

**Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno  
en sesión de 28 de abril de 2021**



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL 1851801 DE HUELVA AVD.ITALIA  
Nº34, CP 21003**

PROMOTOR: ENTIDAD SENIOR COHOUSING HUELVA, S.COOP.AND.  
ARQUITECTOS: MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN  
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ

---

**DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA**

## **1. MEMORIA INFORMATIVA**

---

### **1.1 ANTECEDENTES**

- 1.1.1 Identificación del promotor
- 1.1.2. Planeamiento vigente
  - 1.1.2.1. Planeamiento General vigente:
  - 1.1.2.2. Planeamiento vigente que afecta directamente a la parcela catastral 1851801:
  - 1.1.2.3. Descripción de la situación urbanística:
  - 1.1.2.4. Condiciones urbanísticas afectadas por el presente Estudio de Detalle:
  - 1.1.2.5. Planeamiento vigente para el ámbito urbano:
- 1.1.3. Carácter del Documento, Contenido y Tramitación
  - 1.1.3.1. Legislación aplicable
  - 1.1.3.2. Naturaleza y procedimiento

### **1.2. ÁMBITO DEL PLAN**

### **1.3. OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN**

- 1.3.1. Objeto
- 1.3.2. Alcance

## **2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y DE ORDENACIÓN**

---

### **2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL**

### **2.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

### **2.3. OTRAS DETERMINACIONES**

### **2.4. RESUMEN GRÁFICO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN**

## **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

---

### **3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

### **3.2. OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN**

### **3.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN**

- 3.3.1. Justificación del carácter y alcance
- 3.3.2. Justificación de las determinaciones
- 3.2.3. Justificación del contenido documental

## **4. RESUMEN EJECUTIVO**

---

**ANEXO:**

**IMÁGENES NO VINCULANTES DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN DE ALCANCE INTEGRAL  
QUE SE ENCUENTRA EN REDACCIÓN:**

## **1. MEMORIA INFORMATIVA**

---

### **1.1 ANTECEDENTES**

#### **1.1.1 Identificación del promotor**

El promotor de la actuación y propietario del inmueble es la entidad:  
SENIOR COHOUSING HUELVA ENTIDAD COOPERATIVA ANDALUZA CIF: F21579669

#### **1.1.2. Planeamiento vigente**

##### **1.1.2.1. 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 30/03/2011. BOP 99 26/05/2011)

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

-Planeamiento General:

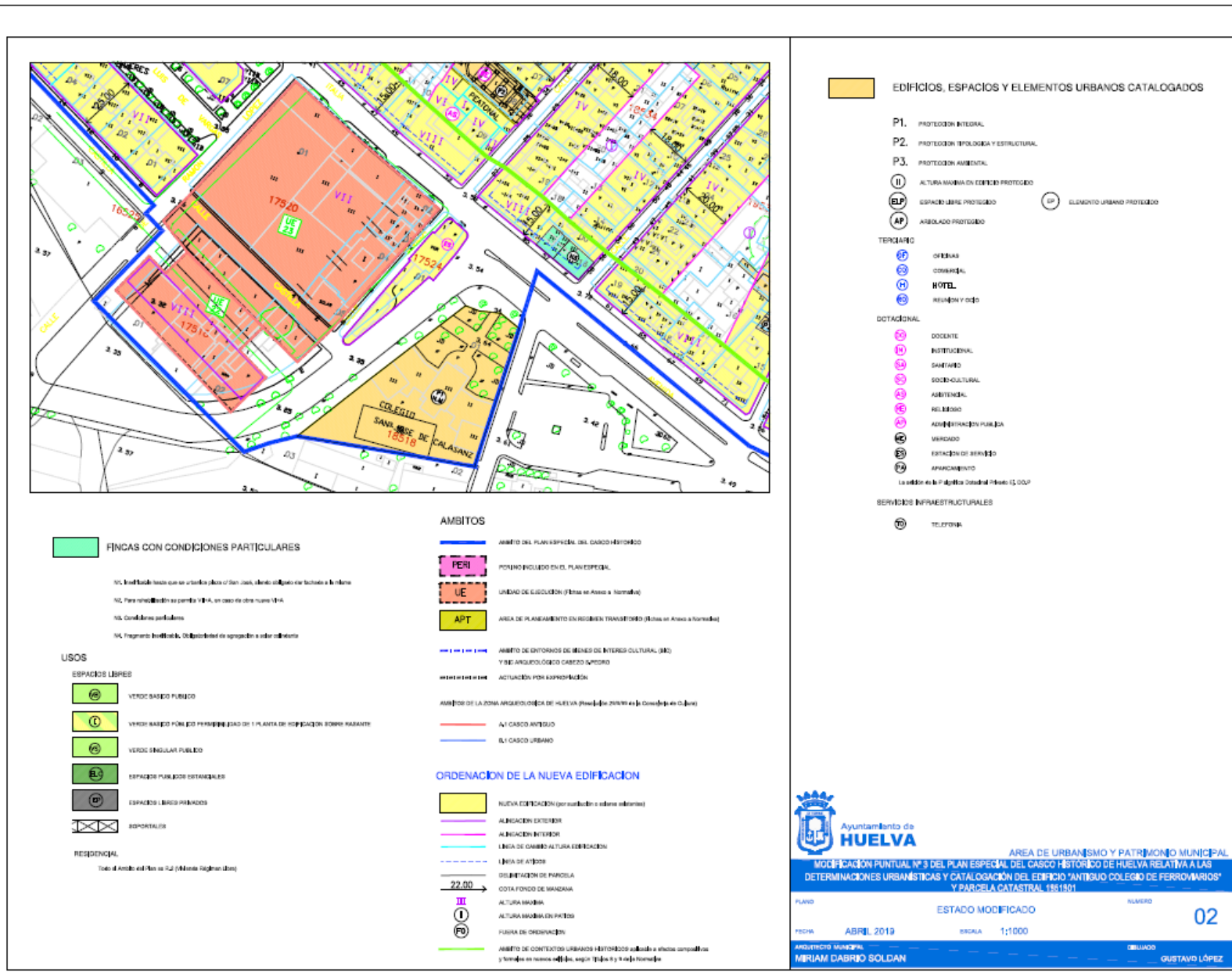
-“MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 1851801 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO” (Aprobada Definitivamente en Pleno 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 CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO “ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS” PARCELA CATASTRAL 1851801 DE HUELVA” (Aprobada Definitivamente en Pleno de 29/07/2020)

PLANO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 3 DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO





**1.1.2.3. Descripción de la situación urbanística:**

-**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** Suelo Urbano Consolidado

-**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 PRSEERVACIÓN Y NUEVAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA CATASTRAL:**

Se adjunta a continuación:

---



**COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ – COLEGIO DE FERROVIARIOS.**  
(Referencia Catastral 1851801) 000/003 PGOU

**Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Urbanos de Valores Singulares. Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Huelva.**

**Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán**

**Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón**

*Junio 2020*  
*Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E.*



---

### CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA

---

Proyecto de 1929 del arquitecto Francisco Alonso Martos y el ingeniero de caminos Luis Ponce de León, para la Asociación General de Empleados y Obreros de los Ferrocarriles de España, en parcela de 2500 m<sup>2</sup> que pertenecía a la zona de servicio del Puerto de Huelva, y que fue cedida a la asociación, tras gestiones de su presidente, Guillermo Massó de la Corte. Fue inaugurado el 16 de julio de 1932. Es un edificio de planta trapezoidal formado por tres pabellones unidos entre sí. Consta de planta baja, planta primera y entrecubiertas. Los cuerpos laterales son simétricos y albergan las aulas y estancias propias de la actividad educativa, acompañados de cuerpos intermedios que aprovechan el espacio para aseos o roperos. En el pabellón central destacan el hall de acceso, la escalinata de mármol y el salón de actos con cabida para 350 personas. Sus fachadas muestran una composición de corte racionalista con cuidada disposición de huecos y especial uso decorativo del ladrillo. Conserva parcialmente cerrajería y carpintería originales. De sus acabados interiores destaca la ornamentación del vestíbulo.

**INFORMACIÓN SOBRE LAS CONDICIONES Y USOS DEL EDIFICIO**

I - 2

---

**TIPOLOGÍA DEL EDIFICIO**

---

DENOMINACIÓN Colegio San José de Calasanz  
TIPOLOGÍA: Escuela

AUTOR: Francisco Alonso Martos y Luis Ponce de León  
LENGUAJE ARQUITECTÓNICO: Racionalista

USO ACTUAL: Vacío  
INCLUSIÓN DE LOCALES EN PLANTA BAJA O USOS ACCESORIOS: -

---

**ANTIGUEDAD**

---

Anterior a 1800  
Siglo XIX  
**1900-1940**  
1940-1980  
Posterior a 1980

---

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

---

FACHADA	SISTEMA ESTRUCTURAL
Buen estado	Buen estado
Deterioro ligero	Deterioro ligero
Deterioro medio	Deterioro medio
<b>Deterioro Extremo</b>	<b>Deterioro Extremo</b>
Ruina	Ruina
Obras	Obras

---

**TIPOLOGÍA Y ELEMEN. DE VALOR DE LA TIPOLOGÍA**

---

**Mantenimiento de los elementos principales de la tipología interior originaria**  
Alteración total o mayoritaria de tipología interior originaria  
**Elementos principales de valor a proteger de la tipología interior:**  
- **Vestíbulo**  
- **Escalera general**

---

**ELEMENTOS INADECUADOS INTERIORES**

---

---

**ELEMENTOS DE VALOR EN FACHADA**

---

**Materiales y tratamiento de acabados de fachada:**  
**Uso decorativo de ladrillo o aplacados cerámicos**  
Puerta principal  
**Recercados y/o molduraciones de ventanas**  
**Carpintería exterior**  
**Cerrajería**  
Miradores  
**Aleros o cornisas**  
Peto de coronación de fachada  
**Otros elementos ornamentales o constructivos:**  
**Tejas esmaltadas y bolas decorativas.**

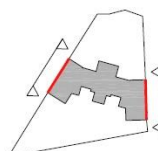
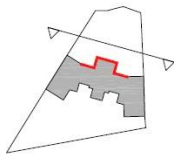
---

**ELEMENTOS INADECUADOS EN FACHADA**

---

Materiales y tratamiento de acabado de fachada  
**Acabados de puerta principal**  
Balcones o ventanas de proporciones disconformes  
Carpintería exterior incongruente en planta baja  
Otros:

PLANIMETRÍA DE ESTADO ACTUAL





PLANIMETRÍA HISTÓRICA

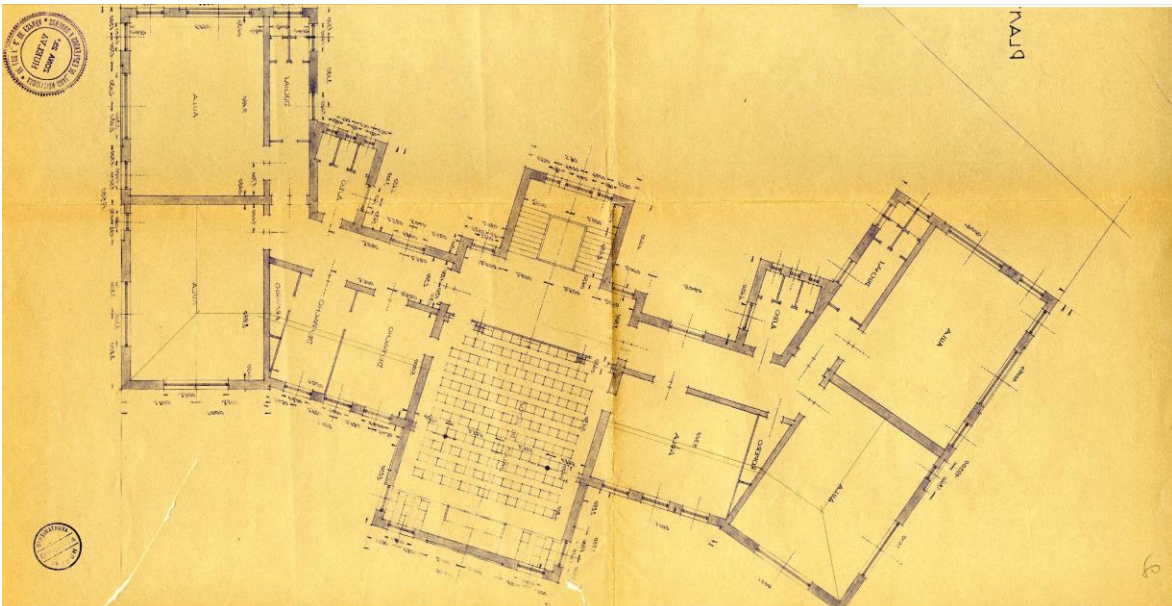
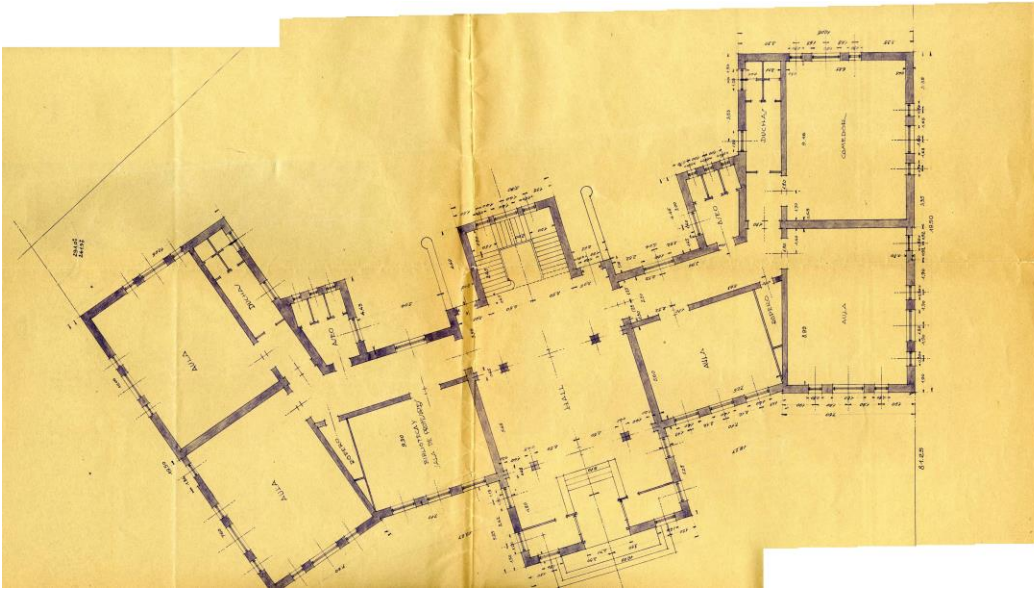
PROYECTO DE EDIFICIO PARA  
ESCUELA Y ZONA DE LA  
ASOCIACION GRAL. DE E. O. DE  
LOS F.F.C.C. DE ESPAÑA EN  
HUELVA



FACHADA PRINCIPAL



ESCALA 1:100  
MADRID DICIEMBRE DE 1929  
EL ARQUITECTO  
*[Signature]*





REPORTAJE FOTOGRÁFICO:  
Interiores:





Exteriores





Fotografía Histórica



Vestíbulo



Imagen de la inauguración en la prensa de 1932

FICHAS DE NORMATIVA

N - 1

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL EDIFICIO (1)

- P1 PROTECCIÓN INTEGRAL
- P1 PROTECCIÓN INTEGRAL NO MONUMENTAL<sup>1</sup>**
- P2 PROTECCIÓN TIPOLOGICA Y ESTRUCTURAL
- P3 PROTECCIÓN LIMITADA A CONFIGURACIÓN EXTERIOR

CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA INTERIOR Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS TRADICIONALES:

**Mantenimiento de los elementos principales de la tipología interior originaria**  
Alteración total o mayoritaria de tipología interior originaria  
**Elementos principales de valor a proteger de la tipología interior:**

- Vestíbulo
- Escalera general

DETERMINACIONES SOBRE SUPRESIÓN O REORDENACIÓN DE CONSTRUCCIONES O CUERPOS INTERIORES DEL EDIFICIO

**Mantenimiento del volumen actual**  
Supresión de construcciones añadidas secundarias  
Supresión y/o reordenación de cuerpos interiores  
Autorización del vaciado completo del edificio  
**Actuación interior de adecuación funcional y espacial:**  
A excepción de los espacios interiores de circulación general que se protegen de forma prioritaria en esta ficha, como el espacio del Vestíbulo principal y Escalera general. La adecuación funcional del conjunto de espacios y salas del antiguo programa docente del edificio, podrá suponer la modificación puntual de los niveles de forjado interior manteniendo una adecuada relación con los huecos de fachada y sin afección a exterior.

PROTECCIÓN PARTICULARIZADA DE ELEMENTOS EXTERIORES

- Acabados de fachadas
- Cerrajería
- Diseño de carpinterías (distribución de bastidores y palillería)
- Mínima modificación posible en huecos para conexión con nuevos volúmenes
- Jardín delantero **incluyendo el vallado**  
Cartelería y ornamentos institucionales

ELEMENTOS INADECUADOS EN FACHADA DEL EDIFICIO

ELEMENTOS A RECUPERAR-RECREAR DEL ESTADO ORIGINARIO

Conforme al apartado 5.2.7 De la Normativa del PERI del CASCO (“Condiciones De Conservación De Los Elementos Constructivos Y Elementos Ornamentales De Interés)

DETERMINACIONES SOBRE ALTURA Y VOLUMEN DEL EDIFICIO

**Mantenimiento de alturas originales**  
Nuevos volúmenes edificatorios en espacios libres de parcela (ver ficha de normativa “Respecto a parte objeto de nueva edificación”)

CONDICIONES DE ACTUACIÓN

<sup>1</sup> Nomenclatura PGOU: P1 NO MONUMENTAL (ver ficha del PGOU, la cual la presente pormenoriza). Las obras autorizables en edificios protegidos en base a las anteriores nomenclaturas se establecen en la normativa del PGOU, con carácter general, y en la ficha particularizada con carácter local.



## CONDICIONES DE ACTUACIÓN

**USO:** DOTACIONAL PRIVADO, TIPO ASISTENCIAL-SOCIAL

**ALINEACIONES:** Según planimetría adjunta

**ALTURAS MÁXIMAS:** Según planimetría adjunta

**OTRAS CONSIDERACIONES:**

- Tratamiento de fachada en todos los frentes, altura constante en cornisas de edificación. Integración de nuevas piezas con fachada existente a modo de telón o fondo edificatorio.

- Aardinamiento de los niveles de forjados de cubierta de nuevas piezas, a modo de jardín trasero o similar. OPCIONAL

**EDIFICABILIDAD:**

La existente -o posible según volumen capaz- en la actualidad con aquella computable derivada de las actuaciones puntuales permitidas en la adecuación de los espacios interiores sin afectar al volumen exterior.







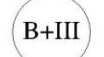


- ESTIMADA EXISTENTE: 1.830,00 m<sup>2</sup>T

- NUEVOS VOLÚMENES: 2.315,00 m<sup>2</sup>T (Máximo) y hasta 550 m<sup>2</sup> T usos bajo rasante computables.

<sup>2</sup> 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

# CROQUIS INDICATIVO



-  EDIFICIO EXISTENTE
-  ELEMENTOS DE CONTACTO EDIF. EXISTENTE Y NUEVA EDIF. VOLUMENES TRANSPARENTES
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA NUEVA EDIFICACIÓN PLANTA BAJA (\*)
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA NUEVA EDIFICACIÓN BAJA + III (\*)
-  DELIMITACIÓN DE PARCELA
-  ALINEACIÓN A FACHADA (\*\*)
-  NUMERO DE PLANTAS
-  MEDIDA MAXIMA(m)
-  MEDIDA MINIMA(m)

(\*) EL ÁREA DE MOVIMIENTOS, 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

(\*\*) 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 DICHS FLANCOS RESPECTO AL FONDO A DESARROLLAR

## LA ACTUACIÓN EN EL AMBITO – RECUPERACIÓN Y PUESTA EN USO UN “NUEVO CONJUNTO” PARA UN “NUEVO ENTORNO URBANO”



### CRITERIOS DE COMPOSICIÓN Y VOLUMEN:

#### -CONTROL DE LA VOLUMETRÍA:

**Objetivo:** La imagen del edif. actual esté presente y forme parte de la nueva imagen desde el parque:

**Actuaciones:** -Prolongación del ala oeste completando la alineación a la Avd. Sur.  
-Creación de un Volumen que replique el Nivel de zócalo como un Basamento sobre el que emerja la composición facetada de volúmenes verticales de la fachada interior



#### -PROPUESTA FORMAL: para el desarrollo del proyecto en detalle:

-Extensión de la idea de exteriores ajardinados – conexión formal e integración con el PARQUE

-Fragmentación de los planos de planta ajardinada y agregación sobre los distintos niveles de cubierta conectados con los distintos plantas y niveles interiores del conjunto



P.2 edif. actual. (+9,00 m. -6,90m)  
P.3 nueva edif. (+9,90 m)



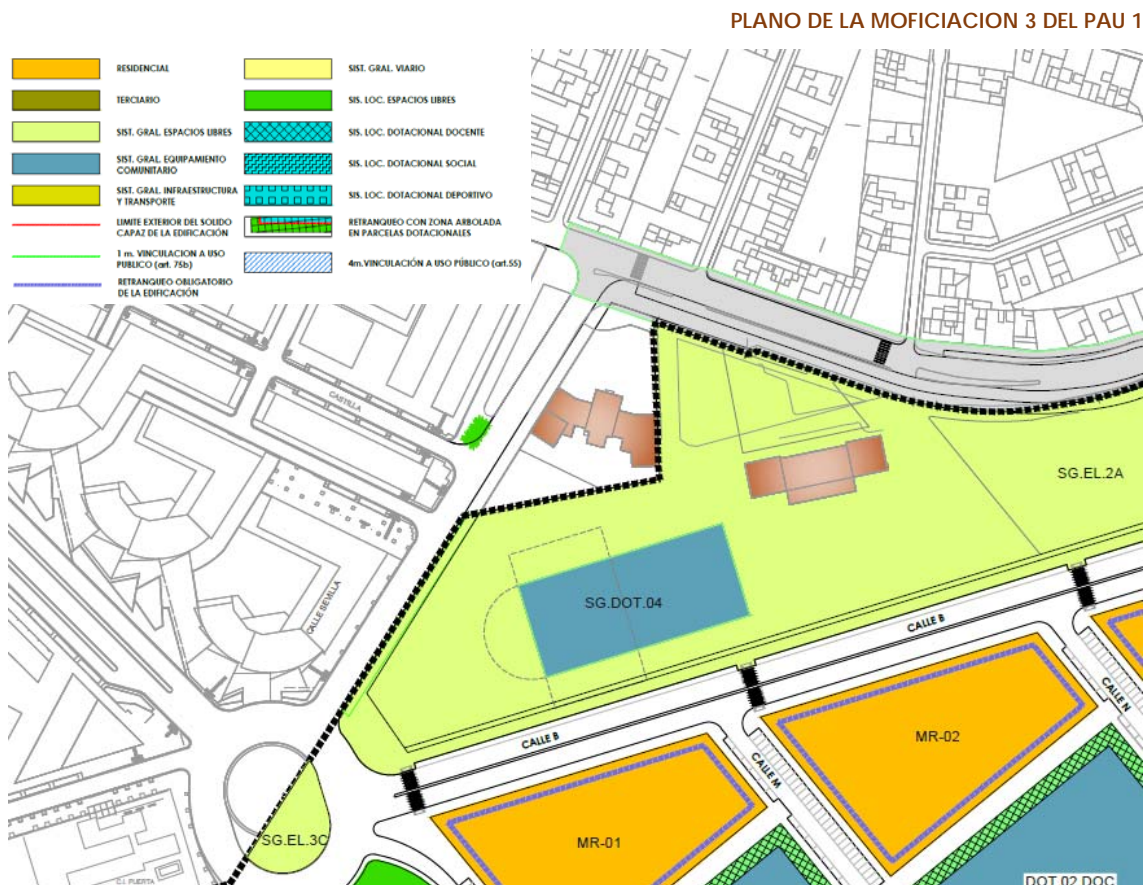
#### 1.1.2.4. Condiciones urbanísticas afectadas por el presente Estudio de Detalle:

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” y que ha adjuntado.

#### 1.1.2.5. Planeamiento vigente para el ámbito urbano:

Conforme a lo que se desprende de lo expuesto 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 de uso característico Residencial.

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)



### 1.1.3. Carácter del Documento, Contenido y Tramitación

#### 1.1.3.1. Legislación aplicable

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP), de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA según lo dispuesto en su Disposición Transitoria Novena.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como normativa en materia de transparencia.

#### 1.1.3.2. Naturaleza y procedimiento

Los Estudios de Detalle como instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos que previene el artículo 15.1 de la LOUA, 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 el caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Conforme a lo establecido en el apartado 2 del citado precepto, los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- 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 su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

La documentación del Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, en concordancia con el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento (RP).

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.



El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las previsiones contenidas en el artículo 32 de la LOUA, y, según lo dispuesto en el artículo 36.1 del referido cuerpo legal, cualquier innovación de la ordenación establecida por los Estudios de Detalle, como instrumentos de planeamiento que son, se podrá llevar a cabo en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente y deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 40.4 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle, no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

Durante todo el proceso de aprobación del Estudio de Detalle, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

A la vista de cuanto antecede y según lo dispuesto en las disposiciones normativas que preceden, la tramitación para la aprobación de Estudios de Detalle o de sus innovaciones se ajustará al siguiente procedimiento:

A. Se iniciará de oficio por el propio Ayuntamiento, mediante la aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para su tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución (artículo 32.1.1" b) LOUA).

La Aprobación Inicial se otorgará por el Alcalde en virtud de las atribuciones conferidas por el artículo 21. 1.j) de la LSRL.

B. Una vez aprobado inicialmente, se someterá a información pública, por plazo no inferior a veinte días, mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento (artículos 32.1.2" y 39.1.a) LOUA y 140 RP); ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento haya de promover antes y durante el trámite de la información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar, sean más adecuados para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, y, facilitará su conocimiento por medios telemáticos (artículo 39.3 LOUA).

Durante dicho periodo quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo pudiendo durante dicho plazo deducir las alegaciones que estime pertinentes. La documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el artículo 19.3 de la LOUA (artículo 39.4 LOUA)

C. Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle. El llamamiento se

realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquellos, según disponen los artículos 32.1.2" LOUA y 140.3 del RP.

Asimismo, se requerirán los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y Entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en los plazos que establezca su regulación específica.

D. El Acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle determinará la suspensión, por plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Cuando no se haya acordado expresamente la suspensión, este plazo tendrá una duración máxima de dos años (artículo 27.2 LOUA). Esta suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias deberá publicarse de conformidad con lo establecido en el artículo 39.1.b) de la LOUA.

E. A la vista de la información pública el Ayuntamiento, previo informe de las alegaciones presentadas y cumplimentación de informes sectoriales lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procedieren, no requiriéndose la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo (artículos 31 y 32.1.3" LOUA).

Es competencia del Ayuntamiento la aprobación definitiva, según previene el artículo 31.1.B).d) de la LOUA, correspondiendo al Pleno de la Corporación la adopción del citado acuerdo precisando (al no tratarse de instrumento de planeamiento general) el voto favorable de la mayoría simple de los miembros presentes de la Corporación conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2.c) y 47.1) de la LBRL.

F. Una vez aprobado definitivamente, se notificará a los interesados y el acuerdo de aprobación definitiva, así como, en su caso, el contenido del articulado de sus normas se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, por disposición del órgano que lo haya adoptado (artículo 140.6 RP Y artículo 70.2 LBRL). Dicha publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento siendo éste condición legal para su publicación según previenen los artículos 40 y 41 de la LOUA, que tendrá lugar en la forma y términos que al efecto establece el Decreto 2/2004, de 7 de enero.

Asimismo, de conformidad con el artículo 40.2 de la LOUA el Ayuntamiento remitirá al registro de la Consejería, en todo caso, copia del resumen ejecutivo de los instrumentos de planeamiento. Asimismo, remitirán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de su competencia, cuando sea preceptivo el informe de alguna de las Consejerías o Entidades Instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía.

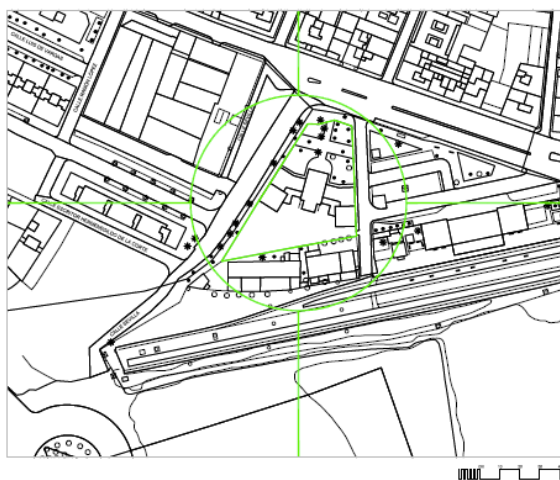
Según previene el artículo 40.5 de la LOUA, el Ayuntamiento garantizará el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento mediante ediciones convencionales e igualmente facilitará su divulgación y libre acceso por medios y procedimientos informáticos y telemáticos.

G. En los procedimientos iniciados a instancia de parte, transcurridos tres meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente proyecto en el Registro del Ayuntamiento sin que se haya notificado la resolución de la aprobación inicial, el

interesado podrá instar el sometimiento a información pública en los términos que dispone el artículo 32.3 de la LOUA, practicada ésta y evacuados los informes que fueren preceptivos, se solicitará al órgano competente la aprobación definitiva que habrá de dictar y notificar al interesado la resolución expresa en el plazo máximo de tres meses. El transcurso del plazo fijado, sin notificación de acuerdo expreso alguno, determinará la aprobación definitiva por silencio salvo que los informes emitidos fueren desfavorables (artículo 32.2 LOUA).

## 1.2. ÁMBITO DEL PLAN

El ámbito espacial del Estudio de Detalle, al igual que el de la Modificación 3 del Plan Especial del Casco Antiguo, es la parcela catastral 1851801 de Huelva en que se encuentra el edificio del “Antiguo Colegio de Ferroviarios”.



PLANO DE SITUACIÓN -ÁMBITO

## 1.3. OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN

### 1.3.1. Objeto

Con carácter general y conforme a lo indicado en el apartado “1.1.3. Carácter del Documento, Contenido y Tramitación” el objeto que el art.15.1 establece para el Estudio de Detalle, como figura de planeamiento, es el de completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.

Para ello y en base a lo indicado en los apartados a) y b) del artículo 15, el presente Estudio de Detalle, en desarrollo de los objetivos del documento de Modificación nº3 del Plan Especial del Casco Histórico de Huelva, completa y adapta las determinaciones de **Ordenación de los Volúmenes**, 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”.

Las condiciones urbanísticas relativas a la “Ordenación Volumétrica” recogidas el plan vigente, que se propone mejorar con el presente Estudio de Detalle, pueden concretarse en los siguientes aspectos:

- 1.- La materialización concreta de **los contactos entre el nuevo volumen edificado y la edificación existente**, a través de la fachada protegida de esta, **que permite el plan vigente en las plantas superiores a la baja del torreón oeste**, puede resultar

especialmente significativa por su visibilidad desde el espacio público circundante, en relación a minimizar el efecto sobre esta percepción y reconocimiento desde el exterior de la fachada protegida, y constituye un “problema” emplazado a la resolución del Proyecto Arquitectónico de Intervención.

-2.- En línea con la comentada **percepción de ambos torreones**, también como elementos de articulación y esquina entre las fachadas laterales y la fachada interior al antiguo patio de recreo, se consideran también **mejorables las condiciones de aproximación** del área de movimiento del volumen alto (tres plantas sobre la baja) permitidas en el planeamiento vigente, y **que recaen sobre el flanco del torreón oeste**, de forma compatible con la edificabilidad y alturas permitidas, admitiendo soluciones que equiparen la aproximación respecto a ambos torreones cuya significación de esquina y relación con el espacio público circundante es análoga.

-3.- Así mismo la **alineación interior del área de movimiento de la planta baja** no queda claramente definida en el “Croquis Indicativo” aportado en la Modificación en cuanto a acotación de todo su perímetro interior, en el objetivo de concretar unas distancias mínimas de separación en su caso.

Por tanto y en particular, el objetivo fundamental de este Estudio de Detalle es el de **mejorar las condiciones de contacto y relación entre los nuevos volúmenes edificados y la edificación existente protegida**, 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.

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, 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.

### 1.3.2. Alcance

En base a los aspectos del planeamiento vigente descritos y con el objetivo de mejora indicado, el alcance de las determinaciones del presente Estudio de Detalle afecta a aquellas con las que la Modificación procede a la regulación de la “Ordenación de Volúmenes”.

Los elementos con los que el plan vigente regula la “Ordenación de Volúmenes”, como se desarrolla en el apartado correspondiente de la Memoria Descriptiva y de Ordenación, así como en la Justificativa, son: “**Áreas de movimiento de la edificación**”, “**Alineación a Fachada**”, “**Alturas**” y “**Elementos de contacto entre los nuevos volúmenes y la edificación existente**”.

Como veremos por tanto serán estos elementos los afectados por el Estudio de Detalle.

## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y DE ORDENACIÓN

---

### 2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

La Ordenación Volumétrica que se establece en este Estudio de Detalle, se diferencia fundamentalmente de la recogida en el “Croquis Indicativo” del planeamiento vigente, en el hecho de posibilitar una ubicación más centrada del volumen alto (Baja+III) respecto a los torreones de esquina este y oeste, y por tanto, respecto al flanco sur, permitiendo una mayor separación del torreón oeste y con ello una relación de distancias más homogéneamente repartida del nuevo volumen respecto a la fachada interior del edificio existente y así respecto a sus tres torreones (central, este y oeste).

El volumen ordenado en el plan vigente, quedaba enfrentado al flanco interior(sur) del torreón este a una distancia de 3m. Con la nueva Ordenación Volumétrica se establece una distancia mínima de 6m a los tres torreones, lo que permitirá en la materialización del proyecto de intervención integral, dada la edificabilidad que resulta posible desarrollar en cada planta, alcanzar muy probablemente distancias mayores con la obligada alineación prioritaria de este a las fachadas del lindero sur y este de la parcela.

Así mismo y en coherencia con esta nueva disposición, el volumen alto de la nueva edificación cobra una mayor independencia formal, respecto al volumen de la edificación existente, lo que permite y hace coherente plantear la eliminación del volumen de contacto que afectaba a los tres niveles superiores a la baja en el flanco sur interior del torreón oeste.

Así mismo se elimina la imprecisión que pudiera derivarse de la falta de acotación del perímetro interior de la alineación de planta baja, aportando un criterio homogéneo y coherente con las medidas establecidas en el croquis para la parte más sensible a la visión desde el espacio exterior, para el que se acotaba una distancia mínima de 3m de la esquina o cara interior de sendos torreones este y oeste, lo que se traslada como referencia para el perímetro interior, estableciendo también 3m de distancia respecto al plano más externo(sur) del torreón central, dejando por tanto una franja de 3m de anchura mínima, respecto a los flancos más “emergentes” de la fachada interior (sur) en todo el perímetro, como definitiva del límite de la alineación interior en planta baja, de forma análoga que se establece la distancia de 6m indicada anteriormente en los volúmenes altos respecto a estos mismos flancos interiores de los tres torreones.

Por otro lado, y en relación a las condiciones de relación de la parcela Dotacional Asistencial-Social y el Sistema General de Espacios Libres colindante, y por tanto del inmueble protegido existente, así como de las nuevos volúmenes, que en ambos casos cuentan con alineaciones de fachadas establecidas en la Modificación 3 vigente al SG-EL-2ª, se establece una “Franja de Colindancia” cuya dimensión se condiciona a aquella suficiente y/o adecuada para hacer posible las reservas de uso establecidas que se consideran mínimas y adecuadas con el funcionamiento del dotacional, de forma eficiente y compatible con el Uso del SGEL y sus condiciones de formalización urbana.

Se consideran en este sentido mínimos adecuados con el funcionamiento de la parcela dotacional, así como de la edificación existente protegida y la nueva prevista en la misma, la posibilidad de accesibilidad a través de estos flancos de fachada tanto para los vehículos de incendios, mantenimiento, de emergencia sanitaria o de otro tipo, así como posibilitar el acceso peatonal y rodado a la Edificación prevista en la parcela dotacional.



## 2.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

La "Ordenación de Volúmenes" recogida en el Plan se establece en base a las siguientes determinaciones:

- "**Alineación Interior**":

Define el límite máximo de aproximación de la nueva edificación a la fachada de la edificación existente.

- "**Alineación de Fachada**":

Define los flancos sobre los que debe quedar alineada de forma prioritaria la agrupación volumétrica que pueda desarrollarse en cada planta, dentro del "Área de Movimiento" establecida, no resultando obligado ocupar la longitud completa de los flancos indicados con el frente del volumen edificado en cada planta, quedando condicionada esta ocupación en cada frente al fondo desarrollado y al volumen agotado en cada planta respectivamente.

- "**Área de Movimiento de la Edificación**":

Es la delimitada entre las Alineaciones definidas anteriormente.

- "**Elementos de Contacto entre la edificación existente y la nueva edificación**":

Establece la ubicación en la que pueden emplazarse estos volúmenes, las dimensiones de los mismos, así como la condición cualitativa de que deberán ser volúmenes transparentes.

- "**Acotaciones**":

Se establecen acotaciones de las medidas mínimas y máximas de los elementos anteriormente definidos.

## 2.3. OTRAS DETERMINACIONES

Se recoge indicación de una **Franja de Colindancia indicativa** en la que corresponderá a la Tramitación y diseño de la Ordenación del SSGG de Espacios Libres la articulación de las condiciones de relación de la parcela Dotacional y el SSGG, para posibilitar el acceso de vehículos de emergencia, así como la Accesibilidad peatonal y rodada al conjunto Dotacional, teniendo en cuenta tanto las preexistentes del inmueble protegido como aquellas adecuadas para un buen funcionamiento del conjunto, al igual que corresponderá en dicho trámite la resolución de los accesos al resto de elementos singulares próximos existentes y previstos como el edificio de la Antigua Estación Ferroviaria de Sevilla o el SG.DOT.04 "Catedral".



#### **2.4. RESUMEN GRÁFICO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN**

Se adjunta nuevo Esquema Gráfico de la “Ordenación de Volúmenes” del estudio de detalle:

---

**ORDENACIÓN DE VOLUMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE (ART.15):**

EL ÁREA DE MOVIMIENTO DEL VOLUMEN EDIFICADO QUEDA DELIMITADA ENTRE LA "ALINEACIÓN INTERIOR" Y LA "ALINEACIÓN DE FACHADA"

**"ALINEACIÓN INTERIOR":**  
DEFINE EL LÍMITE MÁXIMO DE APROXIMACIÓN DE LA NUEVA EDIFICACIÓN A LA FACHADA DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

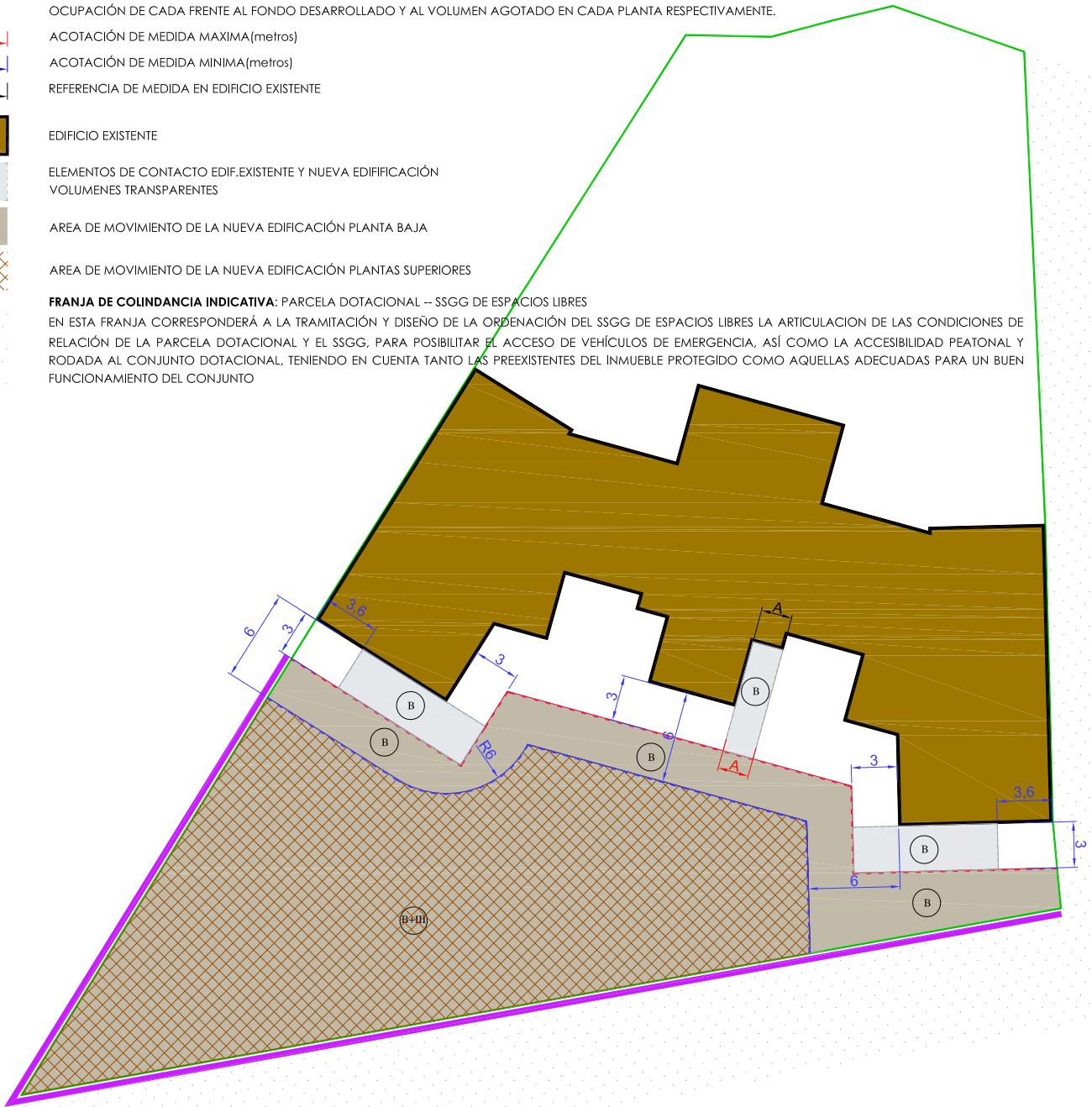
- - - - - ALINEACIÓN INTERIOR PLANTA BAJA
- - - - - ALINEACIÓN INTERIOR PLANTAS SUPERIORES

**"ALINEACIÓN DE FACHADA":**  
DEFINE LOS FLANCOS SOBRE LOS QUE LA AGRUPACIÓN VOLUMÉTRICA QUE PUEDA DESARROLLARSE EN CADA PLANTA, DENTRO DEL ÁREA DE MOVIMIENTO ESTABLECIDO, DEBE QUEDAR ALINEADA DE FORMA PRIORITARIA RESPECTO AL FONDO A DESARROLLAR, NO RESULTANDO OBLIGADO OCUPAR LA LONGITUD COMPLETA DE LOS FLANCOS INDICADOS. LAS ALINEACIONES DE FACHADA, POR TANTO, NO TIENEN POR QUE SER OCUPADAS AL COMPLETO POR EL FRENTE DEL VOLUMEN EDIFICADO EN CADA PLANTA, QUEDANDO CONDICIONADA ESTA OCUPACIÓN DE CADA FRENTE AL FONDO DESARROLLADO Y AL VOLUMEN AGOTADO EN CADA PLANTA RESPECTIVAMENTE.

ACOTACIÓN DE MEDIDA MÁXIMA(metros) 3,00  
ACOTACIÓN DE MEDIDA MÍNIMA(metros) 3,00  
REFERENCIA DE MEDIDA EN EDIFICIO EXISTENTE A

EDIFICIO EXISTENTE  
ELEMENTOS DE CONTACTO EDIF.EXISTENTE Y NUEVA EDIFICACIÓN  
VOLUMENES TRANSPARENTES  
AREA DE MOVIMIENTO DE LA NUEVA EDIFICACIÓN PLANTA BAJA  
AREA DE MOVIMIENTO DE LA NUEVA EDIFICACIÓN PLANTAS SUPERIORES

**FRANJA DE COLINDANCIA INDICATIVA: PARCELA DOTACIONAL -- SSGG DE ESPACIOS LIBRES**  
EN ESTA FRANJA CORRESPONDERÁ A LA TRAMITACIÓN Y DISEÑO DE LA ORDENACIÓN DEL SSGG DE ESPACIOS LIBRES LA ARTICULACION DE LAS CONDICIONES DE RELACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL Y EL SSGG, PARA POSIBILITAR EL ACCESO DE VEHÍCULOS DE EMERGENCIA, ASÍ COMO LA ACCESIBILIDAD PEATONAL Y RODADA AL CONJUNTO DOTACIONAL, TENIENDO EN CUENTA TANTO LAS PREEXISTENTES DEL INMUEBLE PROTEGIDO COMO AQUELLAS ADECUADAS PARA UN BUEN FUNCIONAMIENTO DEL CONJUNTO



### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

---

#### 3.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Se considera necesaria y conveniente la aprobación del Estudio de Detalle para mejorar los “problemas” indicados en el apartado “1.3.1. Objeto” de la Memoria Descriptiva y de Ordenación y alcanzar los objetivos allí planteados.

Así mismo la oportunidad se establece en base a los siguientes aspectos:

-Conforme a lo regulado en la propia modificación (“Croquis Indicativo”) procede la redacción del Estudio de Detalle para modificar el “Área de Movimiento” de la “Ordenación de Volúmenes” que se recoge en el citado “Croquis Indicativo” incluido en el documento de plan vigente, para su adecuación al Proyecto de Intervención de alcance integral(\*) que se redacte, en las condiciones que allí se establece que son el mantenimiento de las distancias de separación mínimas con el edificio existente que se han acotado.

*(\*) Se anexa Imágenes no vinculantes informativas del Proyecto de Intervención de alcance Integral que se encuentra en redacción.*

-El Estudio de Detalle es la figura de planeamiento regulada en el art.15 de la Ley 7/2020 de 17 de diciembre (LOUA) para completar y adaptar entre otras las determinaciones del planeamiento, relativas a “Ordenación de Volúmenes” así como “Fijar” o “Reajustar” Alineaciones, en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.

#### 3.2. OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN

El objeto y alcance descritos en el apartado 1.3 de la Memoria Descriptiva y de Ordenación, se ajusta a lo regulado en la LOUA para el Estudio de Detalle como figura de planeamiento y así mismo a lo previsto en la propia Modificación 3 del Plan Especial de Casco Histórico con este fin y alcance.

Por tanto y conforme a lo descrito en apartados anteriores, no se trata de una Innovación de la Modificación en los términos que se establece en el art.36 de la LOUA, correspondiendo su contenido y alcance con lo regulado para el Estudio de Detalle como figura de planeamiento en el art.15, quedando además comprendido en las propias previsiones de la Modificación 3 respecto a las determinaciones afectadas y a la figura de del Estudio de Detalle prevista para ello en la propia modificación.

#### 3.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

##### 3.3.1. Justificación del carácter y alcance

Las determinaciones del Estudio de Detalle se ajustan a lo que el art.15 establece como objeto para el mismo, procediendo, conforme a lo indicado en el apartado de objeto de la memoria informativa, a establecer y adaptar las determinaciones de “Ordenación Volumétrica” de la Modificación 3 del Plan Especial de Casco Histórico de Huelva en desarrollo de los Objetivos de esta, así como, en aquellas que están establecidas en la modificación, a fijar y/o reajustar estas.

-Las **determinaciones** de carácter pormenorizado que incorpora la Mod.3 en relación a la "**Ordenación de los Volúmenes**" se materializan del siguiente modo:

-En la referida ficha pormenorizada de protección, la Modificación Incorpora un "Croquis Indicativo" en relación a las determinaciones de "Ordenación Volumétrica".

Este "Croquis Indicativo" incorpora los siguientes conceptos:

- "**Áreas de movimiento de la edificación**": Definiendo estas áreas de forma diferenciada para planta baja y para plantas superiores a esta.
- "**Alineación a Fachada**": Estableciéndola como referencia de agrupación prioritaria del volumen en cada planta.
- "**Alturas**": Estableciendo las que corresponde a cada volumen resultante de las áreas de ocupación.
- "**Elementos de contacto**": Entre ambas edificaciones, estableciendo como condición de carácter cualitativo para estos volúmenes que los mismos serán transparentes.

-Los **objetivos** que pueden entenderse establecidos en la Mod.3 respecto a la "Ordenación Volumétrica":

-De forma explícita:

-Se considera que el plan vigente (mod.3 P.esp.C.Ant.) no hace definición de objetivos al respecto de la "Ordenación de Volúmenes" sino que directamente incorpora lo que define como "CROQUIS INDICATIVO", que podemos asimilar directamente con las determinaciones pormenorizada que establece.

-De forma implícita:

-Respecto a la posibilidad de considerar como objetivos del plan, de forma implícita, las "Áreas de movimiento de la edificación" incorporadas en el "Croquis Indicativo", debemos determinar en contra, que no son más que, como así se definen de forma indicativa, unas áreas posibles recogiendo de forma explícita la posibilidad de que estas sean cambiadas para adecuación al Proyecto de Intervención de carácter integral que se redacte mediante Estudio de Detalle.

-Respecto a la posibilidad de que la "Alineación a Fachada" pueda considerarse, igualmente de forma implícita, como objetivo del plan vigente, debemos de considerar a favor, el hecho de establecerlo como "referencia prioritaria" de agrupación de la volumetría en cada planta sobre dichos flancos así señalados.

En base a este análisis previo de las determinaciones de la Modificación 3 como planeamiento vigente y de los objetivos que pueden deducirse implícitos en este plan, se puede justificar que el carácter y alcance del Estudio de Detalle es el establecido en el art.15 en relación a completar o adaptar estas, en su caso estableciendo la Ordenación Volumétrica en desarrollo de los objetivos de la modificación, así como fijando o reajustando aquellas establecidas.

En base a ello el Estudio de Detalle, conforme a lo regulado también en la propia modificación, modifica las "Áreas de movimiento de la edificación" y mantiene la "Alineación a Fachada" en los mismos términos reflejados en esta al considerarlo como objetivo implícito de la misma.

Como se desarrolla en el apartado siguiente, y también en relación a los "Elementos de contacto" de los nuevos volúmenes con la edificación existente, el Estudio de Detalle actúa mejorando las condiciones de protección que afectan a la envolvente del edificio existente, eliminando los contactos previstos en las plantas superiores a la baja.

### 3.3.2. Justificación de las determinaciones

La justificación del cambio de las determinaciones de “Ordenación Volumétrica” que se recoge en el Estudio de Detalle, y que se ajustan a lo que corresponde a la figura de planeamiento y a lo previsto en la Modificación 3 para este fin y con el alcance allí previsto, puede concretar en dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

- Se aumenta la dimensión mínima acotada de separación del volumen de las plantas superiores respecto al edificio existente. (antes 3m, ahora 6m)
- Se suprimen los volúmenes cerrados transparentes de conexión entre la nueva edificación y el edificio existente en las plantas superiores a la baja.
- Se concreta y acota la alineación interior en planta baja en todo su perímetro. (mínima separación de 3m del flanco interior sur de los torreones)

La justificación del establecimiento de una “Franja de Colindancia Indicativa” entre la parcela Dotacional en la que se emplaza la Edificación Protegida y quedará emplazado el nuevo conjunto Dotacional y el nuevo Sistema General de Espacios Libres recogido en el PAU.1, atiende a reflejar la necesidad de que en la Tramitación y diseño de la Ordenación del SSGG se tenga en cuenta la situación consolidada del inmueble Protegido en lo relativo a las condiciones de relación preexistentes y se aborde aquellas adecuadas para un buen funcionamiento del conjunto, al igual que corresponderá en dicho trámite la resolución de los accesos al resto de elementos singulares próximos existentes y previstos como el edificio de la Antigua Estación Ferroviaria de Sevilla o el SG.DOT.04 “Catedral”.

### 3.2.3. Justificación del contenido documental

La documentación del presente Estudio de Detalle cumple lo establecido en el art.19 de la LOUA:

**-Memoria:** incluye los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo establecidos en el apartado 1.a) del art.19:

-En relación a lo recogido en 19.1.A).4ª, en cuanto a las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y la información pública se han realizado y están previstas las siguientes actuaciones:

-Consulta Pública regulada en el art.133 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

-Tras la Aprobación Inicial deberá someterse a un periodo de información pública mínimo de 20 días.

-El Estudio de Detalle es de iniciativa particular por lo que conforme a lo recogido en el art.19.1.a).5ª, se ha incluido identificación completa y precisa de la Entidad que lo promueve.

-En base al alcance y naturaleza de las determinaciones afectadas que se circunscriben a aquellas que definen la “Ordenación de Volúmenes” sin afectar a la edificabilidad establecida en el planeamiento vigente, no procede la inclusión de Estudio Económico Financiero, ni de Estudio de Sostenibilidad económica con el contenido indicado en 19.1.a).3ª.



-Por las mismas circunstancias de naturaleza y alcance de las determinaciones del Estudio de Detalle, que no altera las condiciones de edificabilidad del plan vigente, No procede la fundamentación de la viabilidad técnica y económica respecto a lo ya fundamentado en la Modificación.

**-Planos:** Conforme a la recogido en el apartado c) del art.19.1, el Estudio de Detalle recoge la documentación gráfica necesaria y suficiente relativa tanto a la información urbanística de planeamiento vigente en relación a las determinaciones afectadas, así como de las determinaciones de ordenación que contiene, concernientes en este caso solo a la “Ordenación de Volúmenes”.

**-Resumen Ejecutivo:** Conforme a lo que establece el art.19.3, se incluye Resumen Ejecutivo en los términos y con el alcance que se establece.

Huelva, marzo de 2020

MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN    MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ  
ARQUITECTOS

#### 4. RESUMEN EJECUTIVO

---

-Objetivos y finalidades:

El objetivo fundamental del Estudio de Detalle es el de **mejorar las condiciones de contacto y relación entre los nuevos volúmenes edificados y la edificación existente protegida**, 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.

-Determinaciones del Plan:

-Determinaciones de la "Ordenación Volumétrica":

- "**Alineación Interior**":

Define el límite máximo de aproximación de la nueva edificación a la fachada de la edificación existente.

- "**Alineación de Fachada**":

Define los flancos sobre los que debe quedar alineada de forma prioritaria la agrupación volumétrica que pueda desarrollarse en cada planta, dentro del "Área de Movimiento" establecido, no resultando obligado ocupar la longitud completa de los flancos indicados con el frente del volumen edificado en cada planta, quedando condicionada esta ocupación en cada frente al fondo desarrollado y al volumen agotado en cada planta respectivamente.

- "**Área de Movimiento de la Edificación**":

Es la delimitada entre las Alineaciones definidas anteriormente.

- "**Elementos de Contacto entre la edificación existente y la nueva edificación**":

Establece la ubicación en la que pueden emplazarse estos volúmenes, las dimensiones de los mismos, así como la condición cualitativa de que deberán ser volúmenes transparentes.

- "**Acotaciones**":

Se establecen acotaciones de las medidas mínimas y máximas de los elementos anteriormente definidos.

-Otras determinaciones:

Se recoge indicación de una **Franja de Colindancia indicativa** en la que corresponderá a la Tramitación y diseño de la Ordenación del SSGG de Espacios Libres la articulación de las condiciones de relación de la parcela Dotacional y el SSGG, para posibilitar el acceso de vehículos de emergencia, así como la Accesibilidad peatonal y rodada al conjunto Dotacional, teniendo en cuenta tanto las preexistentes del inmueble protegido como aquellas adecuadas para un buen funcionamiento del conjunto

-Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación altera la vigente, plano de Situación y alcance de dicha alteración.

El ámbito en el que la ordenación del Estudio de Detalle altera la vigente es el de la parcela catastral 1851801 de Huelva en que se encuentra el edificio "Antiguo Colegio de Ferroviarios".

La alteración afecta a las determinaciones de "Ordenación de volúmenes" recogidas 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".

El alcance de la alteración afecta 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.

La nueva ordenación, concreta las siguientes mejoras respecto a las determinaciones recogidas en el “Croquis Indicativo” de la Ficha:

-Se concreta y acota la alineación interior en planta baja en todo su perímetro. (3m mínimo de los torreones)

-Se suprimen los volúmenes cerrados transparentes de conexión entre la nueva edificación y el edificio existente en las plantas superiores a la baja.

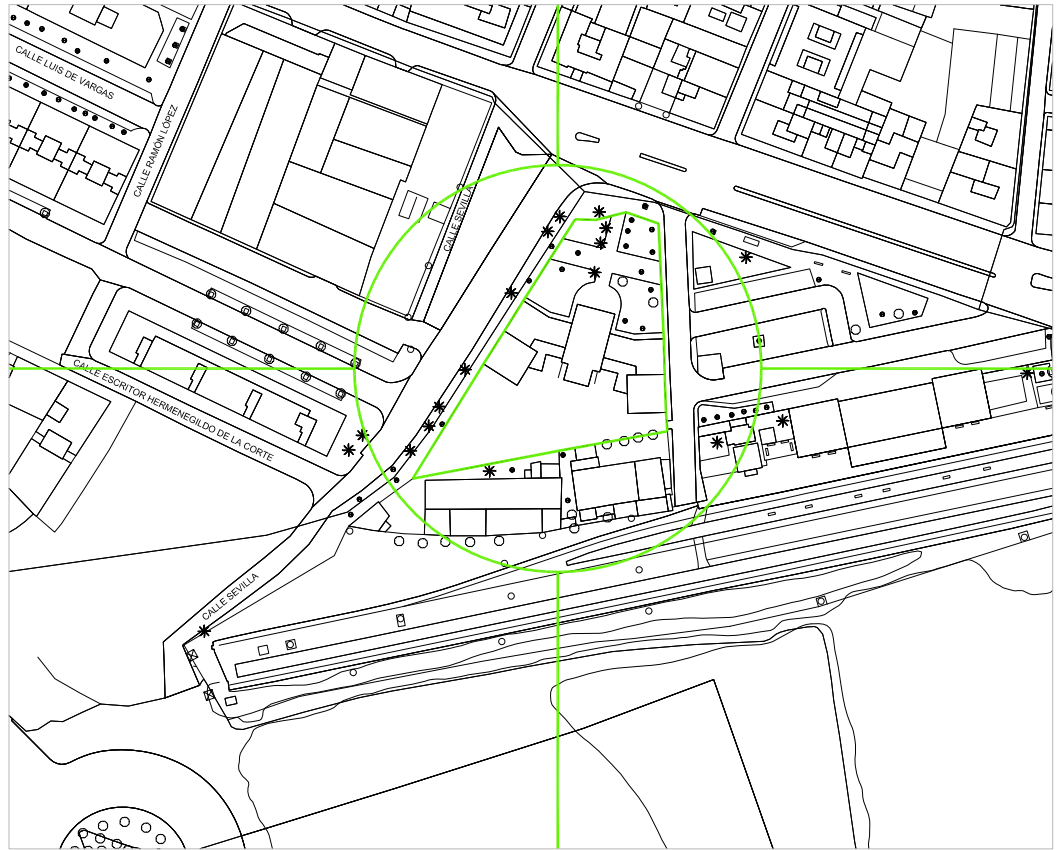
-Se aumenta la dimensión mínima acotada de separación del volumen de las plantas superiores respecto al edificio existente (antes 3m, ahora 6m)

Huelva, marzo de 2020

MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN    MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ  
ARQUITECTOS

---

Se adjunta plano de Situación:



PLANO DE SITUACIÓN -AMBITO

Se adjunta esquema gráfico de las nuevas condiciones de "Ordenación Volumétrica"  
establecidas en el presente estudio de detalle:

---



**ORDENACIÓN DE VOLUMENES DEL ESTUDIO DE DETALLE (ART.15):**

EL ÁREA DE MOVIMIENTO DEL VOLUMEN EDIFICADO QUEDA DELIMITADA ENTRE LA "ALINEACIÓN INTERIOR" Y LA "ALINEACIÓN DE FACHADA"

**"ALINEACIÓN INTERIOR":**  
DEFINE EL LÍMITE MÁXIMO DE APROXIMACIÓN DE LA NUEVA EDIFICACIÓN A LA FACHADA DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

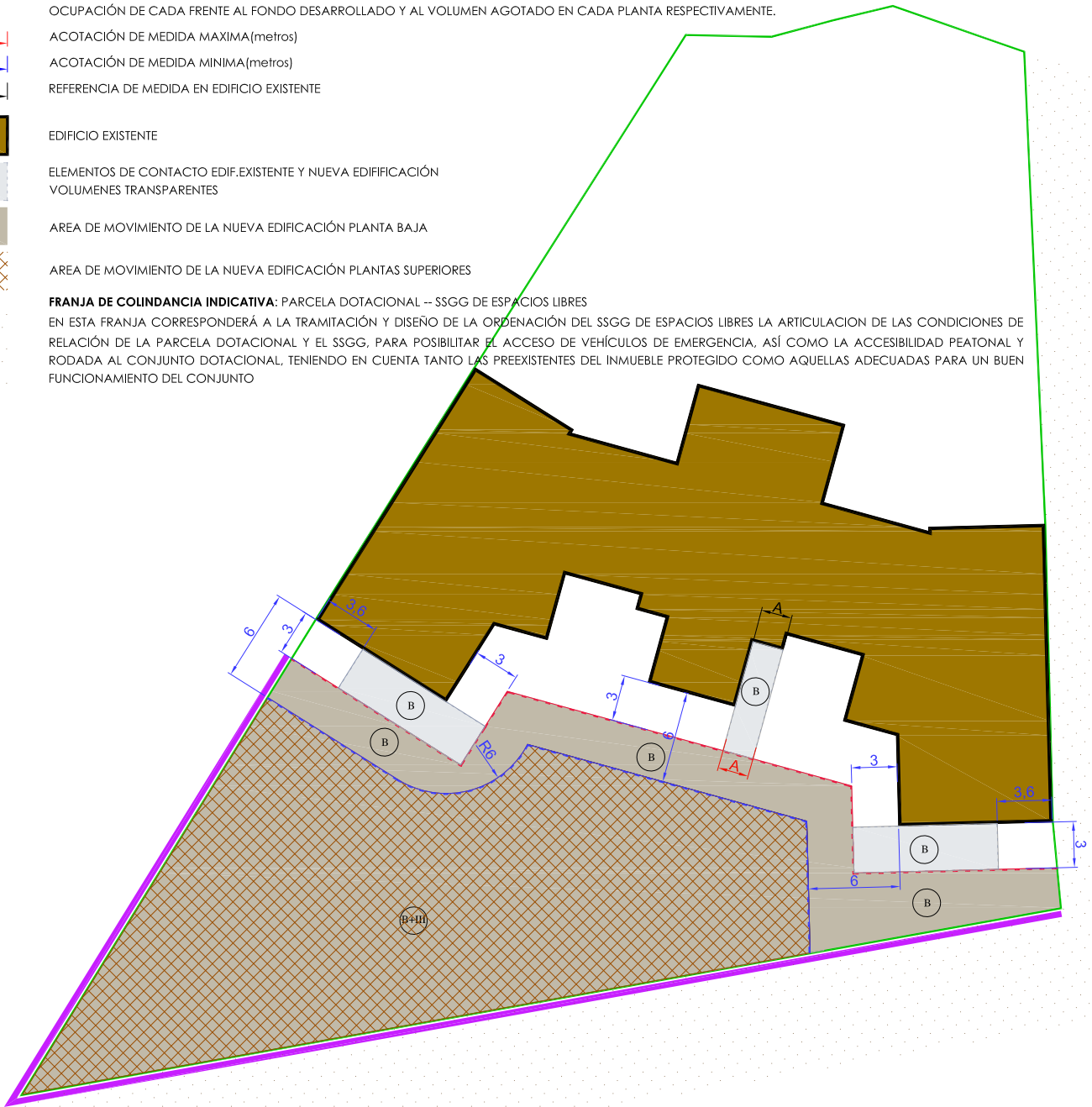
- - - - - ALINEACIÓN INTERIOR PLANTA BAJA
- - - - - ALINEACIÓN INTERIOR PLANTAS SUPERIORES

**"ALINEACIÓN DE FACHADA":**  
DEFINE LOS FLANCOS SOBRE LOS QUE LA AGRUPACIÓN VOLUMÉTRICA QUE PUEDA DESARROLLARSE EN CADA PLANTA, DENTRO DEL ÁREA DE MOVIMIENTO ESTABLECIDO, DEBE QUEDAR ALINEADA DE FORMA PRIORITARIA RESPECTO AL FONDO A DESARROLLAR, NO RESULTANDO OBLIGADO OCUPAR LA LONGITUD COMPLETA DE LOS FLANCOS INDICADOS.  
LAS ALINEACIONES DE FACHADA, POR TANTO, NO TIENEN POR QUE SER OCUPADAS AL COMPLETO POR EL FRENTE DEL VOLUMEN EDIFICADO EN CADA PLANTA, QUEDANDO CONDICIONADA ESTA OCUPACIÓN DE CADA FRENTE AL FONDO DESARROLLADO Y AL VOLUMEN AGOTADO EN CADA PLANTA RESPECTIVAMENTE.

3,00 ACOTACIÓN DE MEDIDA MAXIMA(metros)  
3,00 ACOTACIÓN DE MEDIDA MINIMA(metros)  
A REFERENCIA DE MEDIDA EN EDIFICIO EXISTENTE

EDIFICIO EXISTENTE  
ELEMENTOS DE CONTACTO EDIF.EXISTENTE Y NUEVA EDIFICACIÓN  
VOLUMENES TRANSPARENTES  
AREA DE MOVIMIENTO DE LA NUEVA EDIFICACIÓN PLANTA BAJA  
AREA DE MOVIMIENTO DE LA NUEVA EDIFICACIÓN PLANTAS SUPERIORES

**FRANJA DE COLINDANCIA INDICATIVA: PARCELA DOTACIONAL -- SSGG DE ESPACIOS LIBRES**  
EN ESTA FRANJA CORRESPONDERÁ A LA TRAMITACIÓN Y DISEÑO DE LA ORDENACIÓN DEL SSGG DE ESPACIOS LIBRES LA ARTICULACION DE LAS CONDICIONES DE RELACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL Y EL SSGG, PARA POSIBILITAR EL ACCESO DE VEHÍCULOS DE EMERGENCIA, ASÍ COMO LA ACCESIBILIDAD PEATONAL Y RODADA AL CONJUNTO DOTACIONAL, TENIENDO EN CUENTA TANTO LAS PREEXISTENTES DEL INMUEBLE PROTEGIDO COMO AQUELLAS ADECUADAS PARA UN BUEN FUNCIONAMIENTO DEL CONJUNTO



**ANEXO:**

---

**IMÁGENES NO VINCULANTES DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN DE ALCANCE INTEGRAL  
QUE SE ENCUENTRA EN REDACCIÓN:**

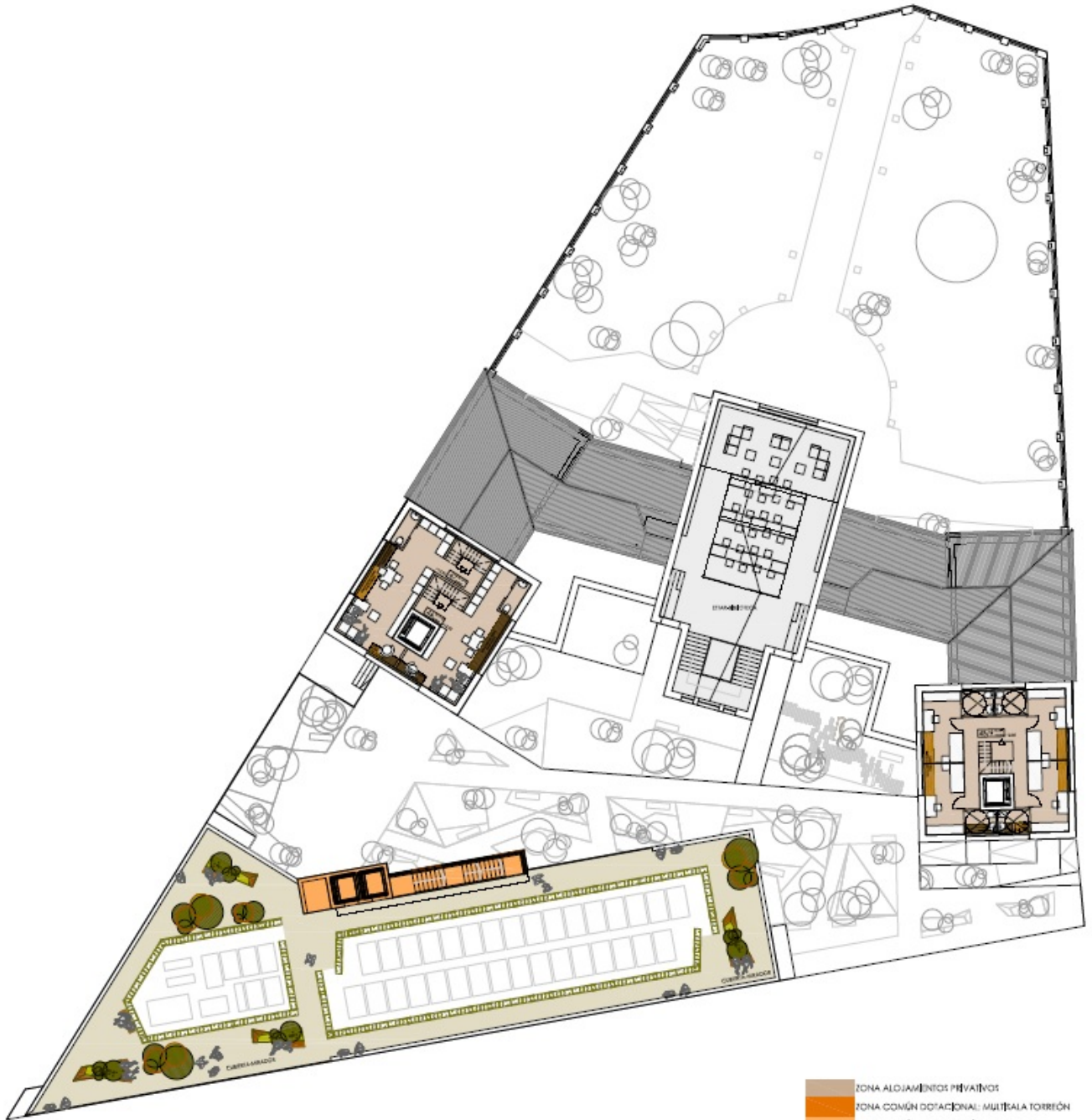


P.Cubierta general 

 ZONA COMÚN DOTACIONAL: JARDINES

ANTEPROYECTO SENIOR COHOUSING HUELVA AVD.ITALIA Nº34

MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN  
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ ARQUITECTOS



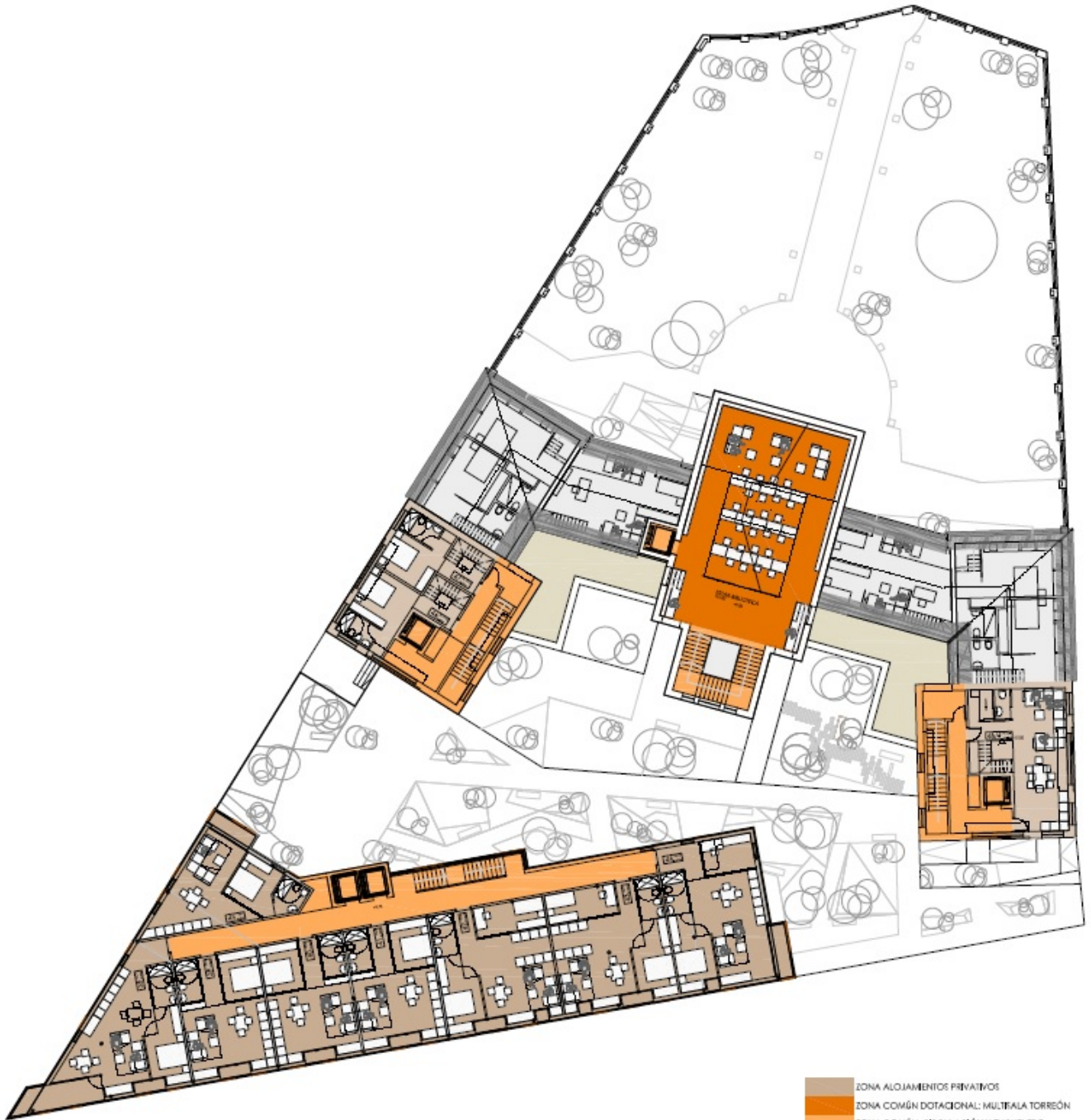
- ZONA ALDAMIENOS PRIVATIVOS
- ZONA COMÚN DOTACIONAL: MULTIALA TORREÓN
- ZONA COMÚN: CIRCULACIÓN Y ENCUENTRO
- ZONA COMÚN DOTACIONAL: JARDINES

P. Torreón edif. actual. (+12.30m)  
CORTE EN PLANTA C-7

# ANTEPROYECTO SENIOR COHOUSING HUELVA AVD. ITALIA Nº34

MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN  
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ ARQUITECTOS





P.2 edif. actual. (+9.00 m, +9.70m)  
P.3 nueva edif. (+9.70 m)

-  ZONA ALOJAMIENTOS PRIVATIVOS
-  ZONA COMÚN DOTACIONAL: MULTITALA TORREÓN
-  ZONA COMÚN: CIRCULACIÓN Y ENCUENTRO
-  ZONA COMÚN DOTACIONAL: JARDINES

ANTEPROYECTO SENIOR COHOUSING HUELVA AVD. ITALIA Nº34

MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN  
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ ARQUITECTOS





Entrepantalla edif.act. (7,80m)  
P.2 nueva edif. (+6,70 m) 

 ZONA ALOJAMIENTOS PRIVATIVOS  
 ZONA COMÚN: CIRCULACIÓN Y ENCUENTRO  
 ZONA COMÚN DOTACIONAL: JARDINES

ANTEPROYECTO SENIOR COHOUSING HUELVA AVD.ITALIA Nº34

MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN  
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ ARQUITECTOS



P.1 edif. actual. (+5.20 m)  
P.1 nueva edif. (+3.70 m)

- ZONA ALOJAMIENTOS PRIVATIVOS
- ZONA COMÚN: CIRCULACIÓN Y ENCUENTRO
- ZONA COMÚN DOTACIONAL: JARDINES

ANTEPROYECTO SENIOR COHOUSING HUELVA AVD. ITALIA Nº34

MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN  
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ ARQUITECTOS





P.BAJA (+0,70 m)  
CORTE EN PLANTA C-3



- ZONA ALOJAMIENTOS PRIVATIVOS
- ZONA COMÚN DOTACIONAL: MULTIUSO PLANTA BAJA
- ZONA COMÚN: CIRCULACIÓN Y ENCUENTRO
- ZONA COMÚN DOTACIONAL: JARDINES

# ANTEPROYECTO SENIOR COHOUSING HUELVA AVD. ITALIA Nº34

MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ BELTRÁN  
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ ARQUITECTOS





