en cuyo ámbito habría quedado incluido el inmueble, para establecer en el marco de dicha modificación de PE las condiciones urbanísticas que permitan la implantación del Senior Cohousing en los términos y características recogidos en dicho convenio, que son los reflejados en el apartado "V. Modificación puntual de parámetros urbanísticos." Dicho convenio se publicó en el BOP nº 168 de fecha 31 de agosto de 2018. No obstante, con posterioridad se ha visto la necesidad de incrementar la edificabilidad máxima de los nuevos volúmenes edificatorios, previstos originariamente en dicho convenio urbanístico, pasando de 1800 m<sup>2</sup>t a 2.315 m<sup>2</sup>t más 550 m<sup>2</sup>t de uso bajo rasante compatibles, lo que conlleva la*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 21 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700\_Y1N05-AR83W-STOD2\_EF4E7E126F2204FD34001E89459B0A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

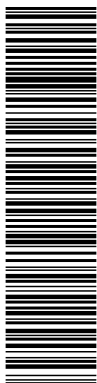
*necesidad de actualizar las compensaciones económicas inicialmente previstas en el referido convenio, entendiéndose que para ello sólo habría que aplicar la unidad de valoración y la fórmula aprobada en el convenio urbanístico, a los nuevos m<sup>2</sup>t que le asigna a la parcela como incremento de edificabilidad en el documento técnico elaborado de Modificación Puntual nº 3 del PE del Casco Histórico. Esta nueva valoración que resulta de aplicar esos valores y fórmula deberá ser aceptada formalmente por la entidad "Senior Cohousing, S. Coop. And."*

**VI.-***El Pleno del Ayuntamiento de Huelva en sesión celebrada el 29 de mayo de 2020, adoptó acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº 4 Pormenorizada del PGOU de Huelva para la materialización de la exclusión de la parcela Catastral 18518 01 del antiguo Colegio de Ferroviario del ámbito del PAU 1, y su inclusión en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, conforme al Documento Técnico elaborado en mayo de 2020 por los Servicios Técnicos Municipales.*

**VII.-***El Documento de Modificación Puntual nº 3 del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo relativa a las determinaciones urbanísticas y de catalogación del edificio "Antiguo Colegio Ferroviario" fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno tras la tramitación administrativa correspondiente, en sesión celebrada el día 29 de julio de 2020. El referido documento técnico elaborado de oficio por el Ayuntamiento de Huelva incluye la descripción y justificación de las subsanaciones realizadas en el documento técnico en respuesta al informe urbanístico de la Junta de Andalucía y otros informes sectoriales, conforme al nuevo documento técnico elaborado para su aprobación definitiva en fecha junio de 2020 por la Arquitecto Municipal, Miriam Dabrio Soldán, y la Arqueóloga Municipal, Rocío Rodríguez Pujazón, que incorpora los cambios no sustanciales incluidos en la Ficha de Protección del Inmueble, que no afectan a las determinaciones urbanísticas fundamentales de la parcela, que se respetan. Dicho documento tiene por objeto:*

*-la inclusión en el Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Urbanos de valores singulares del Plan Especial del Casco Histórico del Antiguo Colegio San José de Calasanz-Colegio de Ferroviarios. Para tal fin se redacta una nueva ficha pormenorizada que, respetando en todo momento lo establecido por el Catálogo de Plan General, desarrolle aspectos de vital importancia para la puesta en uso de un edificio histórico que a fecha de hoy cuenta con serios problemas de conservación. La ficha elaborada presenta la caracterización arquitectónica así como los elementos de valor a preservar.*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 22 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



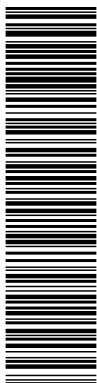
*-Establecer el grado de protección específica: se propone, mantener la nomenclatura del Plan General, el grado P1.NM- Protección integral no monumental, vigente.*

*-Establecer el uso dotacional privado, tipo asistencial-social.*

*Todo lo anterior conlleva la modificación del Plan Especial del Casco Histórico y la generación de ficha pormenorizada de protección y condiciones edificatorias para la parcela catastral 18518 01, que se corresponde con el Antiguo Colegio de Ferroviarios, en la que se distingue, por un lado, el edificio exento existente como parte protegida, el cual se mantiene íntegramente, y por otro, el espacio libre presente en la parte trasera de la parcela, para el que se proponen nuevas condiciones urbanísticas. Así la presente modificación se considera necesaria para la implantación de las instalaciones proyectadas para el Senior Cohousing, que plantea la recuperación de un edificio definido como de indudable interés para la ciudad, que corre serio peligro de desaparición por su alto grado de deterioro, para su conversión en un centro para mayores de estas características sociales especiales y sin ánimo de lucro. La citada entidad se basa en un novedoso concepto de instalación de máxima calidad y excelencia, al servicio de personas mayores de 50 años, que se define como un espacio común para mudarse a vivir el resto de sus días en comunidad de convivencia colaborativa, teniendo como fin último de sus actividades satisfacer las necesidades de la vida diaria de sus socios, con el fin de obtener beneficios a nivel psicológico, físico y social, prolongando así la autonomía y la independencia personal por más tiempo. La filosofía y finalidad que inspiran esta propuesta conllevan la ejecución de unas instalaciones de cierta complejidad debido a las distintas prestaciones habitacionales, sociales, sanitarias, etc., que ofrecen a sus usuarios.*

**VIII.**-Posteriormente, se presenta el Proyecto de Estudio de Detalle de la Parcela del Antiguo Colegio Ferroviario, con referencia catastral 1851801, sito en Avda. Italia nº 34, promovido por la entidad SENIOR COHOUSING HUELVA ENTIDAD COOPERATIVA ANDALUZA, redactado en septiembre de 2020 por los arquitectos D. Manuel ángel Vázquez Domínguez y D. Manuel Ángel Vázquez Beltrán, colegiados por el COAH, el cual fue presentado en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Huelva el 29 de septiembre de 2020 (Registro de Entrada nº 23285), aunque previamente se presentó la solicitud por correo certificado el 23 de septiembre de 2020. Dicho documento tiene por objeto mejorar las condiciones de contacto y relación entre los nuevos volúmenes edificados y la edificación existente protegida

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 23 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700\_Y1N05-AR83W-STOD2\_EF4E7E126F2204FD34001E89459B00A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

*Antiguo Colegio Ferroviarios, minimizando la afección a la envolvente protegida, de forma compatible con el desarrollo de la edificabilidad y alturas establecidas para estos nuevos volúmenes en el planeamiento vigente.*

**II.-CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

***I.-La Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Huelva en sesión celebrada el día 10 de noviembre de 2020 adoptó acuerdo en el sentido aprobar inicialmente el referido Estudio de Detalle de la Parcela del Antiguo Colegio Ferroviario. Dicho Estudio de Detalle completa y adapta las determinaciones de Ordenación de los Volúmenes fijados para la parcela catastral 1851801, fijando y/o reajustando las alineaciones establecidas en el "Croquis Indicativo" incorporado a la Ficha Pormenorizada de Protección que aporta la Modificación al "Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Urbanos de Valores Singulares del Plan Especial de Protección del Casco Histórico"; cuestión que la propia ficha adelantaba como posible vía tramitación de un Estudio de Detalle posterior.***

***II.-Para analizar la viabilidad de la tramitación del presente Estudio de Detalle, además del PGOU de Huelva vigente, el documento de adaptación a la LOUA, debemos tener en cuenta el referido documento de Modificación Puntual nº 3 del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo relativa a las determinaciones urbanísticas y de catalogación del edificio "Antiguo Colegio Ferroviario".***

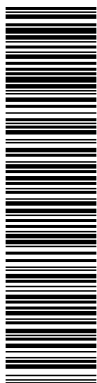
***III.-Se entiende que el Estudio de Detalle incluye la documentación correcta conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la LOUA.***

***IV.-En aplicación de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley ha sido sometido a trámite de información pública durante un plazo de 20 días, mediante inserción de anuncio publicado en el Tablón de Edictos, en el BOP de Huelva número 219 de 22 de diciembre de 2020, y en prensa local – Diario Huelva Información -de 18 de diciembre de 2020. Habiéndose practicado igualmente las oportunas notificaciones.***

***V.-Transcurrido el plazo de información pública no se ha producido alegación alguna, según consta en informe emitido 4 de febrero de 2021 por la Jefa de Negociado del Registro General del Ayuntamiento de Huelva.***

***VI.-Se ha aportado por el promotor del Estudio de Detalle mediante escrito presentado el 12 de abril de 2021 en el Registro General del Ayuntamiento***

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 24 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700.Y1N05-AR83W-STOD2.EF4E7E126F2204FD34001E89459B0A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

*(Reg. Núm. 12622-E), Nuevo documento técnico para aprobación definitiva del Estudio de Detalle tramitado, fechado en marzo de 2021, que incluye aclaraciones de aquellos aspectos que podrían hacer interpretar de forma errónea un cambio de uso o destino de los sistemas generales de espacios libres en los cuales el edificio se inserta al referirse a la franja colindante con éstos, todo ello a petición de los Servicios técnicos municipales, y en coordinación con los servicios de urbanismo de la Junta de Andalucía. Respecto a esta aclaración, cuyo contenido detallado se incluye en el informe técnico emitido por la Arquitecta Municipal, D<sup>a</sup> Miriam Dabrio Soldán en fecha 13 de abril de 2021, a cuyo contenido me remito, hay que indicar que no supone alteración del documento aprobado inicialmente, motivo por el que no es necesario someter el expediente a nuevo trámite de información pública.*

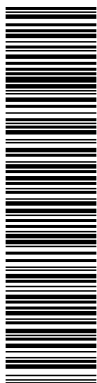
**VII.-***Se ha recibido informe de la Delegación Territorial de Cultura de la Junta de Andalucía emitido en fecha 10 de marzo de 2021 de carácter favorable al Estudio de Detalle, con el condicionado indicado en el Informe de la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico que se transcribe y analiza en el informe técnico emitido por la Arquitecta Municipal, D<sup>a</sup> Miriam Dabrio Soldán en fecha 13 de abril de 2021. Siendo necesario resaltar que el referido informe sectorial comienza indicando que de conformidad con el Art.29.4 de la vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), no es preceptivo ni vinculante.*

*En relación a los condicionantes incluidos en el informe de cultura, teniendo en cuenta el carácter no vinculante del mismo, se ha incluido en el informe técnico municipal referido una amplia justificación de la legalidad y oportunidad del contenido del documento aprobado inicialmente, y además destaca que se entiende que no constituye impedimento para la Aprobación Definitiva del documento Estudio de Detalle tramitado desde la óptica de las mejoras indiscutibles aportadas por el Estudio de Detalle de mayores separaciones de nuevos volúmenes al edificio catalogado como P-1, eliminando contactos constructivos innecesarios, y habida cuenta de la dificultad de encontrar interpretaciones que en su globalidad, ensalcen en mayor medida la iniciativa.*

**VIII.-***El órgano competente para resolver el presente expediente de aprobación definitiva de Estudio de Detalle, es el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Huelva, a tenor de lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.*



DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 25 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700.Y1N05-AR83W-STOD2.EF4E7E126F2204FD34001E89459B0A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

**III.-PRONUNCIAMIENTO.-**

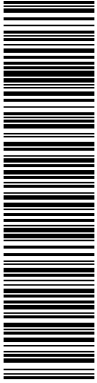
*Habiéndose dado cumplimiento a los trámites procedimentales legalmente establecidos en orden a la tramitación del Documento de referencia, no existe inconveniente desde el punto de vista jurídico para la aprobación definitiva del ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL 1851801, AVDA ITALIA Nº 34 ( SAN JOSÉ DE CALASANZ) promovido por la entidad SENIOR COHOUSING HUELVA ENTIDAD COOPERATIVA ANDALUZA, conforme al nuevo documento técnico redactado en marzo de 2021 por los arquitectos D. Manuel Ángel Vázquez Domínguez y D. Manuel Ángel Vázquez Beltrán, colegiados por el COAH, aportado por el promotor que incluye aclaraciones de aquellos aspectos que podrían hacer interpretar de forma errónea un cambio de uso o destino de los sistemas generales de espacios libres en los cuales el edificio se inserta al referirse a la franja de colindancia con éstos.>>*

*CONSIDERANDO lo establecido en el art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; art. 31.1.B.d de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por el presente, propongo al Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente acuerdo:*

**PRIMERO.-** *Aprobar definitivamente el ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL 1851801, AVDA ITALIA Nº 34 ( SAN JOSÉ DE CALASANZ) promovido por la entidad SENIOR COHOUSING HUELVA ENTIDAD COOPERATIVA ANDALUZA, conforme al nuevo documento técnico redactado en marzo de 2021 por los arquitectos D. Manuel Ángel Vázquez Domínguez y D. Manuel Ángel Vázquez Beltrán, colegiados por el COAH, aportado por el promotor que incluye aclaraciones de aquellos aspectos que podrían hacer interpretar de forma errónea un cambio de uso o destino de los sistemas generales de espacios libres en los cuales el edificio se inserta al referirse a la franja de colindancia con éstos, todo ello a petición de los Servicios técnicos municipales, y en coordinación con los servicios de urbanismo de la Junta de Andalucía; aclaración que no supone alteración del documento aprobado inicialmente.*

*El referido Estudio de Detalle tiene por objeto mejorar las condiciones de contacto y relación entre los nuevos volúmenes edificados y la edificación existente protegida Antiguo Colegio Ferroviarios, minimizando la afección a la envolvente protegida, de forma compatible con el desarrollo de la edificabilidad y alturas establecidas para estos nuevos volúmenes en el planeamiento vigente.*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 28-ABRIL-2021 PTO. 21 APROBAC. DEFINITIVA ESTUDIO DETALLE PARCELA AVDA. ITALIA 34 (SAN JOSÉ DE CALASANZ)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>Y1N05-AR83W-STOD2</b> Fecha de emisión: <b>7 de Mayo de 2021 a las 9:49:15</b> Página 26 de 26	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2021 09:49



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1688700.Y1N05-AR83W-STOD2.EF4E7E126F2204FD34001E89459B00A2022DA579) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

**SEGUNDO.-** Proceder al depósito de un ejemplar completo del documento técnico en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento. Dar traslado del resumen ejecutivo del documento técnico aprobado a la Delegación Territorial de Urbanismo de la Junta de Andalucía para la inscripción del mismo en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

**TERCERO.-** Cumplimentado el punto resolutivo anterior, proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y, en su caso, Ordenanzas y normativa específica, en el BOP de Huelva y en el Portal de Transparencia de este Ayuntamiento.

**CUARTO.-** Dar traslado del presente acuerdo a:

- los interesados.
- la Delegación Territorial de Cultura de la Junta de Andalucía
- el Departamento de Planeamiento y Gestión.
- el Departamento de Disciplina."

Abierto el debate por la Presidencia, se producen las intervenciones que constan en el Acta.

Sometido el asunto a votación ordinaria arroja ésta el siguiente resultado: votan a favor el Alcalde, los doce Concejales presentes del Grupo Municipal del PSOE, los cuatro Concejales presentes del Grupo Municipal del PP, la Concejales presente del Grupo Municipal ADELANTE HUELVA, los dos Concejales presentes del Grupo Municipal VOX y el Concejales no adscrito D. Néstor Manuel Santos Gil y se abstienen los dos Concejales presentes del Grupo Municipal de Cs, los dos Concejales presentes del Grupo Municipal MRH y el Concejales no adscrito D. Jesús Amador Zambrano, por lo que el Ayuntamiento Pleno, por mayoría de veintiún votos a favor y cinco abstenciones, **ACUERDA** aprobar la Propuesta del Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo, Medio Ambiente y Transición Ecológica anteriormente transcrita, en sus justos términos.

Y para que así conste y surta sus efectos, y a reserva de lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, expido la presente, en Huelva, con el visto bueno del Teniente de Alcalde D. José Fernández de los Santos, por delegación del Alcalde según Decreto de 4 de julio de 2019.

(Documento firmado y fechado electrónicamente según consta en el margen).