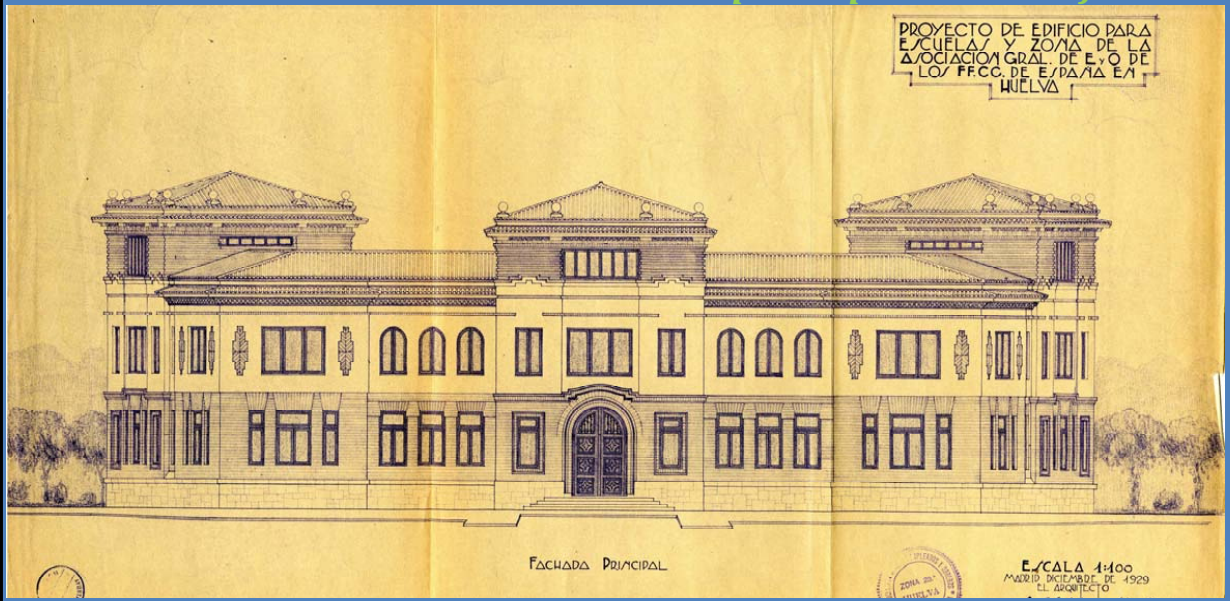


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 13209824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E6BD578B8D7649639C0B8750011) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

2020  
Junio

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA

*Documento para Aprobación Definitiva*



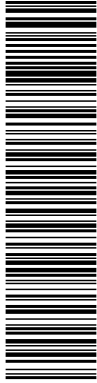
Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Área de Urbanismo, Medio Ambiente y Transición Ecológica  
Planeamiento y Gestión Urbanística


Miriam Dabrio Soldán  
Arquitecto Municipal

Rocío Rodríguez Pujazón  
Arqueóloga Municipal

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 2 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E56D5768BD764969C0BB75001) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p>	
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquitecta: Rocío Rodríguez Pujazón</p>	
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 1 de 54

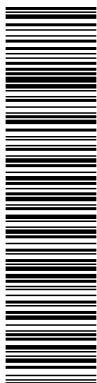
### *Documento para Aprobación Definitiva*

En base al resultado del proceso de tramitación posterior al documento que fue objeto de Aprobación Inicial de la Junta de Gobierno de 6/05/2019 (BOP nº 123, de 28/06/2019), tras información pública, atención de alegaciones, consulta sectorial e informe previo de la Consejería competente en materia de Urbanismo, se procede a incorporar al texto aprobado inicialmente, puntuales cuestiones ahora resaltadas respecto al texto inicial.


Ha sido necesaria la tramitación previa del documento de "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." (Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento en Pleno de 29 de mayo de 2020), para proceder a la reformulación del Planeamiento General en este detalle que tiene consideración de ordenación pormenorizada ( según Informe de Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 6/03/2020). La MP4 del PGOU en la que se abordaba esta exclusión, en su documento de Aprobación Definitiva (Resolución de 19 de diciembre de 2005), finalmente no incluyó esta cuestión. Mediante la aceptación parcial (Informe Técnico de 23/07/2003) de alegación presentada por los propietarios del Colegio de Ferroviarios durante la tramitación de la MP4, dicho inmueble quedó excluido del PAU 1 y devuelto al suelo urbano, y así consta en los documentos tramitados desde 2003, como puede verse en los Antecedentes y Anexos al presente documento. Se hacía necesario no obstante una tramitación que expresase la inclusión de la parcela en el ámbito del PERI del Casco Histórico.



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 3 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56BD576B8D764969C0BB750011) 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

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	
	CONTENIDOS	Página 2 de 54

## ÍNDICE

### 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1.1. ANTECEDENTES

- 1.1.1. PLANEAMIENTO
- 1.1.2. REDACCIÓN

#### 1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO

- 1.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 1.2.2. ESTRUCTURACIÓN
- 1.2.3. CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS
- 1.2.4. Informe técnico de visita operada al interior del edificio, con fecha 27 de julio de 2018

#### 1.3. MEJORA EN EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN DE ESTA INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 2. MODIFICACIÓN PUNTUAL

- 2.1. FICHA DE PROTECCIÓN PORMENORIZADA PARCELA CATASTRAL 18518/01 Y SU ENTORNO
- 2.2. PLANO GENERAL DE NORMATIVA N-1 ACTUAL Y MODIFICADO.

### 3. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA.

### 4. RESUMEN EJECUTIVO

#### 5. PLANIMETRÍA MODIFICADA

- Plano Normativo del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico (N1). ESTADO ACTUAL.
- Plano Normativo del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico (N1). ESTADO MODIFICADO

#### 6. ANEXO DE ANTECEDENTES

##### A. DOCUMENTOS

- Alegación a la MP4 del PGOU, sobre la parcela del Colegio Ferroviarios.
- Informe Técnico de 23/07/2003 para aprobación provisional de la MP4 del PGOU con contestación de alegaciones.
- Tabla de exceptuados de la Ordenación Estructural del Planeamiento en la Memoria del Documento de Corrección de Error Material de la Adaptación del PGOU de Huelva a la LOUA. (Aprob. Def. 20 de febrero de 2017).
- CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA Y LA ENTIDAD "SENIOR COHousing HUELVA S.C.A." SOBRE EL EDIFICIO "COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ", "ANTIGUA ESCUELA DE FERROVIARIOS", Aprobado Definitivamente 30/05/2018 y publicado en BOP nº168 de 31/08/2018. Informes técnicos de 8/03/2017 y 17/04/2018.
- TABLAS DE EDIFICABILIDAD EN ZONA 2

##### B. PLANIMETRÍA

###### - Plan General:

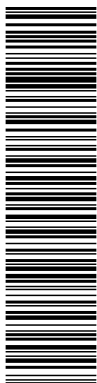
PLANOS 1.2 y 2.2 del Documento de Subsanación de errores del Documento de Cumplimiento de Resolución de 13 de octubre de 1999, que fue aprobado definitivamente en fecha 26 de diciembre de 2003, por el Pleno del Ayuntamiento, siendo la aprobación definitiva del Texto Refundido por la Consejería competente, el 14 de abril de 2004 y publicado en BOJA nº 84 de 30 de abril de 2004.

PLANO 1.2 y 2.2. PLANO 1. 2/3 (Hoja 2) "Clasificación del Suelo: Categorías de Suelo Urbano y Urbanizable" y Plano de Ordenación (Hoja 12), del Documento de Adaptación del PGOU de Huelva a la LOUA (Aprob. Def. por el Ayuntamiento en Pleno de 30 de marzo de 2011).


###### - Ordenación Pormenorizada:

PLANO 1 del Plan Parcial del Ensanche Sur de Huelva (Aprob. Def. por el Ayuntamiento en Pleno de 19/12/2005).

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 4 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p>	
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>	
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 3 de 54

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.1. ANTECEDENTES.

#### 1.1.1. PLANEAMIENTO.

El Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Huelva fue aprobado definitivamente en Pleno del Ayuntamiento de Huelva el 29 de marzo de 2001 y publicado en BOP nº 142 de 21 de junio de 2001. Atendía en sus parámetros y ámbito de actuación a las determinaciones expresadas en el art. 413.- *Plan Especial del Casco Antiguo* de las ordenanzas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, Aprobado Definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes, de fecha 13 de Octubre de 1.999, texto publicado el 20 de diciembre de 1.999.

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*.

#### 1.1.2. REDACCIÓN

Si bien el Plan Especial de Reforma interior del Casco Histórico fue redactado por el equipo dirigido por el arquitecto D. Francisco Pol, el presente documento de modificación se redacta por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Huelva, y en concreto por la arquitecto Miriam Dabrio Soldán y la arqueóloga Rocío Rodríguez Pujazón.

### 1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO

#### 1.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

##### a. Objeto.

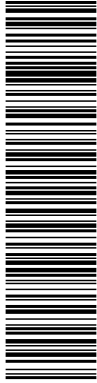
Desde el punto de vista del Patrimonio Histórico y Urbanístico, se considera necesario desarrollar la CARACTERIZACIÓN que las normas municipales dan al Edificio del Antiguo Colegio San José de Calasanz - Colegio de Ferroviarios, inmueble situado en Avenida de Italia s/n, con referencia catastral 18518/01. Ante la iniciativa de rehabilitación con adaptación funcional del edificio protegido, es necesario valorar estos aspectos:

- ALCANCE Y DETALLES DE LA PROTECCIÓN DEL EDIFICIO QUE LA FICHA DEL CATALOGO DEL PGOU NO DESARROLLA
- LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS VOLÚMENES EN ESTA PARCELA, QUE SON NECESARIOS PARA SU ADAPTACION FUNCIONAL, SEGÚN CONVENIO URBANISTICO VIGENTE ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE HUELVA Y LA ENTIDAD "SENIOR COHOUSING HUELVA S.C.A."


##### b. Antecedentes

- **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA:** El **Plan General de Ordenación Urbana de Huelva** (Aprobado Definitivamente el 13/10/1999, BOP Nº 290 de 20/12/1999), cuenta con un *Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios de Interés* que INCLUYE FICHA DE CATALOGACIÓN PARA ESTE INMUEBLE, en grado P1 No Monumental.

De su planimetría de Ordenación, Hoja 12, se concluye que está catalogado, que está calificado como dotacional "DO-DOCENTE", y sin más información respecto a alturas u otras cuestiones. Aparecía formando parte del PAU 1.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56BD576B8D7649639C0BB75001) 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

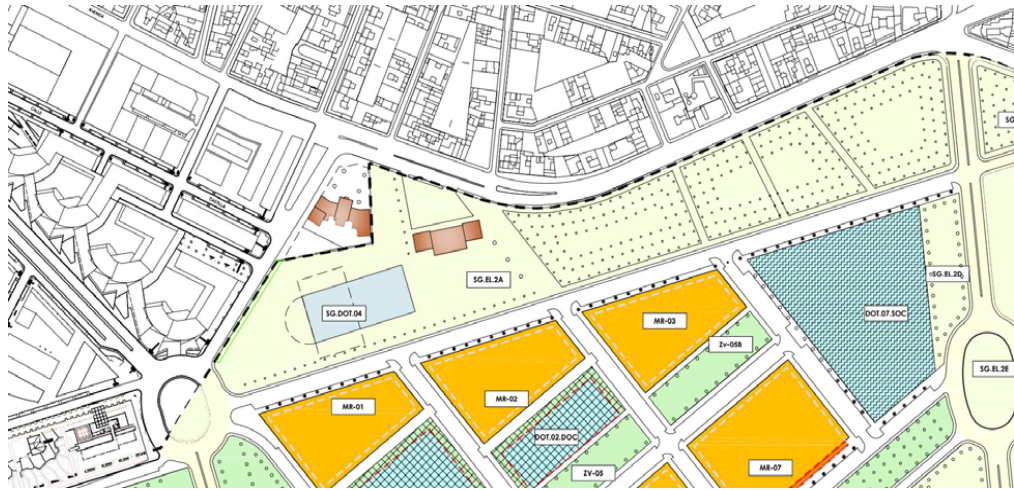
 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquitecta: Rocío Rodríguez Pujazón	
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 4 de 54

Sin embargo, en 2003 durante la tramitación de la Modificación Puntual 4 del PGOU (que sería posteriormente aprobada sólo en su parte correspondiente a otras cuestiones mediante Resolución de 19 de diciembre de 2005), la alegación (Expte. 5590/03 de 15/07/2003) presentada por parte de los propietarios de la parcela catastral 18518/01, aceptada parcialmente, llevó a que se considerara el Colegio de Ferrovianos como no perteneciente al ámbito del PAU 1, como suelo urbano consolidado de plenos derechos (6 ANEXO DE ANTECEDENTES - INFORME TÉCNICO APROBACIÓN PROVISIONAL MP 4 DEL PGOU).

El Plan General se encontraba aún en tramitación y este cambio se incluyó en la Subsanación de errores del Documento de Cumplimiento de Resolución de Consejero de Obras Públicas y Transportes de 13 de octubre de 1999, que fue aprobado definitivamente en fecha 26 de diciembre de 2003, por el Pleno del Ayuntamiento, siendo la aprobación definitiva del Texto Refundido por la Consejería competente, el 14 de abril de 2004 y publicado en BOJA nº 84 de 30 de abril de 2004. Todo esto fue por tanto posterior a la redacción del PERI del Casco.

Como la ficha exhaustiva de Catalogación dependiente de este PERI sobre el inmueble, no ha sido hasta la fecha redactada, sigue vigente la del PGOU, aún con la escasa pormenorización, antes citada.

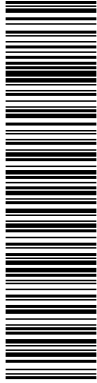
Al poco tiempo, el planeamiento de desarrollo se hizo eco de esta cuestión (Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Ensanche Sur de fecha 19/12/05 y publicación en BOJA nº 42 de 3/03/2006, así como en sus modificaciones puntuales tramitadas posteriormente), en el cual, el Colegio Ferrovianos queda excluido de dicha ordenación y ámbito del sector. Entendiendo que dicha inclusión, además de la definición de la ficha pormenorizada de protección del edificio, han de ser abordados de forma concluyente en el Documento de Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Huelva (objetos del presente documento).




Posteriormente el Documento de Adaptación Parcial del PGOU de Huelva a la LOUA (Aprob. Def. por el Ayuntamiento en Pleno de 30 de marzo de 2011) muestra el Colegio de Ferrovianos y su parcela, dentro de la "ZONA 2 Ensanche de Poniente" (Molino de la Vega, Zafra y Pescadería), dentro del Suelo Urbano Consolidado, en sus planos 1.2 y 2.2, de Estructura General del Territorio y de Clasificación de Suelo. En cambio en los Planos de Ordenación (Hoja 12) la cuestión de la exclusión del edificio del ámbito del PAU nº 1 "Ensanche Sur" no se reflejó, entendemos que por error: el Ferroviano aparece al interior del PAU1.

Los planos diligenciados de la Subsanación de Errores del Documento de Cumplimiento de Resolución de Consejero de Obras Públicas y Transportes de 13 de octubre de 1999 (Aprob. Def. por el Ayuntamiento en Pleno de 26 de diciembre de 2003), así como del Documento de Adaptación Parcial del PGOU de Huelva a la LOUA (Aprob. Def. por el Ayuntamiento en Pleno de 30 de marzo de 2011), se anexan al presente documento (6. ANEXO DE ANTECEDENTES - PLANIMETRÍA)

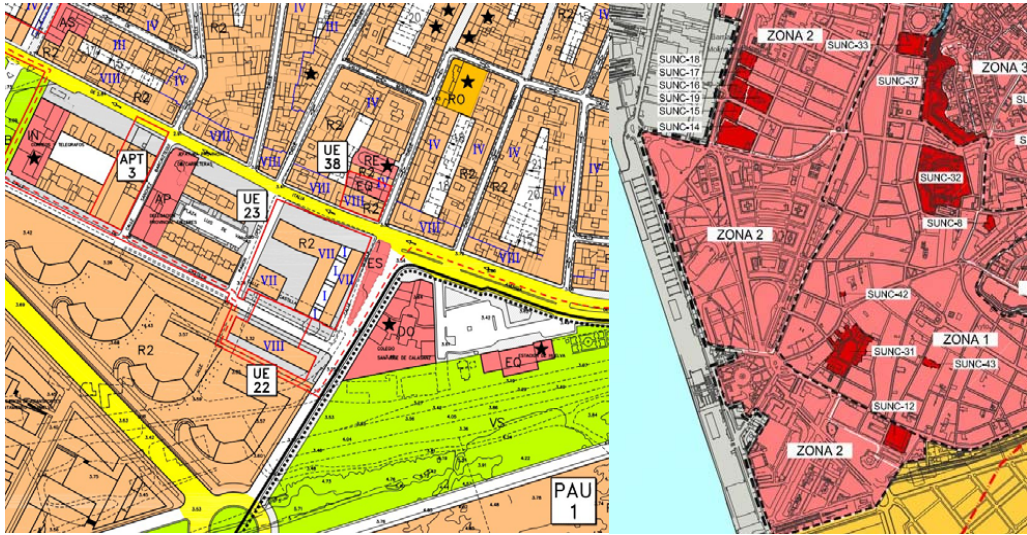




Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56BD5768BD764939C0BB750011) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <i>APROBACIÓN DEFINITIVA</i>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón	
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS

Página 5 de 54



Planos del Documento de Adaptación del PGOU a la LOUA:  
Plano de Ordenación (HOJA 12).

Plano de Clasificación de Suelo (Hoja 2)

Posteriormente, la CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL DE LA ADAPTACIÓN DEL PGOU A LA LOUA sobre edificios catalogados (Aprobado Definitivamente el 20 de febrero de 2017) vino a especificar qué elementos catalogados debían tener la consideración como ordenación estructural y cuáles no a efectos del art. 10 de la LOUA, y recoge la seriación de inmuebles y espacios catalogados de la ciudad.

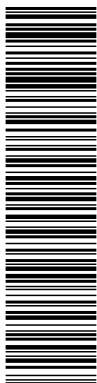
Aun siendo P1-No Monumental, lo que implicaba de entrada su consideración como estructural a los efectos del art.10.1.A.g de la LOUA para elementos que “requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural”, es extraído conjuntamente con otros P1 No Monumental del PGOU y otros P1 del PERI, de dicha consideración como estructural y todo lo que ella conlleva, justificado en el "decaimiento de alguna de las características que determinan su singular valor".

Se trata de una de las excepciones que así fueron establecidas mediante informe de la *Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo* de fecha 17 de marzo de 2015, y de noviembre de 2016 (6. ANEXO DE ANTECEDENTES). Si bien y conforme se indica en el mismo documento de corrección, esta consideración como “No integrante de la ordenación estructural del municipio” no implica que se dejen de garantizar todos los parámetros de protección vigentes.


Es importante tener en cuenta que el planeamiento vigente consolida la innecesidad de una “especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural” (art.10.1.A.g de la LOUA) de este elemento histórico, emplazando a una “especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico” (conforme se recoge en el art.10.2.A.e de la LOUA), no singular sino afecta a la ordenación pormenorizada en el planeamiento.

Este aspecto con clara **transcendencia urbanística**, tiene gran importancia de cara a la propia consideración por planeamiento del valor del edificio, y debe tenerse en cuenta en la elaboración de las condiciones de protección de la ficha pormenorizada.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSNOLEAYE 18870A23670851E56BD576B8D7649639C0BB75001) 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



**Ayuntamiento de HUELVA**  
Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E.  
Planeamiento y Gestión Urbanística

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA**  
*APROBACIÓN DEFINITIVA*

Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquéóloga: Rocío Rodríguez Pujazón

Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO

CONTENIDOS

Página 6 de 54

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: anexo de cumplimiento-DIC 2016	IDENTIFICADORES -: APROBADO EN JUNTA GOBIERNO LOCAL 20-2-2017	ESTADO <b>FIRMADO</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>VING6-4EH0Y-DHKSJ</b> Fecha de emisión: 23 de marzo de 2017 a las 13:57:14 Página 5 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado: 23/03/2017 12:18 2.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado: 23/03/2017 12:18	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 415358.VING64EH0YDHKSJ.FIREDCM4F3C74276292AD2FAC318C06A4FC) 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



**Ayuntamiento de Huelva**  
ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

**SUBSANACIÓN ERROR MATERIAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE HUELVA A LA LOUJA**

ANEXO DE CUMPLIMIENTO DE INFORME DE DELEGACIÓN TERRITORIAL DE HUELVA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE NOVIEMBRE DE 2016  
(Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17 de marzo de 2015)

Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán  
Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón

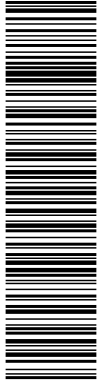
DICIEMBRE de 2016

**TABLA AMPLIADA MEDIANTE EL PRESENTE ANEXO DE CUMPLIMIENTO**


Nº	REF. LOCAL	CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	TIPOLOGÍA	TITULAR CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL
1	000/003	PGOU	Colegio San José de Calasanz - Colegio de Ferrovianos <sup>2</sup>	P1 NO MONUMENTAL	G3	HACIENDA LA GALANA SL	1851801PB8215S
2	000/005	PGOU	Antiguos talleres de la Imprenta Muñoz - La Alameda	P1 NO MONUMENTAL	G3	MUÑOZ VARGAS FRANCISCO MUÑOZ IMPRENTA SRC	2354005PB8225S 2354008PB8225S
3	000/006	PGOU	Viviendas para mutilados	P1 NO MONUMENTAL	G4	PARTICULARES varios	2553201PB8225S 2553202PB8225S 2553203PB8225S 2553204PB8225S 2553205PB8225S 2553206PB8225S
4	-	PERI CASCO	Plaza Alcalde Coto Mora, 2 - Antigua Oficina de Turismo	P1	G2	SURCRUT S.L.	1755412PB8215N
5	-	PERI CASCO	Rico, 14	P1	G2	BAEZ ESPUNY MIGUEL BAEZ ESPUNY JOSEFA	1755712PB8215N
6	-	PERI CASCO	Rico, 8 - Casa de Miguel Elías "Liri" 1920	P1	G2	BAEZ ESPUNY MIGUEL	1755709PB8215N
7	-	PERI CASCO	Vázquez López, 40	P1	G2	CRESPO GARCES CARMEN Y OTROS TITULARES VELAZQUEZ SUAREZ FRANCISCO JOSE Y OTROS TITULARES DIAZ SUAREZ MARIA AUXILIADORA CONQUERO GESTION S.L.	1754517PB8215S
8	-	PERI CASCO	La Fuente, 11	P1	G2		1958113PB8215N
9	-	PGOU-PERI	C/ Rascón, 19-21 Herán Cortés, 3	P1P2P1 A DEFINIR EN PERI PERI P2P3P3	G1 G4 G4	PARTICULARES Varios	1654439PB8215S
10	-	PGOU-PERI	Plus Ultra, 10	P1 A DEFINIR EN PERI PERI P3	G3	AYTO. DE HUELVA	1657611PB8215N
11	-	PGOU-PERI	Vázquez López, 14 Gobernador Alonso, 2	P1 A DEFINIR EN PERI PERI P3	G2	PARTICULARES Varios	1754539PB8215S

<sup>1</sup> Con uso previsto dotacional (no residencial), aunque en abandono y estado de conservación deficitario e imposibilidad material actual de recuperación o mantenimiento, sobre algunas sus características de valor singular originarias.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 8 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.18870A23570851.E56D576B8D764939C0BB75001) 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

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 7 de 54

Respecto a la información que aparece en el *Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios de Interés* del Plan General, se trata de la ficha 000/003, que se muestra a continuación, y de la que cabe destacar las siguientes apreciaciones:

- CONTEXTO URBANO:  
*"Edificio aislado localizado, actualmente en un área marginal de la ciudad. Su carácter aislado y las posibilidades otorgadas por la Revisión del Plan, posibilitan convertirlo en un elemento de especial singularidad, cuestionándose su uso futuro como edificio docente".*
- GRADO DE PROTECCIÓN:  
*"Protección Integral No Monumental"*
- USOS ADMISIBLES:  
*"Cualquier uso de carácter dotacional público y/o privado"*
- PROPUESTAS DE ACTUACIÓN MUNICIPAL:  
*"Gestiones Municipales para la adquisición pública del Edificio" así como "Considerarlo como parte de Aprovechamiento en la operación Ensanche Sur"*
- OBSERVACIONES:  
*"La futura localización de este edificio en la Unión entre el Casco y el Plan Especial de Pescadería, le confiere un interés esencial, junto con el de la actual estación de RENFE".*



Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E.  
Planeamiento y Gestión Urbanística

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA**  
**APROBACIÓN DEFINITIVA**

Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón

Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO

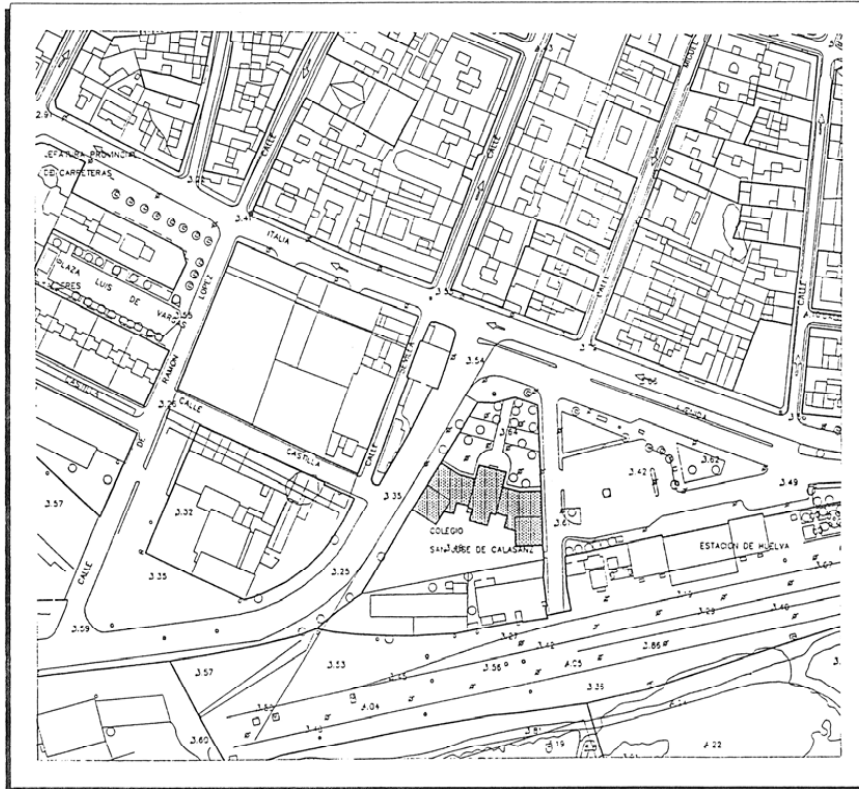
CONTENIDOS

Página 8 de 54

**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA  
CATÁLOGO DE EDIFICIOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS DE INTERÉS**

DENOMINACIÓN COLEGIO DE SAN JOSÉ, COLEGIO DE FERROVIARIOS  
DIRECCIÓN AVENIDA DE ITALIA S/N  
NÚMERO CATASTRAL 1.851.801 NÚMERO DE CATÁLOGO 000/003

**LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO URBANO**



Plano E 1:2.000


**CONTEXTO URBANO**

Edificio aislado localizado, actualmente en un área marginal de la ciudad. Su carácter aislado y las posibilidades otorgadas por la Revisión del Plan, posibilitan convertirlo en un elemento de especial singularidad, cuestionándose su uso futuro como edificio docente.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 10 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSNOLEAYE 18870A23570851 E6BD576B8D764939C0BB75001) 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

 <b>Ayuntamiento de HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	
	CONTENIDOS	Página 9 de 54

**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA  
CATÁLOGO DE EDIFICIOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS DE INTERÉS**

DENOMINACIÓN	COLEGIO DE SAN JOSÉ, COLEGIO DE FERROVIARIOS
DIRECCIÓN	AVENIDA DE ITALIA S/N
NÚMERO CATASTRAL	1.851.801
NÚMERO DE CATÁLOGO	000/003

**DATOS SOBRE EL EDIFICIO**



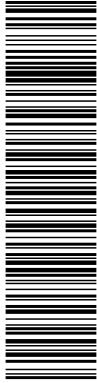
Fotografía actual

**INFORMACIÓN SOBRE EL EDIFICIO**


ANTIGÜEDAD Y USO ORIGINARIO Epoca de construcción <b>1930</b> Reformas Uso originario <b>Colegio Privado</b> Usos Sucesivos <b>Colegio Privado</b>	AUTOR Y ESTILO ARQUITECTÓNICO <b>FRANCISCO ALONSO MARTOS</b>
CONDICIONES DE USO Y OCUPACIÓN ACTUAL <b>Colegio Privado</b>	FORMA DE PROPIEDAD <b>Patrimonio de RENFE</b>
ELEMENTOS ALTERADOS O INADECUADOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN Buén Estado Deterioro Ligero <b>Deterioro Medio</b> Deterioro Extremo



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 11 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E56D576B8D764969C0BB75001) 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

 <b>Ayuntamiento de HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO		
	CONTENIDOS	Página 10 de 54	

**REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA  
CATÁLOGO DE EDIFICIOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS DE INTERÉS**

DENOMINACIÓN	COLEGIO DE SAN JOSÉ, COLEGIO DE FERROVIARIOS
DIRECCIÓN	AVENIDA DE ITALIA S/N
NÚMERO CATASTRAL	1.851.801
NÚMERO DE CATÁLOGO	000/003

**NORMATIVA DE PROTECCIÓN**

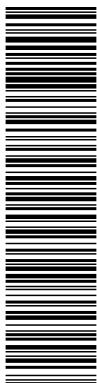
GRADO DE PROTECCIÓN
PROTECCIÓN INTEGRAL MONUMENTAL
<b>PROTECCIÓN INTEGRAL NO MONUMENTAL</b>
PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
PROTECCIÓN AMBIENTAL

NORMATIVA DE USOS
MANTENIMIENTO OBLIGATORIO DEL USO ACTUAL
<b>ADMISIÓN DE CAMBIOS DE USO O NUEVO USO</b>
USOS ADMISIBLES
<b>CUALQUIER USO DE CARÁCTER DOTACIONAL PÚBLICO Y/O PRIVADO</b>


ELEMENTOS INADECUADOS DE ADAPTACIÓN OBLIGATORIA
---

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN MUNICIPAL
Propuesta de inclusión en el Registro Municipal de Solares
Propuesta de Orden de Ejecución de Obras de Conservación (artº 245 LS)
Propuesta de Orden de Obras de Adecuación de la Configuración Exterior, de carácter ordinario
Propuesta de Orden de Obras de Adecuación de la Configuración Exterior, de carácter extraordinario
Propuesta de Orden de Demolición de la Edificación (artº 247 LS)
<b>Gestiones Municipales para la adquisición pública del Edificio</b>
Otras
<b>Considerarlo como parte de Aprovechamiento en la operación Ensanche Sur</b>

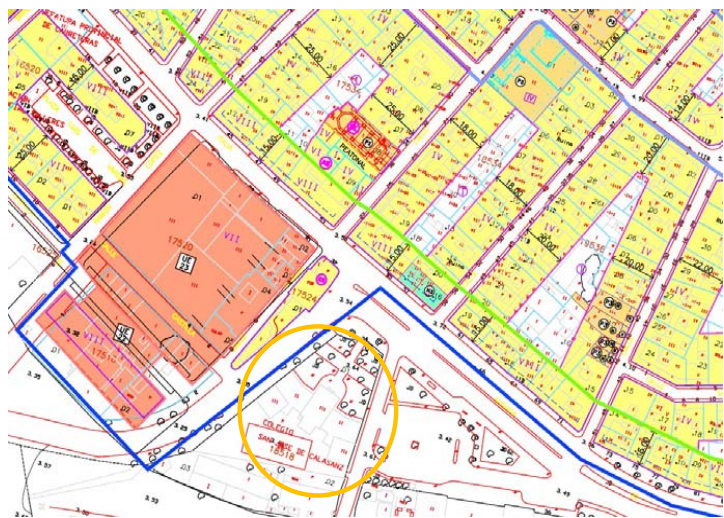
OBSERVACIONES
La futura localización de este edificio en la Unión entre el Casco y el Plan Especial de Pescadería, le confiere un interés esencial, junto con el de la actual estación de RENFE.



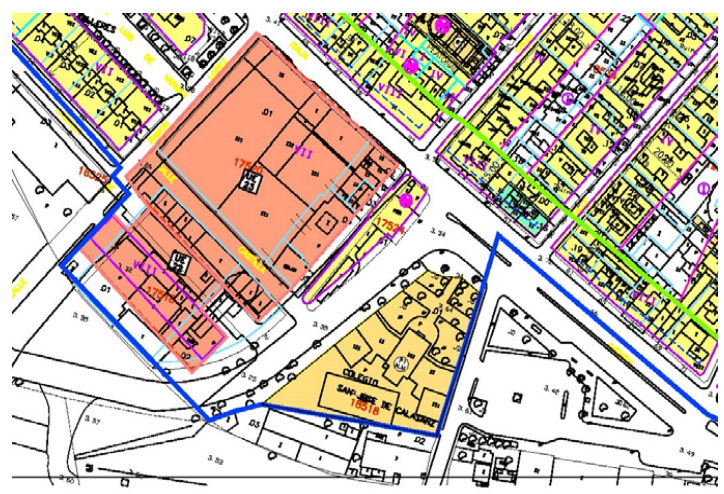
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZLVDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <i>APROBACIÓN DEFINITIVA</i>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO		
		CONTENIDOS	Página 11 de 54

- **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA:** el edificio se encuentra al exterior de ámbito regido por el **Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico** (Aprobado Definitivamente el 29/03/2001, BOP N° 142 de 21/06/2001). Lo cual debía haber sido objeto de subsanación en virtud del Documento de Cumplimiento de Resolución de Consejero de Obras Públicas y Transportes de 13 de octubre de 1999, aprobado en 2004 (y es objeto de la presente modificación).

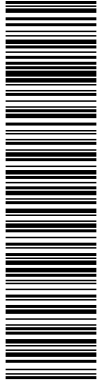


Estado actual




Estado modificado

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 13 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E5BDF76B8D764969C0BB75001) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p>		
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>		
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 12 de 54	

**- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL**

Mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento en sesión celebrada el 6 de mayo de 2019, se aprobó inicialmente la Modificación Puntual nº 3 del PERI del Casco Antiguo relativa a las determinaciones urbanísticas y de catalogación del edificio antiguo Colegio de Ferroviario (Parcela Catastral 18518 01), y habiendo sido informado por el Servicio de Urbanismo de la Junta de Andalucía, se vio la necesidad de elaborar previamente un documento para la formalización del cambio de delimitación del ámbito del referido Plan Especial de Protección, en el sentido ya indicado.

Así, siguiendo las indicaciones del referido informe, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 30 de octubre de 2019 adoptó el siguiente acuerdo:

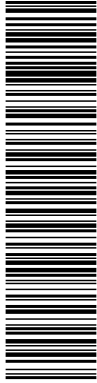
<< PRIMERO.- Adoptar acuerdo de toma de conocimiento de la inclusión formal de la Parcela Catastral 18518 01, que se corresponde con el antiguo Colegio de Ferroviario, en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, teniendo en cuenta que la misma se había producido ya con anterioridad con la estimación de la alegación presentada durante el trámite de información pública por la empresa Hacienda La Galana, S.L., en el expediente de Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Huelva. Todo ello conforme al documento elaborado por los Servicios Técnicos Municipales de fecha octubre de 2019 denominado "CUMPLIMENTACIÓN DE LOS ACUERDOS DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA M. P. 4 DEL PGOU DE HUELVA Y DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE LA J.A. DE 13/10/1999 CONSISTENTE EN LA FORMALIZACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LA PARCELA 18518 01 ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS EN EL ÁMBITO DEL PERI DEL CASCO HISTÓRICO", en el que se justifica pormenorizadamente el objeto de dicho expediente y se procede también a clarificar planimétricamente la inclusión de la parcela catastral 18518 01 en el ámbito del PERI del Casco Histórico mediante la alteración del plano de Ordenación nº 3, Hoja nº 12 y Plano de Gestión nº 4, Hoja nº 12 del PGOU, que alteran la línea del límite del ámbito de gestión.

SEGUNDO.- Dar al expediente la tramitación legal pertinente mediante remisión del expediente completo a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía para para la verificación de la misma y posterior inscripción en los Registros de Instrumentos de Planeamiento, y publicación en el Boletín correspondiente.>>


Tras la adopción del referido acuerdo municipal adoptado el 30 de octubre de 2019, se remitió copia del expediente a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía para la verificación de la misma y posterior inscripción en los Registros de Instrumentos de Planeamiento. Sin embargo, se recibió en el Ayuntamiento informe de fecha 6 de marzo de 2020 del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativo a dicho expediente, que concluye que procede la devolución del expediente al Ayuntamiento, al no proceder la tramitación por parte de la Dirección General como cumplimiento de la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 19 de diciembre de 2005, y se añade que la inclusión de la parcela del Colegio Ferroviarios en el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo, deberá ser objeto de la correspondiente Innovación del PGOU de Huelva, correspondiendo la aprobación definitiva de la misma al Ayuntamiento de Huelva, al no afectar la alteración del ámbito del citado plan especial a la ordenación estructural del PGOU. En el contenido de dicho Informe de la Dirección General se indica que la referida Innovación del PGOU tendrá por objeto la exclusión de la parcela del antiguo "Colegio Ferroviarios" del PAU, y su inclusión en el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo, independientemente de que, en su caso, se considere procedente por parte del Ayuntamiento la conservación o convalidación de determinados actos o acuerdos adoptados durante la tramitación municipal de la Modificación nº 4 del PGOU.

A la vista de lo expuesto, y siguiendo las nuevas conclusiones de la Dirección General de la Junta de Andalucía en relación al referido expediente, el Ayuntamiento de Huelva, ha entendido que mediante el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 25 de septiembre de 2003, en la que se plantea por primera vez la exclusión de la parcela del antiguo Colegio de Ferroviario del ámbito del PAU 1, y su inclusión en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, por la vía de la estimación de la alegación presentada por el propietario de la referida parcela, este documento de planeamiento fue aprobado inicialmente, dejándose

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 14 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E56BD576B8D764969C0BB75001) 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

 <b>Ayuntamiento de HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO		
	CONTENIDOS	Página 13 de 54	

constancia en el informe urbanístico emitido el 6 de marzo de 2020 por la Dirección General de dicha aprobación, considerándose como la aprobación inicial de la pretendida Modificación Puntual nº 4 Pormenorizada del PGOU de Huelva, teniendo en cuenta que el referido acuerdo municipal de 25 de septiembre de 2003 tiene precisamente el mismo objeto, la exclusión de la parcela del antiguo Colegio de Ferroviario del ámbito del PAU 1, y su inclusión en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo. En consecuencia y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 51 y 52 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que se refieren a la conservación y convalidación de actos, y a lo dispuesto en el propio informe de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía, se entiende como acuerdo de aprobación inicial de la referida Modificación Puntual nº 4 Pormenorizada del PGOU, el adoptado por el Ayuntamiento Pleno el 25 de septiembre de 2003.

En concordancia con lo anteriormente expuesto, 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 que en esencia coincide con el documento técnico que fue objeto de aprobación municipal mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 30 de octubre de 2019.

**- CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA Y LA ENTIDAD "SENIOR COHOUSING HUELVA S.C.A." SOBRE EL EDIFICIO "COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ", "ANTIGUA ESCUELA DE FERROVIARIOS"**

A modo de antecedente es necesario citar que la presente tramitación procede de las obligaciones contraídas por el Ayuntamiento de Huelva en función del el convenio urbanístico suscrito (Aprobado Definitivamente 30/05/2018 y publicado en BOP nº168 de 31/08/2018) con la entidad "Senior Cohousing Huelva S.C.A.", para el establecimiento de una ordenación pormenorizada necesaria para la ejecución del proyecto de instalación dotacional de tipo privado en el citado Colegio de Ferroviarios.

**c. Otros datos de interés. Titularidad.**

En Catastro, este edificio aparece con la Referencia Catastral 1851801PB8215S, y **TRAS RECIENTE ADQUISICIÓN, SU TITULAR ES LA ENTIDAD "SENIOR COHOUSING HUELVA S.C.A."**

**d. Conclusiones.**


- Se propone 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. Se redacta por tanto una **NUEVA FICHA PORMENORIZADA**, que, respetando en todo momento lo establecido por el Catálogo de Plan General, desarrolle aspectos de vital importancia para puesta en uso de un edificio histórico que a fecha de hoy cuenta con serios problemas de conservación. La ficha que se muestra a continuación presenta la caracterización arquitectónica así como los elementos de valor a preservar.
- GRADO DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA:** se propone, manteniendo la nomenclatura del Plan General, el **GRADO P1.NM- PROTECCIÓN INTEGRAL NO MONUMENTAL**, vigente.
- 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, distinguiendo dentro de ella, el **edificio exento existente** como parte protegida, con respecto al **espacio libre presente en la parte trasera de la parcela, para el que se proponen nuevas condiciones urbanísticas.**
- La **visita técnica operada al interior del edificio**, con fecha 27 de julio de 2018, ha aportado la información necesaria para contraponer elementos de valor a proteger, frente a necesidades no solo de adaptación funcional sino de resolución de patologías, para la toma de decisiones de cara a la viabilidad de la propuesta objeto de convenio.



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 15 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E56D576B8D764969C0BB75001) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p> <p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquitecta: Rocío Rodríguez Pujazón</p> <p>Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO</p>
<p>CONTENIDOS</p>	
<p>Página 14 de 54</p>	

### 1.2.2. ESTRUCTURACIÓN

Documentos de la Modificación Puntual:

1. Memoria Justificativa.
2. Modificación Puntual. Normativa.
  - 2.1. - FICHA DE INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO DE EDIFICIOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS DE VALORES SINGULARES
  - 2.2. - PLANO GENERAL DE NORMATIVA N-1 (ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO)
3. Estudio de Sostenibilidad Socioeconómica
4. Resumen Ejecutivo

### 1.2.3. CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

La finalidad de las innovaciones planteadas en concepto se describe en cada uno de los apartados correspondientes. Tras el análisis de las modificaciones incluidas en el presente documento, puede concluirse que **NO ALTERAN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** determinada por el Plan General vigente para el municipio, de acuerdo con la Ley 2/2012 de 30 de enero, de Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, entendiéndose que esta alteración supone en realidad, una INNOVACIÓN EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Por otra parte, el incremento del aprovechamiento que se plantea en esta modificación es "considerablemente superior al existente" y constituye por tanto circunstancia para que este suelo tenga consideración como no consolidado (SUNC), según el artículo 45.2.B.b). No obstante, la circunstancia queda resuelta según las compensaciones establecidas según convenio urbanístico y que se desglosan a continuación (Punto C y D). En cualquier caso, **estos aspectos tienen consideración de ordenación pormenorizada conforme al artículo 10.2. A. b) de la LOUA.**

Otras consideraciones de interés:

#### A. CORRESPONDENCIA DE LA CATALOGACIÓN CON QUE CUENTA EL EDIFICIO EN BASE AL CATÁLOGO DEL PGOU CON LOS CRITERIOS DE CATALOGACIÓN DEL PERI

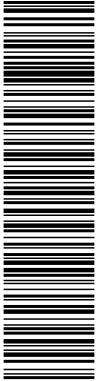
Se parte de la consideración previa, de que las condiciones de protección vigentes del Colegio de Ferroviarios, son aquellas que se desprenden de la catalogación actual (Ficha de protección en Catálogo de PGOU y condiciones genéricas), que serán pormenorizadas en esta modificación como consecuencia de la valoración contenida en el estudio e inspección técnica realizados.

A la hora de trasladar la catalogación del edificio protegido por el PGOU a una protección del PERI del Casco Histórico, hay que tener en cuenta la diferencia de criterios y grados existente en la protección de edificios de uno y otro documento. En ningún momento, la traducción o equivalencia que se establezca en esta modificación para su adecuación a los criterios y grados de protección establecidos por el PERI puede suponer una disminución, pero tampoco necesariamente un aumento de las protecciones con que cuenta establecidas por el Planeamiento vigente ya descritas.


El Catálogo de edificios y elementos de interés del PGOU define tres niveles de protección, distinguiendo en el primero dos categorías:

- Protección Integral Monumental (P1)

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 16 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E6BDF6764969C0BB750011) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p>		
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>		
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 15 de 54	

- Protección Integral No Monumental (P1)
- Protección Estructural (P2)
- Protección Ambiental (P3)

La diferencia fundamental respecto a la "Protección Integral Monumental (P1)", es el hecho de que con esta diferenciación el catálogo se refiere a aquellos entonces incluidos en el Plan General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, no diferenciando por parte del PGOU en el catálogo otras consideraciones de protección, remitiéndose en su caso a aquellas con que cuenten por motivo de dicha inclusión derivadas de la Ley de Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Recogemos aquí la definición de "Protección Integral No Monumental (P1)", puesto que es la que actualmente tiene el antiguo Colegio de Ferrovianos en la ficha 000/003 del Catálogo del Plan General:

*"P1.NM- PROTECCIÓN INTEGRAL NO MONUMENTAL: Se engloban dentro de este grado de protección aquellos edificios a los que el Catálogo otorga su máximo nivel de protección, concretado en:*

- *No pueden ser objeto de demolición; en los casos de ruina por efectos físicos, la edificación sustitutoria será de IDÉNTICA estructura y forma de la destruida.*
- *No se permite ampliación de las edificaciones, ni en altura ni en ocupación.*
- *Las actuaciones de reforma, reparación y mantenimiento del edificio se realizarán teniendo en cuenta los materiales y sistemas constructivos empleados en su realización, no permitiéndose la incorporación de otros.*
- *Se exige la conservación de su configuración arquitectónica interior y elementos constructivos tradicionales (escaleras, lucernarios,...)*
- *Se admiten obras de rehabilitación que no afecten a los elementos tradicionales sujetos a la protección, pudiéndose redistribuir las tabiquerías, crear o ampliar cuartos de baño, etc.*
- *Igualmente se exige la conservación de su configuración arquitectónica exterior, quedando tipificados los elementos de características disconformes o inadecuadas (modificación de huecos originales, acabados inapropiados)."*

En cambio, el Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Urbanos de Valores Singulares del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico, define los siguientes niveles:

**"GRADO P1 PROTECCIÓN INTEGRAL**

*Se refiere a edificios de singular valor arquitectónico, histórico y ambiental. Por las características específicas de los tejidos antiguos de Huelva afecta sólo a arquitecturas **religiosas, palaciegas o institucionales**, pero no comprende edificaciones residenciales.*

**GRADO P2 PROTECCIÓN TIPOLOGICA Y ESTRUCTURAL**

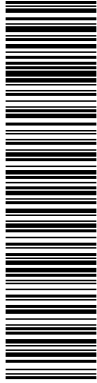
*Este grado de protección se aplica a edificios de notable valor arquitectónico, aunque no de rango singular, y en los que por sus condiciones estructurales específicas, o por sus alteraciones respecto a las características originarias, o por sus exigencias de adaptación o adecuación funcional, no se justifica la aplicación de **normas de protección integral**. En estos casos, la protección se limitará por tanto a la configuración exterior y a los elementos interiores de valor, sin afectar a la totalidad del edificio. Estos elementos interiores coinciden en general con la primera crujía, zaguanes o portales, núcleos de escaleras y patios de interés.*

**GRADO 3 PROTECCIÓN AMBIENTAL**


*Se aplica a edificios que sólo poseen interés en su **configuración exterior** de fachada a espacios públicos, por su contribución a la continuidad y equilibrio de la escena histórica, pero que no poseen una estructuración interior con valores que justifiquen su protección."*

La tipología educativa del San José de Calasanz no encaja con exactitud en la definición de P1 PERI CASCO por no tratarse de un edificio ni institucional, ni religioso, ni palaciego. Se trataba en inicios de un edificio de corte educativo, funcionalmente muy condicionado, y su ubicación en alguno de los ítems anteriores es imposible. No obstante, la generación de la nueva ficha pormenorizada en el interior del Catálogo del PERI del CASCO pretende ahora dar cumplimiento a lo jerárquicamente dispuesto por el PGOU, manteniendo el grado P1 con la salvedad de que no puede condicionar funcionalmente la recuperación de un edificio protegido más allá de su concepto originario, puesto que la ficha del PGOU vigente define para el mismo l adaptación funcional como premisa de su protección y puesta en valor:

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 17 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 48870A23570851 E5B5D76B8D764939C0BB750011) 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

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO		
	CONTENIDOS	Página 16 de 54	

■ **USOS ADMISIBLES:**

*"Cualquier uso de carácter dotacional público y/o privado"*

Es necesario hacer hincapié, a la hora de encontrar la adecuación del grado de protección a los criterios del PERI del Casco, las indicaciones recogidas en la Ficha del Catálogo del PGOU en relación al "Contexto urbano":

"Edificio aislado localizado actualmente en un área marginal de la ciudad. Su carácter aislado y las posibilidades otorgadas por la Revisión del Plan, posibilitan convertirlo en un elemento de especial singularidad, cuestionándose su uso futuro como edificio docente".

Esta reflexión, que se suma a lo recogido en la normativa de usos de la ficha de Catalogación del PGOU, en la que en vez de establecer el "Mantenimiento obligatorio del uso actual" señala la "Admisión de cambios de usos o nuevo uso". La admisión de "CUALQUIER USO DE CARÁCTER DOTACIONAL PÚBLICO Y/O PRIVADO", tiene gran trascendencia como expresión de que la catalogación asume la posibilidad de adaptación funcional. De hecho en la definición del P1 No Monumental, se permite la reordenación interior del tipo redistribución de las tabiquerías, entre otras cuestiones.

En base a la valoración conjunta de los aspectos expuestos en relación a la catalogación actual del edificio en el planeamiento vigente, que se recoge en la ficha del Catálogo del PGOU que hay que pormenorizar, y conforme a lo expuesto en relación a lo consolidado en la Corrección de Error de la Adaptación del PGOU a la LOUA -el edificio no se incluye en los considerados estructurales" por la LOUA-, podemos considerar que el edificio cuenta con un notable valor arquitectónico sin el rango singular, que hubiese motivado la consideración de su protección afecta a la determinación estructural del art.10.1.A.g LOUA, de la que fue excluido en dicho documento, y que la adecuación funcional del edificio, por la que se apuesta en el planeamiento vigente, permite actuaciones amplias y coherentes a una protección Integral del Grado P1 del PERI, que a la vez versatilicen el futuro del edificio, sin menoscabo en su catalogación originaria atendiendo a todos los antecedentes expuestos.

Se opta pues por incorporar el GRADO P1.NM- PROTECCIÓN INTEGRAL NO MONUMENTAL, a la ficha del PERI del Casco Histórico, manteniendo la nomenclatura del Plan General y su vigente grado de protección y en desarrollo del mismo, que permita, en su detalle de ficha pormenorizada, exactamente lo mismo que permitía la ficha en el Catálogo del PGOU vigente, una adaptación funcional con una determinada reordenación interior, quedando claramente expresadas en la ficha cuales serían las limitaciones.

**B. VALORACIÓN DE LOS ASPECTOS DE PROTECCIÓN TRASLADABLES A LA FICHA PORMENORIZADA DESDE EL ESTUDIO Y ANÁLISIS DIRECTO DEL EDIFICIO**

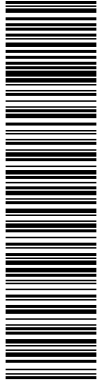
Para generar la ficha particularizada se ha tenido en cuenta en primer lugar, las pautas dadas para ello por las Ordenanzas del PERI del Casco. Conforme al artículo 5.1.2, el edificio estaría en el Grupo de Clasificación y Regulación: "**Grupo 3: Edificaciones civiles, institucionales y dotacionales**", que conlleva un determinado diseño en la ficha, pensada específicamente para este tipo de inmuebles. Además, en el Capítulo 2 de las citadas ordenanzas, quedan reguladas las condiciones generales de conservación y actuación en edificios protegidos.

En cuanto a "**Condiciones de conservación de la estructuración interior y componentes tipológicos originarios**", el artículo 5.2.6 establece que estas condiciones se exigirán en los Grados de Protección P1 y P2, afectando en el P1 a la totalidad de la estructuración interior y componente tipológicos originales, y de forma parcial en los P2. Así mismo establece que se mantendrá la altura de los actuales forjados, en cualquiera de los Grados de protección P1, P2 y P3.


Respecto a "**Condiciones de conservación de los elementos constructivos y elementos ornamentales de interés**" el artículo 5.2.7, marca que en los edificios protegidos Grado P1 deberán mantenerse, restaurarse, reponerse o reproducirse los elementos constructivos y ornamentales originarios.

Las "**Condiciones de conservación de fachadas y configuración exterior**" quedan definidas en la Ficha Particularizada según lo establecido el artículo 5.2.8:

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 18 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 13209824-6NGZI-VDSNO-LEAYE-18870A23570851-E56BD576B6BD764969C0BB750011) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p> <p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquéóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p> <p>Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO</p>
<p>CONTENIDOS</p>	
<p>Página 17 de 54</p>	

- "1. Criterios generales sobre fachadas  
Deberán conservarse todos los elementos que conforman la fachada o fachadas en su estructuración material y composición de huecos originaria, así como la forma de los mismos.  
Se conservarán asimismo los elementos constructivos y ornamentales originarios que existieran en las fachadas, como zócalos, molduraciones de huecos o impostas, relieves, cerámicas, aleros y cornisas, etc.  
Se conservarán o repondrán las carpinterías tradicionales de ventanas, balcones y puerta principal.
2. En lo que respecta a revestimientos y acabados, se conservarán o repondrán las características originarias del edificio, aplicando para los casos de obras de adecuación los criterios que se exponen en las Condiciones Compositivas y Formales de esta Normativa.
3. Criterios sobre las cubiertas  
Se mantendrán la forma y características de la cubierta, así como los materiales de cubrición tradicionales, teja cerámica curva en cubiertas inclinadas y baldosín cerámico en cubiertas planas.
4. Identificación particularizada de elementos a conservar  
La Ficha de Normativa Particularizada identifica, en cualquier caso, los Elementos de fachada de Protección Particularizada, como puerta principal, carpinterías exteriores, aleros, impostas, huecos de remate de fachada, etc.
5. Identificación particularizada de elementos disconformes  
Como se ha indicado anteriormente, las Fichas de Documentación fotográfica y de Normativa particularizada indican los Elementos Disconformes de adaptación obligatoria."

Por último se atiende al artículo 5.2.10, en cuanto a **"Actuaciones autorizadas, excluidas y exigibles en los edificios protegidos en Grado P1"**:

- "1. Actuaciones generales autorizadas: Restauración y Rehabilitación conservando o recuperando la organización arquitectónica originaria.  
Los criterios y contenidos de estos tipos de obras se señalan en los Art. 4.2.1 y 4.2.2.
2. Actuaciones excluidas: Demolición, Ampliación, Reestructuración.
3. Obras Parciales autorizadas  
Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, obras de reparación, conservación y consolidación así como obras tendentes al cumplimiento de la Normativa de Protección de Incendios, normativas técnicas sobre ascensores o instalación eléctrica, y obras similares, requeridas para la funcionalidad de las instalaciones. Las obras de reparación, conservación y consolidación deberán adecuarse a los valores arquitectónicos del edificio."

**C. CONDICIONES DE IMPLEMENTACIÓN DE NUEVOS VOLÚMENES/NUEVA EDIFICACIÓN EN PARCELA Y SU COMPATIBILIDAD CON LA CATALOGACIÓN (Apartado ampliado en atención a Informe Sectorial)**


El Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Huelva y la Cooperativa mixta y sin ánimo de lucro "Sénior Cohousing Huelva, S.C.A.", es Aprobado Definitivamente 30/05/2018 y publicado en BOP nº168 de 31/08/2018. Tiene por objeto el establecimiento de las determinaciones urbanísticas, propias de la ordenación pormenorizada cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, necesarias para la implantación de las instalaciones proyectadas para del Senior Cohousing, planteando 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, mediante soluciones habitacionales, sociales, culturales y sanitarias, 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.



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 19 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSNO-LEAYE 18870A23570851 E56BD5768BD764969C0BB750011) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p> <p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p> <p>Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO</p> <p>CONTENIDOS</p> <p>Página 18 de 54</p>
---	--

En palabras del propio convenio, *la conveniencia de la actuación queda determinada por la especial condición y tipología de la actividad por su carácter social, como auténtica innovación social en el marco de una situación real como es el proceso de envejecimiento general de la población.*

En base a las directrices del Convenio Urbanístico suscrito se admite que las necesidades de *implantación y escala mínima sostenible de la instalación del "Senior Cohousing", suponen además de la Rehabilitación del Edificio actual, catalogado, para su adecuación al uso, la creación de una nueva edificación situada en la parcela dotacional, con la escala, edificabilidad y condiciones de implantación que se recogen en este Convenio con carácter de máximos y previas las tramitaciones urbanísticas oportunas.*

Entra el convenio firmado también a solicitar que *la ficha pormenorizada que desarrolle esta protección permitirá el encaje de la distribución de dependencias que se hace preciso para la rehabilitación del edificio a Senior Cohousing, de forma compatible con la tipología y valores del edificio, redundando esta cuestión en la necesidad de ejecución de una construcción complementaria para albergar los elementos de más difícil encaje.*

Tiene ésta, según convenio, un carácter trasero que no perjudica a la imagen del edificio de valor: *en este Convenio se parte de considerar que la relación principal que se establece entre el edificio protegido y la parcela, se concreta en el jardín delantero, que articula su relación con la ciudad y conforma la imagen de frontalidad del mismo creando un atrio de acceso, cobrando el espacio posterior un papel más funcional, ligado al uso original como Colegio. Por tanto se reconoce desde este Convenio la oportunidad de que el espacio posterior, antiguo patio de recreo, albergue la nueva edificación de forma compatible con el mantenimiento de una adecuada percepción de la preexistencia del edificio como volumen aislado, reconociendo la posibilidad de orquestar una relación arquitectónica suficiente entre los dos edificios, para garantizar el carácter unitario del conjunto resultante.*

Los nuevos volúmenes en la parcela catastral que se configuran NO SUPONDRÁN una ampliación de la edificación protegida preexistente, sino la generación de nuevas piezas imprescindibles para el desarrollo funcional y viabilidad del uso DOTACIONAL-ASISTENCIAL conforme a convenio suscrito.

A continuación se exponen las directrices urbanísticas de estas nuevas piezas:

**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 pizas 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.

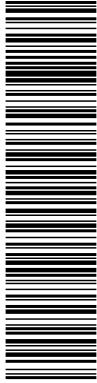
**EDIFICABILIDAD:**

- 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.


**CONSIDERACIONES RELATIVAS A INFORME EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO**

Con fecha 25-10-2019, en respuesta a la solicitud del Ayuntamiento, la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, remite el contenido de la Resolución de 24/10/2019 firmada por el Delegado provincial, por la que se Acuerda Emitir Informe Favorable sobre el documento de Modificación, aceptando y dando por íntegramente reproducidas las

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSN0-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 20 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851 E56D576B8D764969C0BB750011) 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

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	
	CONTENIDOS	Página 19 de 54

consideraciones expuestas en el informe de la Ponencia Técnica, asumidos a su vez por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en que se funda el carácter favorable del informe. Dicha Comisión Provincial en su sesión 11/2019 de 15/10/2019 y por unanimidad emite informe favorable con las indicaciones que se refieren en el informe de la Ponencia. El informe de la Ponencia Técnica Concluye que "Vista la documentación aportada, se emite informe FAVORABLE en cuanto a la protección de los bienes protegidos por legislación específica si bien se recomienda la atención a la valoración establecida en el punto V de este informe"

**-Consideraciones procedimentales:**

El artículo 9.11 de la Ley 5/2010 de 11 de junio de autonomía local de Andalucía, establece la competencia municipal para la elaboración y aprobación de catálogos y planes concernientes a la protección del patrimonio en su término:

*"11. Elaboración y aprobación de catálogos urbanísticos y de planes con contenido de protección para la defensa, conservación y promoción del patrimonio histórico y artístico de su término municipal, siempre que estén incluidos en el Plan General de Ordenación Urbanística. En el caso de no estar incluidos en dicho plan, deberán contar con informe preceptivo y vinculante de la consejería competente en materia de cultura."*

La protección del inmueble del Ferroviario está incluida en el PGOU del municipio de Huelva, aún sin carácter estructural sino pormenorizado a los efectos correspondientes, resultando que, al documento de modificación del PERI en cuestión, como Instrumento de plan que desarrolla dicho PGOU, no le afecta el deber de contar con informe preceptivo y vinculante que regula el artículo 9.11 de la Ley 5/2010. A pesar de lo cual el informe ha sido solicitado por el Ayuntamiento para conocer el análisis de la Delegación al respecto.

Por otro lado, el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, establece:

*"4. Aprobado inicialmente el plan o programa de que se trate, 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, se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos de ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística o de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable."*

Por tanto y en base a que el inmueble del Ferroviario no se encuentra incoado o inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, el informe emitido por la Consejería no tiene carácter vinculante. Por ello, aunque el resultado del mismo se emite en sentido "FAVORABLE", las indicaciones aportadas sobre aspectos puntuales se sustancian como "recomendaciones" en el informe de la Delegación.

En el sentido de lo expresado en los párrafos anteriores de sitúa el informe de la Delegación que recoge la siguiente "Consideración procedimental":

*"Vista la solicitud de emisión de informe 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, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), este informe no es preceptivo ni vinculante."*

**-Consideraciones que se realizan en este documento al respecto de las "recomendaciones" del Informe de la Delegación de 25-10-2019:**


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:

-En relación al "traslado de la catalogación previsto" por el PGOU a una protección de PERI, "teniendo en cuenta la diferencia de criterios y grados existentes entre ambos documentos" se valora en dicho apartado del informe de la ponencia indicando que "La solución a la que se llega es dar cumplimiento a lo que jerárquicamente dispone el PGOU incorporando de forma singularizada la protección "P1 protección integral no

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 21 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E56BD57686D764969C0BB750011) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p> <p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquitecta: Rocío Rodríguez Pujazón</p> <p>Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO</p>
<p>CONTENIDOS</p> <p>Página 20 de 54</p>	

monumental" del PGOU a la ficha del PERI con la salvedad de no condicionarlo en su uso originario ya que la propia ficha del PGOU establece como usos admisibles cualquiera de carácter dotacional público y/o privado y finalmente, pormenorizar las condiciones en ella, lo que se considera adecuado para poder salvar las diferencias entre las definiciones de protección de uno y otro documento".

**-En relación a la nueva ficha de protección:**

En el apartado V del informe se describen y valoran las determinaciones de la modificación como sigue:

*"...permite nuevos volúmenes edificatorios en los espacios libres de la parcela, para lo que se amplía la ficha y se establecen las condiciones de actuación en ellos."*

*"...se permite la **adecuación funcional** del conjunto de espacios y salas del antiguo programa docente protegiendo el vestíbulo, la escalera central y los espacios interiores de circulación general pero admitiendo la modificación de los niveles de forjados siempre que no afecten al exterior"*

*"En la fachada se protegen los acabados, las cerrajerías, diseño de carpinterías y el jardín delantero. En los huecos se permiten "mínimas modificaciones para conexión con nuevos volúmenes".*

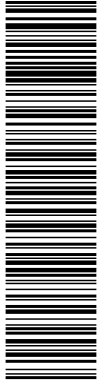
*- "Dado que la ficha del PGOU exigía "la conservación de su configuración arquitectónica exterior y el art.5.2.8 "Condiciones de conservación de fachadas y configuración exterior" del PERI establece que "deberán conservarse todos los elementos que conforman la fachada o fachadas en su estructuración material y composición de huecos originales, así como la forma de los mismos", **estas modificaciones de huecos admisibles deberán ciertamente ser justificadas y en la medida de lo posible minimizadas**".*

En respuesta a ello se procede a aportar dicha justificación en este apartado:


En relación al citado artículo del PERI, y en el contexto de lo valorado en primer lugar en cuanto al "traslado de la catalogación" que realiza el PGOU que "se incorpora de forma singularizada a la ficha del PERI" como determinación que se ha considerado "adecuada para salvar las diferencias entre las definiciones de protección de uno y otro documento" (PERI y PGOU) en el informe de la ponencia, hay que indicar que la regulación de carácter general que se recoge en el artículo citado del PERI, se sustancia precisamente, en relación a las condiciones de protección de este y en relación a las categorías que este establece, y que en este sentido lo que se pretende es precisamente trasladar las que se derivan de su protección vigente del PGOU, salvando las diferencias entre las definiciones de protección de ambos documentos, además de resolver dicha generalidad con la ficha pormenorizada que desciende sobre un análisis particular del edificio protegido y del conjunto arquitectónico que se regula en la parcela en relación a este. Hay que tener en cuenta que la protección que se traslada del PGOU sobre el edificio establece en este sentido especificaciones en cualquier caso más generales y menos precisas que las citadas: "...se exige la conservación de su configuración arquitectónica exterior, quedando tipificados los elementos de características disconformes o inadecuadas (modificación de huecos originales, acabados inapropiados, etc...)". Es precisamente esta cuestión, relativa a la configuración arquitectónica exterior y en el análisis de la nueva situación de mayor complejidad del nuevo conjunto arquitectónico planificado, la que se ha estudiado y desarrollado a escala más próxima y de detalle particular, incluyéndose como determinaciones de Ordenación Detallada, que corresponde desarrollar a la figura de innovación de planeamiento de desarrollo, dentro de la ficha pormenorizada que se aporta al PERI. Es en base a ello, que las condiciones de la nueva volumetría que se regulan y sobre las que se aporta desarrollo más adelante, se establecen y justifican en base a consideraciones de compatibilidad con la adecuada comprensión del edificio protegido y de alcanzar un resultado viable de funcionamiento unitario del conjunto arquitectónico, que formarán la nueva edificación y la existente protegida, minimizando también el impacto de las conexiones entre ambos, para su encaje en la definición conceptual de **"conexiones puntuales"** con el establecimiento para ello, desde el propio plan, de la posición de estos elementos, de **sus dimensiones máximas y de la cualidad de transparencia en su materialización constructiva.**

**En conclusión, y en relación a la indicación del informe en el sentido de justificar y minimizar la afección de los elementos de conexión permitidos con los nuevos volúmenes en general y en particular respecto a los huecos, se considera que las conexiones permitidas, en la forma en que quedan reguladas, se encuentran justificadas en la necesidad de establecer la continuidad de los elementos de circulación entre el nuevo edificio y el existente para formar un conjunto integrado funcional y espacialmente, alcanzando, en la medida**

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 22 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E56D576B8D764969C0BB750011) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p>		
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>		
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 21 de 54	

de lo posible respecto a dicho objetivo, a **minimizar los efectos sobre la configuración arquitectónica exterior del edificio protegido en general y al conjunto de huecos en particular.**

En respuesta al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Huelva y la Cooperativa, donde se plantea la conversión del edificio en un centro para mayores con un espacio común en comunidad de convivencia colaborativa, se plantea la creación **de una nueva edificación en la trasera de la parcela**. Para ello, se ha diferenciado dentro de la misma parcela entre el edificio histórico existente y la zona de espacio libre donde **se admiten nuevos volúmenes en conexión con el edificio principal entendiéndose que no constituyen una ampliación de la edificación protegida preexistente.**

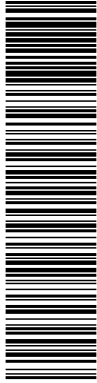
**Considera esta Consejería que “la ampliación mediante un nuevo volumen en la zona trasera de la parcela no vendrá a mermar la comprensión del bien siempre y cuando se respeten ciertas consignas en la forma en la que las conexiones entre ambos edificios se materialicen”.** No obstante y con la finalidad 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 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.
4. 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.



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 23 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p> <p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p> <p>Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO      CONTENIDOS      Página 22 de 54</p>
---	--

**D. JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA**

Apartado DE NUEVA REDACCIÓN en respuesta a la indicación que se señala del informe previo de Urbanismo acerca de “...justificar que el aumento de la edificabilidad comporte un aumento de aprovechamiento objetivo inferior al 10% del preexistente”.

**AFECCIÓN A LA CONSIDERACIÓN COMO ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA POR PRECISAR DE UN INCREMENTO O MEJORA DE LAS DOTACIONES, ASÍ COMO SERVICIOS PÚBLICOS O DE LA URBANIZACIÓN EXISTENTE.**

La actuación por escala y concepto al concernir a la regulación del uso Dotacional de la parcela, no se enmarca en lo regulado para las “actuaciones sistemáticas” de planeamiento general, que recoge la legislación estatal (“actuaciones de dotación” art.7.1 TRLSRU) o autonómica (“actuaciones de transformación urbanística” art.45.2.B. LOUA), al constituir directamente una regulación sobre la propia dotación, sin merma de la misma.

Por tanto, se descarta la consideración de aprovechamiento urbanístico computable a los efectos de la reserva dotacional (en relación a los estándares del art.17, ver instrucción 8/2019 DGU), reguladas para las citadas actuaciones en suelo urbano y también en relación al mantenimiento de la proporción de estas que establece el art.36.2.a.2ª, respecto a los usos que la demandan.

En relación a la interpretación, que se descarta por lo argumentado, de que los aprovechamientos urbanísticos computables, por el carácter privado del dotacional, implicasen la adscripción a lo regulado en el art.45.2.B.c y con ello a suelo urbano no consolidado, queda excepcionada la tramitación como innovación de planeamiento general, en base a lo instruido en el apartado 8.5 de la instrucción 8/2012 de la DGU, al concurrir la posibilidad de acogerse a la técnica de obtención diferida de las dotaciones que se establecen en el art.55.3.a de la LOUA.

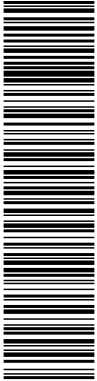
Así mismo, en cuanto a la aplicación de las cesiones de suelo que establece el citado art.55.3 para el régimen de suelo no urbanizable previsto en el art.45.2.B.c, y en base a lo afirmado en los párrafos anteriores, se consideran igualmente no aplicables, al no corresponder por escala y concepto como actuación sistemática de dotación o de transformación urbanística, comprendiendo una regulación del uso dotacional, sin merma del mismo y sin incremento de usos que puedan demandar por naturaleza otras dotaciones en función de las reglas y estándares de la ley (art.17.1).

Por otro lado, se indica que la modificación traslada los acuerdos económicos del convenio urbanístico, que se consideran establecidos en la condición más favorable a la comunidad, habiéndose calculado entonces dichas cuantías de forma análoga a lo descartado en el párrafo anterior, y que dicha traslación se realiza directamente en cuantía y no en concepto, al descartarse la aplicación de estos, por lo que no se procede a su re-cálculo en base a los criterios utilizados para su fijación con carácter previo y con antelación a la redacción de este documento de plan, en base a las conclusiones elaboradas durante su redacción.


Conforme a lo indicado, y a pesar de considerar que no es necesario, se procede en este sub-apartado al análisis justificativo de la hipótesis descartada, de considerar procedente la verificación de la metodología recogida en el art.45.2.A.c para las actuaciones de transformación urbanística que suponen un incremento de aprovechamiento en suelo urbano, comprobando que en dicho supuesto no supera el 10% del preexistente.

---

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 24 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 188702A23570851 E56D576B8D764969C0BB750011) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p>	
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>	
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 23 de 54

**1.- Consideraciones previas en relación a la edificabilidad recogida en el documento de modificación para la parcela.**

El emplazamiento a estudio de las condiciones urbanísticas (tras la aprobación de la M.4 y conforme a los acuerdos plenarios posteriores), en este caso relativas a la edificabilidad, no remite necesariamente a la fijación *ex novo* de estas condiciones, pudiendo y debiendo consistir de previo en lo emplazado, es decir "el estudio" de dichas condiciones de edificabilidad que pudiera considerarse corresponden a dicho suelo urbano de previo, por encontrarse en su caso, referencia clara respecto a su establecimiento en el planeamiento vigente previo, o utilizando la regulación al respecto establecida en la ley.

A los efectos de dicho estudio, por el que determinar la edificabilidad que correspondería a la parcela derivada del planeamiento vigente, y como referencia de lo que establece la ley, en el caso de poder considerar la ausencia de edificabilidad preexistente, equiparable al hecho de considerarla no establecida, podemos tomar como referencia lo regulado a los efectos de determinar aprovechamiento preexistente en el art.59.5.

Como análisis de lo que establece el Plan General vigente, en relación a la edificabilidad de la parcela, como determinación de la ordenación detallada en suelo urbano, y dado que sobre la documentación gráfica no aparecen establecidas alineaciones o condiciones de volumen, alturas, etc..., se realiza el siguiente análisis previo:

**1.1- Análisis de si la edificabilidad, como determinación de la Ordenación Detallada del Planeamiento vigente, puede deducirse establecida en base a las condiciones de protección recogidas en la ficha de catalogación del inmueble.**

Evidentemente el objetivo de la ficha de catalogación es establecer las determinaciones de protección adecuadas en relación con lo establecido para el Planeamiento General en el artículo 10.1.A.g, en el caso de que sean consideradas estas de carácter estructural para el caso del inmueble en particular o aquellas que establece el artículo 10.2.A.e en los casos en que las determinaciones que establezca el Plan no hayan de tener el carácter estructural.

Este último es el caso del inmueble del ferroviario, que en el documento "Subsanación de Errores Materiales de la Adaptación Parcial del PGOU de Huelva a la LOUA" de fecha 30/09/2015, se estableció entre los elementos con protección no estructural y por tanto pormenorizada (10.2.A.e).

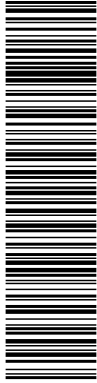
Así mismo, y conforme a lo regulado en el art.16 el catálogo que forma parte del PGOU tiene por objeto **complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento** relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, etc...

Por tanto, las determinaciones de protección que conforme a lo establecido como preceptivo para el PGOU regula el art.10.2.A.e, y que establece el catálogo como complemento de las determinaciones del plan, a los efectos de protección, **no son en sí mismo las condiciones urbanísticas de "Ordenación Detallada"** que establece con carácter pormenorizado preceptivo para el Plan en Suelo Urbano el artículo 10.2.A.a, y que como hemos desarrollado en otros apartados de este documento afectan a todas aquellas precisas para "...legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo" y que comprenden entre otras precisamente a la edificabilidad (establecimiento de alineaciones, alturas, etc...).


Sin embargo, dichas condiciones urbanísticas de ordenación detallada deben ser compatibles con las condiciones de protección establecidas en el catálogo en desarrollo de las determinaciones del 10.2.A.e.

El objeto por tanto de este apartado es precisamente acotar las limitaciones que se desprenden de las condiciones de catalogación del inmueble respecto al establecimiento de las condiciones urbanísticas de ordenación detallada en

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 25 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E56BD576B8D764969C0BB750011) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p>	
<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>		
<p>Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO</p>	<p>CONTENIDOS</p>	<p>Página 24 de 54</p>

relación a la edificabilidad y en su caso condiciones de implantación de la edificación posible en la parcela, alineaciones, alturas, etc.:

-La categoría de protección asignada al inmueble es la denominada P1.- Protección Integral No Monumental, y las condiciones establecidas con carácter general para la misma en el catálogo son:

*"P1. PROTECCIÓN INTEGRAL NO MONUMENTAL: Se engloban dentro de este grado de protección aquellos edificios a los que el Catálogo otorga su máximo nivel de protección, concretado en:*

*-No pueden ser objeto de demolición; en los casos de ruina por efectos físicos, la edificación sustitutoria será de IDÉNTICA estructura y forma de la destruida.*

*-No se permite ampliación de las edificaciones, ni en altura ni en ocupación.*

*-Las actuaciones de reforma, reparación y mantenimiento del edificio se realizarán teniendo en cuenta los materiales y sistemas constructivos empleados en su realización, no permitiéndose la incorporación de otros.*

*-Será de aplicación lo establecido en el artículo 86 del Rgtº de Disciplina urbanística de la Ley del Suelo.*

*Se exige la conservación de su configuración arquitectónica interior y elementos constructivos tradicionales (escaleras, lucernarios,...)*

*Se admiten obras de rehabilitación que no afecten a los elementos tradicionales sujetos a la protección, pudiéndose redistribuir las tabiquerías, crear o ampliar cuartos de baño, etc.*

*Se exige la conservación de su configuración arquitectónica exterior, quedando tipificados los elementos de características disconformes o inadecuadas (modificación de huecos originales, acabados inapropiados, etc...)."*

-Por otra parte, las condiciones particulares establecidas para el inmueble en la ficha 000/003 pueden resumirse a los efectos de este análisis como sigue:

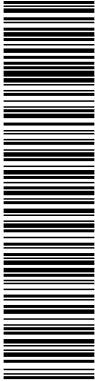
“ ...	
-Grado de Protección:	Protección Integral No Monumental
-Normativa de usos:	Admisión de Cambios de Uso o Nuevo Uso
-Usos Admisibles:	Cualquier Uso de carácter Dotacional Público y/o Privado “

La protección general que el Plan asigna a la categoría en el segundo guion anterior, se concreta sobre la edificación o “edificaciones” en su caso, objeto de protección estableciendo que estas no podrán ser ampliadas en altura ni en ocupación.


Entendiendo, por tanto, estas directrices relacionadas con la “no transformación” de los volúmenes existentes de las edificaciones protegidas, y que no incorporan ni aportan en el condicionado general que caracteriza a la categoría, determinaciones al respecto de otras edificaciones que puedan situarse en las parcelas en que se encuentren implantadas estas edificaciones en cada conjunto en particular, en función del tamaño y capacidad de estas en su caso, ni tampoco para este caso se aportan en la ficha particularizada para el inmueble, otras directrices que puedan servir como referencia para el establecimiento de las condiciones urbanísticas de Ordenación Detallada o limitar las mismas salvo en lo que afecte a la edificación protegida.

Por tanto, y con independencia de la descripción y justificación que se aporta en el documento de modificación e informes, al respecto del conjunto de condiciones urbanísticas de Ordenación Detallada que se recogen, en

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 26 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 13209824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E56BD576B6D764969C0BB750011) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p>		
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>		
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 25 de 54	

desarrollo de las condiciones implícitas en el planeamiento vigente, dentro de los límites para el planeamiento de desarrollo establecido en la LOUA como se ha indicado, y conforme al estudio de estas emplazado en la aprobación de la Modificación 4 del PGOU, **en relación a la edificabilidad que nos ocupa en este apartado, las condiciones de protección no acotan las que puedan establecerse en nuevos volúmenes en el resto de la parcela**, y que han sido objeto de estudio y sustanciado también el contenido de la ficha pormenorizada de protección del edificio que se aporta en la presente modificación.

**-Conclusión del punto "1.1-":** Las condiciones de catalogación del inmueble no impiden la materialización de nuevos volúmenes, por lo que, en relación a las condiciones de Ordenación Detallada de Planeamiento General en Suelo Urbano, no determinan condiciones de edificabilidad detalladas en lo que afecta al conjunto de la parcela.

**1.2.- Edificabilidad que establezca(o establece) el PGOU para suelos dotacionales o parcelas de equipamiento:**

Incluimos mención a los efectos de tomar como referencia la edificabilidad previa que puede considerarse establecida como "Ordenación detallada" de PGOU:

Es decir a la que podría considerarse tiene derecho como edificabilidad de cara a materializar techo sería a aquella que se presume establecida en la Ordenación detallada incluida en I PGOU para Suelo urbano, como determinación pormenorizada preceptiva que corresponde al PGOU(10.2.A.a), lo cual no resulta es posible de forma directa.

**-Conclusión del punto "1.2.-":** Se concluye que no puede considerarse atribuida edificabilidad por el planeamiento general como determinación urbanística de "Ordenación Detallada" de este en suelo urbano, en aplicación de lo regulado respecto a parcelas dotacionales, sin perjuicio de la ya consolidada en el edificio existente al no haber sido declarado fuera de ordenación.

**-En virtud de las conclusiones 1.1 y 1.2:** En base a que, por lo desarrollado anteriormente, se considera que la ordenación detallada del plan general no fija la edificabilidad de la parcela, al igual que para el caso de planificar su modificación, procede al PERI en el que está incluida, o a innovación del mismo, el establecimiento de esta edificabilidad o su modificación, dentro del marco que para dicha figura de planeamiento de desarrollo establece la LOUA en desarrollo precisamente de las determinaciones del PGOU en suelo urbano.

En este sentido, se entiende conforme a lo desarrollado en el presente texto, que en el caso de que el establecimiento de dicha edificabilidad afectase a usos que conforme a las reglas y estándares de la ley son demandantes de reserva dotacional (residencial, turístico e industrial o terciario, conforme art.17.1) procedería su consideración como actuación sistemática si alcanza la escala establecida en el art.45.2.B.c para su tratamiento como actuación de transformación urbanística.

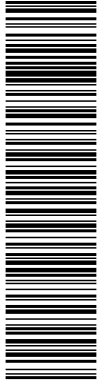
Así mismo y conforme a lo expresado se entiende por el contrario que tanto por escala como por concepto al tratarse de la regulación sobre las condiciones urbanísticas de la edificabilidad de un uso Dotacional Asistencial Social, antes docente, que no es en sí demandante de reserva dotacional, no corresponde su adscripción a dicha metodología, prevista para resolver precisamente la obtención de estas reservas en suelo urbano. Es por lo que:

**Conclusión previa** en relación a la "edificabilidad recogida en el documento de modificación para la parcela" **para el apartado 1.-**


**Es por tanto que la modificación se enmarca en lo argumentado, estableciendo las condiciones de ordenación detallada de la parcela dotacional en el ámbito del PERI como innovación del mismo.**



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 27 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB750011) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p>		
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 26 de 54

**2.- Desarrollo del análisis complementario:**

Como corresponde al objeto del presente apartado de **"JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA"**, que se realiza para completar la respuesta a las indicaciones del informe previo, conforme se ha indicado en el apartado "Actuaciones respecto al contenido del apartado "D.4.a.1.-", volvemos al caso general, que se ha descartado, de simular que encontrarnos en el seno de una actuación cuya regulación de usos es susceptible de la verificación recogida en el artículo 45.2.B.c, para la comprobación de si devendría en "actuación de transformación urbanística".

Para lo que procederemos a realizar el cálculo de los datos de aprovechamiento preexistente dentro del Área Homogénea como ámbito de ordenación de referencia a los efectos de dicha verificación del artículo 45.2.B.c, (apartado 8.1, instrucción 1/2012 DGU (\*)) y conforme establece el art.59.5.

(\*) "8. Alteración de planeamiento en suelo urbano:

*8.1 Las Áreas Homogéneas se conciben como aquel o aquellos ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano, no sometido a Reforma Interior, en el que se produce un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas respecto al aprovechamiento existente. La definición de las Áreas homogéneas debe realizarse mediante la correspondiente innovación de planeamiento general."*

La instrucción 9/2019 (apartado 2.5), detalla precisamente este orden de actuación, refiriéndose al caso de superar el 10%, procediendo entonces precisamente a la delimitación de dicha área homogénea, entendiéndose por tanto que describe el procedimiento posterior a haber verificado la comparación del 10%, al tratarse de esta definición del área homogénea una actuación sistemática del planeamiento general, no correspondiendo en caso contrario.

Por ello debe entenderse que la verificación previa de si nos encontramos en dicho caso de superar el 10%, debe hacerse sobre una "simulación" de dicho área homogénea de referencia, sin efecto como determinación de plan u ordenación, procediendo en caso de comprobar que se supera el 10%, a la formalización de la delimitación de la misma desde la innovación de planeamiento general, o para el caso contrario, confirmado que no procede esta actuación sistemática por no superar dicho 10%, a dejar sin efecto la delimitación "simulada" de dicho área homogénea en relación a las determinaciones de ordenación del plan, al haber sido utilizada solo como parte de la verificación.

Para el análisis del conjunto del área homogénea, se presentarían dos situaciones:


-En general el aprovechamiento preexistente será *"...el atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación"* en las condiciones que establece el art.59.5 (es decir *"...una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontrasen pendientes de satisfacer"*, es decir aprovechamiento objetivo, que en el caso de suelo urbano en el que nos encontramos al no haber deberes o cargas urbanísticas pendientes es directamente la edificabilidad permitida en la ordenación detallada del PGOU una vez homogeneizada a Unidades de aprovechamiento)

-En ausencia de edificabilidad preexistente, *"...se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada"*.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 28 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824-6NGZI-VDSNO-LEAYE-188702423570851-E56BD576B8D764969C0B8750011) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p>	
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>	
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 27 de 54

**2.1.- Justificación del área homogénea de referencia utilizada:**

**-Análisis previo:**

Se ha considerado que los criterios para la delimitación previa del área homogénea de referencia para esta simulación, han de ser los mismos que aquellos que fuesen coherentes para ello a la figura de innovación de plan general que lo hiciese en el caso de verificarse un incremento de aprovechamiento superior al 10% del preexistente.

Por otro lado, la instrucción 1/2012, nuevamente en su apartado 8.1 indica: *“No deben confundirse las Áreas homogéneas –como ámbito o ámbitos de incremento de aprovechamiento- con las zonas de suelo urbano. Toda Área homogénea debe estar integrada en una Zona de suelo urbano –normalmente relacionada con una zona de ordenanza- al objeto de obtener la media dotacional que actuará de referencia en la exigencia de dotaciones y equipamientos”* (\*)

(\*) se está refiriendo la instrucción a la regulación para el caso de innovación de planeamiento general que procede cuando se determina que conforme al art.45.2.B.c se trata de una actuación de transformación urbanística y por tanto procede la aplicación del régimen del Suelo urbano no consolidado que regula el art.55.3, que establece la media dotacional de la zona de suelo urbano como referencia para mantener la proporcionalidad de las dotaciones, y teniendo en cuenta que precisamente esta media dotacional resulta de la relación entre la superficie dotacional y la Edificabilidad global que se establece para cada Zona de suelo urbano. Resultando por ello necesario dicha inclusión.

Esta referencia instrumental establece un criterio o concepto subyacente en la caracterización del área homogénea para la LOUA en relación a su definición y delimitación, que tiene que ver por tanto con sus dotaciones en cuanto a área o ámbito de algún modo cubierto por estas dotaciones existentes en una proporción a mantener. Visto desde este único criterio podría identificarse o ser compatible con un distrito docente, sanitario o similar.

En relación a otras características urbanísticas, la referencia instrumental anterior, de la media dotacional, que enlaza con las Zonas de suelo urbano para las que se regula el establecimiento de los Usos y Edificabilidades Globales y niveles de densidad, la instrucción por su parte añade la interpretación de la DGU en cuanto a la normalidad de asimilación a “zonas de ordenanza”, lo que introduce una cierto parámetro de características “arquitectónico-urbanística” unitarias o en su caso enmarcables en un mismo cuerpo de ordenanzas al efecto.

Sin embargo, y a pesar de lo indicado en la instrucción, parece claro que si interpretamos lo instruido en cuanto a que el “área homogénea” “debe estar integrada en una zona de suelo urbano como referencia para mantener la proporcionalidad de dotaciones”, es claro que dicha referencia sería perfectamente trasladable para el caso de que se considerase el establecimiento de un área homogénea con terrenos pertenecientes a dos zonas de suelo urbano, de forma proporcional a la superficie de estos incluida en cada una de ellos, por lo que no se justifica la limitación impuesta en la motivación instrumental incorporada.


Es por tanto que se considera posible respetar la motivación instruida de “mantener la proporcionalidad de las dotaciones” aún en el caso que se limita de definir un área homogénea que abarcase parte de dos Zonas de Suelo Urbano (aún más en el caso de proceder tan solo a una simulación para la verificación comentada).

Por lo tanto, no se considerará la limitación instruida como referencia a la hora de delimitar el área homogénea propuesta, al no existir problemas para trasladar matemáticamente la adecuada proporción de dotaciones. Además, como se ha indicado, las operaciones reguladas para mantener la citada proporcionalidad solo corresponderían como se ha argumentado para el caso de superar el citado 10%, en el seno de una actuación sistemática de tipo

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 29 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0B8750011) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p> <p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p> <p>Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO</p>
<p>CONTENIDOS</p>	
<p>Página 28 de 54</p>	

dotacional o de transformación urbanística, que se ha descartado de previo, por lo que se recuerda en cualquier caso que se procede a la verificación solicitada en el informe previo por "simulación" de dicho área homogénea y metodología.

**-Criterio adoptado para la delimitación del área homogénea de referencia:**

No resultando por tanto una limitación, para la propuesta de "zona homogénea", los límites de las zonas de suelo urbano próximas a la parcela, que se encuentra en la zona 2 (del Documento Adaptación a LOUA), se tendrá en cuenta para ello, como **criterio fundamental**, el que se desprende con gran lógica de lo expresado en la instrucción de asimilación a las zonas de ordenanzas, que traslada un concepto de homogeneidad al ámbito a delimitar del "carácter" de la "tipología urbanística" o en definitiva de tipología de ciudad o ámbito (zona de "ciudad jardín", distrito extensivo de bloque aislado, ciudad "calle-manzana", etc...) por tanto morfológico y vinculado al propio reparto o implantación de la edificabilidad sobre el suelo que se establece como característico en las distintas tipologías citadas.

En relación a los conceptos aludidos, la tipología urbana más característica del entorno urbano de la parcela es claramente la de manzana cerrada residencial, por tanto y como es característico, con una ocupación sobre el suelo no público o parcela neta del 100% o muy alto, determinándose en el ámbito un reparto de edificabilidad sobre la parcela neta equiparable a una altura media perceptiblemente muy superior a las 4 plantas sobre dicha ocupación total, sea cual sea el ámbito que se delimite en este espacio urbano característico.

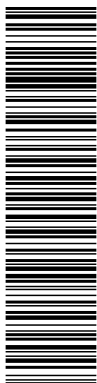
**-Comentario analítico sobre la relevancia del tamaño del área homogénea delimitada para la verificación que se simula, dentro del ámbito urbano descrito:**

Las características mencionadas sobre la tipología urbana de manzana cerrada, se hacen extensibles tanto a un ámbito de proximidad inmediato a la parcela del ferroviario, como a distintos ámbitos "concéntricos" de mayor escala que puedan definirse, dado que tanto la trama original histórica sobre la que se asienta, como la homogeneidad alcanzada en el desarrollo de todo el casco urbano y los ámbitos de crecimiento próximos se han generado sobre dicho patrón medio de referencia o evolucionado a este.

Por tanto, aun cuando la simulación se concretará en la delimitación aportada más adelante, es claramente trasladable a cualquier otra pacíficamente establecida sobre dicho ámbito, desde aquella muy próxima en su caso, a aquella más extensa que pueda permitirnos la lógica que consideremos trasladable a la metodología, pudiendo resultar incluso esta última según el criterio la que en sentido estricto aportase mayor asimilación a un promedio "legítimo", ante dicha homogeneidad tipológica del ámbito por ejemplo del propio casco histórico o de sus nuevos crecimientos como el PERI de Pescadería incluso.

En efecto, y en el marco que se ha establecido en los apartados anteriores, la citada edificabilidad media del uso mayoritario, arrojaría sobre las parcelas netas de las que se ha detraído el espacio público, unos resultados análogos o muy parecidos para los distintos tamaños que pudiésemos delimitar dentro del ámbito de ciudad que se ha descrito.

Resultando de ello que, al ser dicha edificabilidad media, como se ha argumentado, la referencia para determinar en este caso el aprovechamiento preexistente de referencia en la parcela del ferroviario, concluimos que **el tamaño del área homogénea que delimitemos en este ámbito**, ya homogéneo de previo a este respecto, **no va a resultar relevante**, considerando que se alcanzarían resultados análogos con otras delimitaciones posibles.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A293570851E56D576B8D7649693C0BB750011) 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/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do

 Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón	
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 29 de 54

**2.2.- Se aporta cuadro con los datos de cálculo del aprovechamiento preexistente en el ámbito del área homogénea considerara a los efectos de la comprobación señalada:**

El aprovechamiento total preexistente para todo el ámbito del área homogénea simulada (ver gráficos adjuntos incluida la parcela catastral 18534/01, objeto de la modificación), se calcula en Suelo Urbano en base a la homogeneización a unidades de aprovechamiento de las edificabilidades contenidas en la ordenación detallada del plan en suelo urbano para los distintos usos en cada parcela neta procediendo a la suma de todos ellos.

En la parcela del ferroviario (18534/01), la referencia que se utiliza para establecer el aprovechamiento atribuido a esta de cara a dicha suma total, ante la falta de directrices explícitas en el planeamiento general tras su extracción del PAU-1 y su emplazamiento a estudio por la Modificación 4, se establece como la resultante de asimilar la edificabilidad media que establece la referida ordenación detallada para el uso mayoritario en parcelas similares del área homogénea en que está incluida, por traslación de la valoración conceptual que aporta el artículo 59.5 a la hora de establecer el aprovechamiento preexistente de la parcela en función de aquellas asimilables.

Ello nos llevará a obtener una primera media de edificabilidad neta asimilable sobre parcela neta similar. Para ello se sumarán todas las edificabilidades netas asignadas por la ordenación detallada en suelo urbano del plan sobre las distintas parcelas netas edificables del uso mayoritario, homogeneizando el resto a este en su caso, obteniendo una media al dividir entre la superficie total de parcelas netas ordenadas que podremos trasladar a la parcela neta del ferroviario. Después se procederá conforme a lo indicado en el primer párrafo a homogeneizar a unidades de aprovechamiento obteniendo las totales del ámbito del área homogénea simulada.

En una segunda tabla se procederá a modificar en la fila correspondiente a la parcela del ferroviario el aprovechamiento que se deriva de la ordenación detallada recogida en la innovación, obteniendo el nuevo aprovechamiento del área homogénea simulada tras la modificación, para verificar si este segundo resultado supone un incremento inferior al 10% del anterior.

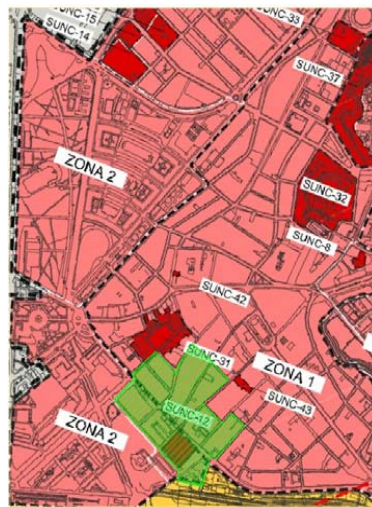


IMAGEN ESQUEMÁTICA DEL ÁREA HOMOGÉNEA





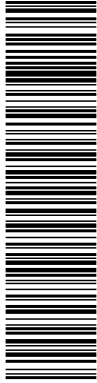
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB750011) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

<p>Ayuntamiento de HUELVA Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	
	CONTENIDOS	Página 30 de 54


APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE QUE CORRESPONDE A LA PARCELA SEGÚN art.59.5						
MANZANA	(1) SUP. M. NETA	(2) Aprovechamiento (U.A)			(4) EDF. MEDIA	
		(4) Edificabilidad uso		Coef. Homog. (Edif. uso mayoritario)		
		M2 Suelo	M2 Techo			U.A
		Residencial (*)	Otros (**)	(***)	En UA	
18534	6.638,79	24.895,80		1	24.895,80	
17534	6.149,40	21.663,60		1	21.663,60	
			942,00	0,7	659,40	
17545	10.383,31	25.998,57		1	25.998,57	
16.544	19.429,67	54.601,69		1	54.601,69	
			878,16	0,7	614,71	
16546	3.553,34	13.079,81		1	13.079,81	
15532	5.836,17	18.556,85		1	18.556,85	
			3.032,52	0,7	2.122,76	
15534	5.829,00	21.322,00		1	21.322,00	
			2.644,00	0,7	1.850,80	
16520	3.401,00	13.646,00		1	13.646,00	
			2.760,00	0,7	1.932,00	
17520	2.135,00	16.456,00		1	16.456,00	
PARCIAL(I)	63.355,68				217.400,00	
Ferrov iario	2734		13.402,15	0,7	9.381,50	

(1)	superficie neta "no público" - dentro de alineaciones de vial
(2)	(U.A) Aprov . a considerar : homogeneizado a m2t del uso mayoritario
(3)	Edif. total permitida por plan o deducida entre alineaciones y alturas de la Ord. Detallada
(4)	Edif. Média = (3)/(2) = UA/M2s (se expresa en U.A al ser edif. del uso mayoritario art.59.5)
	Suma parcial de todas las superficies de parcelas netas de cada manzana
	Edif. media parcial del área homogénea sin ferrov iario = ((3)TOTAL UA)/((1)M2suelo)
	Edif. del uso dotacional de la parcela según 59.5
(*)	Uso mayoritario Residencial
(**)	Otros: dotacionales
(***)	Se homogeneizan todos los usos al valor "1" del mayoritario Residencial en este caso



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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

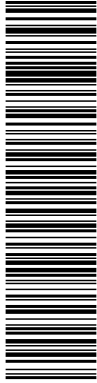
 <p>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p>	
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquéóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>	
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 31 de 54

AP. PREEXISTENTE DEL AREA HOMOGENEA		APROVECHAMIENTO DEL AREA HOMOGENEA CON LA MODIFICACIÓN				
(1)MANZANA	(2)Aprov.(U.A) Edif.Equiv.=U.A U.A	(1)MANZANA	(2)Aprov.echamiento(U.A)			(Edif.uso mayoritario) U.A
			(3)Edificabilidad uso	Coef.Homog.		
			M2 Techo	Residencial(*) Otros (**)		
				(***)		
18534	24.895,80	18534	24.895,80		1	24.895,80
17534	21.663,60	17534	21.663,60		1	21.663,60
	659,40			942,00	0,7	659,40
17545	25.998,57	17545	25.998,57		1	25.998,57
16.544	54.601,69	16.544	54.601,69		1	54.601,69
	614,71			878,16	0,7	614,71
16546	13.079,81	16546	13.079,81		1	13.079,81
15532	18.556,85	15532	18.556,85		1	18.556,85
	2.122,76			3.032,52	0,7	2.122,76
15534	21.322,00	15534	21.322,00		1	21.322,00
	1.850,80			2.644,00	0,7	1.850,80
16520	13.646,00	16520	13.646,00		1	13.646,00
	1.932,00			2.760,00	0,7	1.932,00
17520	16.456,00	17520	16.456,00		1	16.456,00
Ferrov.iario AU:prexist.59.5	<b>9.381,50</b>	Ferrov.Ap.Mod.		<b>5.115,00</b>	0,7	<b>3.580,50</b>
<b>TOTAL</b>	<b>226.781,50</b>	<b>TOTAL</b>				<b>220.980,50</b>


Edificabilidad de la parcela según modificación:

Edif.exist.estimada: 1.830  
 En v volumen edif.exist. modificaciones de niveles estimado:420  
 Nuevos volúmenes, sobre rasante: 2.315  
 Nuevos volúmenes, bajo rasante computable: 550

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSN0-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 33 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A293E70851 E56D576B8D764969C0BB750011) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p> <p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p> <p>Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO</p>
<p>CONTENIDOS</p>	
<p>Página 32 de 54</p>	

**AFECCIÓN A LA EDIFICABILIDAD GLOBAL DE LA ZONA DE SUELO URBANO EN QUE SE ENCUENTRA INCLUIDO EL ÁMBITO.**

En cuanto a los datos aportados como justificación del mantenimiento de la Edificabilidad Global de la Zona 2 definida en el Documento de Adaptación a la LOUA del PGOU, aportada en la modificación en el apartado D.2, se ha cuestionado la verificación realizada (\*), centrada en un área de planeamiento transitorio incorporado, APT, por lo que procede su revisión.

(\*) que nuevamente recoge diversos errores, como la indicación en el epígrafe del apartado que se justifica el mantenimiento de la Edificabilidad Global y Aprovechamiento Urbanístico, no correspondiendo comprobación en este sentido del aprovechamiento, y mencionando la zona 1, cuando quiere referirse a la zona 2, como se recoge ya en el desarrollo del apartado.

En respuesta a dichas indicaciones del informe previo y errores detectados se aporta la justificación necesaria.

**-Consideraciones previas:**

Con independencia de las comprobaciones que se aportan más adelante resulta relevante establecer las siguientes consideraciones al respecto de la edificabilidad regulada y del propio concepto de edificabilidad global de zona que regula el art.10.1.A.d:

-Se considera la edificabilidad que se regula para la parcela, que resulte por encima de la ya materializada en el edificio existente, el resultado del propio estudio emplazado por el planeamiento general vigente, tras la exclusión de la parcela del PAU-1 en la aprobación de la Mod.4, por lo que no corresponde en sentido estricto identificar la edificabilidad agotada en el edificio existente con la total correspondiente a la parcela de previo, que es precisamente lo que el plan emplazaba a estudio.

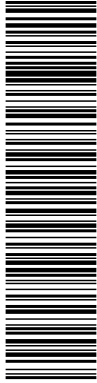
-Es por tanto que dicho emplazamiento a estudio, que realiza el propio planeamiento general, supone de cara a valorar el contenido previo del plan vigente en relación a la regulación de edificabilidad, admitir la existencia de una "reserva" para dicho estudio, con cabida en relación a la edificabilidad global, de haber sido establecida esta como mínimo en relación a la planificada en su ámbito de suelo urbano correspondiente, o incluso como hubiera correspondido con el adecuado margen para permitir el ajuste de la "micro-escala" urbana.

-Se considera por tanto, que dicha "reserva" de edificabilidad para el conjunto de la parcela, que sustancia su emplazamiento a estudio, debe equipararse a la que permitiese materializar el aprovechamiento preexistente atribuible a esta parcela, que regula el art.59.5 para el caso de ausencia de edificabilidad y que la equipara con "*la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada*".


En base a esto no es preciso realizar computo numérico para convenir que si trasladamos la edificabilidad global de la zona al conjunto de parcelas netas sobre las que esta puede materializarse en el plan, obtendríamos una referencia de edificabilidad sobre m2 de parcela neta a trasladar a la parcela objeto de estudio (18518/01) mucho mayor que la que se materializa en la ordenación detallada de esta modificación, por traslación lógica de la media de alturas en relación a la ocupación que se produce en el ámbito comparada con la altura no superior a 4 plantas que se está considerando en la parcela y su ocupación.

Resultando que de haber sido calculada de forma estricta la edificabilidad global o refiriéndonos a esta como el concepto que se establece en el art.10.1.A.d, que al menos alcanza a trasladar la existente en la ordenación del plan para el conjunto de la zona, o a un margen aconsejable y razonable por encima de este para el ajuste menor en el

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 34 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E56D576B8D764969C0B875001) 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

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	
	CONTENIDOS	Página 33 de 54

ámbito del Suelo urbano afectado, debe entenderse sin verificación, que dicha edificabilidad global alcanza a contener la que se estime previamente establecida o atribuible pendiente de estudio en base a lo indicado. Lo que determinaría que el caso contrario constituiría error material en el establecimiento de dicha edificabilidad global de zona en el plan (Documento de Adaptación a la LOUA), no afectando por tanto al marco de lo regulado, que se ajusta a lo recogido en el plan vigente por emplazamiento a estudio dentro del marco de la que la edificabilidad que se considera atribuible.

-Por otro lado, y nuevamente en relación a la lógica de presumir la existencia de un margen en los parámetros globales de zona establecidos, hay que aludir a lo regulado en el decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbano en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegidas, por el que la fijación de dicho parámetro de edificabilidad global, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, se establece sin perjuicio de las previsiones del párrafo b) del art.3, que precisamente se refieren a la posibilidad de aumentar el nº de viviendas manteniendo el aprovechamiento, para la obtención de margen de edificabilidad para vivienda protegida. Este fin conlleva la aplicación de una técnica de homogeneización de la tipología protegida que al implicar aumentos de la edificabilidad debe contar con márgenes suficientes de la misma. Es por ello nuevamente que se impediría la opción que se promueve en el caso contrario de no prever estos márgenes, lo que podría también convenirse como un error material de concepto en el establecimiento de dicho parámetro. Por tanto, podemos asentar que el establecimiento de un margen en la fijación de la Edificabilidad global para cada zona de suelo urbano es consustancial a lo promovido por la medida aludida en relación a la posible reserva de vivienda protegida, o incluso para el manejo razonable de usos y tipologías que pueden sobrevenir en la adecuación de la ordenación detallada en suelo urbano con carácter pormenorizado, con la definición de ARIs en su caso por ejemplo.

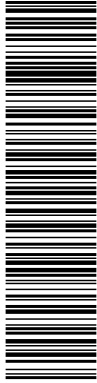
-Por otro lado, la escala de la edificabilidad regulada por encima de la que se encuentra materializada en el edificio existente, en relación al contexto aludido en el apartado anterior de ajuste menor a nivel parcelario en suelo urbano, se reduce a 2.735,00m2t (aprox.) lo que constituye la fracción 0,0048 de los 562.667,04m2t(aprox.) de la zona 2 (dicho de otra forma, no llega a suponer el 0,5%), ello en virtud de los datos tomados del Documento de Adaptación a la LOUA de la Zona 2:

La edificabilidad global establecida para la zona 2 en la Adaptación a la LOUA del PGOU es:


SUPERFICIE ZONA 2 (m2s)	Coef.Edificabilidad Global (m2t/m2s)	Edificabilidad Global (m2t)
781.482	0,72 m2t/m2s	562.667,04



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 35 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquitecta: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO		
	CONTENIDOS	Página 34 de 54	

**-Comprobaciones sobre la Edificabilidad global establecida como parámetro estructural para la Zona 2 en la Adaptación a la LOUA del PGOU, en relación a la contenida en la ordenación detallada en Suelo Urbano:**

1.- PRIMERA COMPROBACIÓN DE EDIFICABILIDAD EN VIRTUD DE COEFICIENTES Y EDIFICABILIDADES MÁXIMAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO -ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO- Y/O POR EL PGOU EN ZONA 2 (SEGÚN PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN):

Nomenclatura de áreas y sectores según Documento de Adaptación a la LOUA (pág 25)

AMBITO	PLAN	SUPERFICIE	INDICE APLICABLE	EDIFICABILIDAD PLAN (m2t)
2.04 Molino de la Vega	Ord.Det.SUC de PGOU			217.360,55(*)
PERI-1 Pescadería	PERI-1			161.000,00
APT 01 Zafra	Antiguo PERI Zafra			77.012,00
APT 22 Acceso Puente	Antiguo Est.Det. V.Norte	10.400,33	4m3/m2	8.320,28
SUNC 12	P.Especial Casco Histórico	5.207,00	3,323m2/m2	17.302,86
SUNC 14 a 19	P.Esp.Barriadas	31.375	2,305m2/m2	72.319,37
<b>TOTAL</b>				<b>553.315,06</b>

No se considera la edificabilidad de los dotacionales públicos, por dos razones:

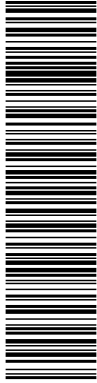
- No se encuentra regulada en las correspondientes fichas de todos los planes, que están referidas a al aprovechamiento ordenado o edificabilidad de los usos característicos en algunos casos. En aquellos en los que sí se expresa la edificabilidad dotacional, ha sido detraída de la edificabilidad aportada a la tabla anterior (PERI 01 PESCADERIA-58.000m2t; APT 01 Zafra:55.661 m2t.
- Las dotaciones emanan de las reservas necesarias para los usos que se regulan, derivándose las edificabilidades correspondientes en proporción a aquellas reguladas para los usos característicos.
- Se entiende la edificabilidad global del art.10.1.A.d referida también a los usos globales definidos.

(\*) Único caso de las áreas y sectores anteriores en los que el planeamiento de desarrollo no incorpora cifras o coeficientes que puedan albergar cálculos de dicha edificabilidad. Por lo tanto, para la zona 2.04 Molino de la Vega, acudimos inevitablemente al cálculo en función de directrices urbanísticas sobre totalidad de manzanas catastrales derivadas de la planimetría del Plan Especial de Barriadas correspondiente. De ahí que la cifra sea la única coincidente con el cuadro de la COMPROBACIÓN SEGUNDA.


La edificabilidad global establecida para la zona 2 en la Adaptación a la LOUA del PGOU es:

SUPERFICIE ZONA 2 (m2s)	Coef.Edificabilidad Global (m2t/m2s)	Edificabilidad Global (m2t)
781.482	0,72 m2t/m2s	562.667,04

El margen de edificabilidad que se desprendería sobre el establecido en base a la comprobación anterior sería de 9.351,98 m2t. La edificabilidad sobre rasante, que se regula en la modificación para la parcela del antiguo ferroviario 18518/01, por encima de la ya consolidada en el edificio existente es de 2.315 en los nuevos volúmenes y 420 estimada dentro del volumen existente en base a las modificaciones permitidas, lo que supone en el caso de considerar esta como superior a la aplicables según condiciones previas del PGOU (ver "consideraciones previas") 2.735m2, muy inferior al margen estimado anterior de 9.351,98m2.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56BD576B8D764939C0BB75001) 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

 <b>Ayuntamiento de HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO		
	CONTENIDOS	Página 35 de 54	

2.- SEGUNDA COMPROBACIÓN DE EDIFICABILIDAD SUSCEPTIBLE DE SER MATERIALIZADA EN LA ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO POR EL PGOU EN ZONA 2 SEGÚN DIRECTRICES URBANÍSTICAS DIRECTAS SOBRE PLANIMETRÍA EN CADA MANZANA CATASTRAL, (altura, patios de manzana y por condiciones higiénico sanitarias, alineaciones)

Esta segunda comprobación, aún pudiendo resultar reiterativa y discordante con la anterior, viene a aportar dosis de realidad por lo particularizado del cómputo sobre cada manzana catastral, resultando los datos ciertamente diferentes a la primera comprobación efectuada sobre coeficientes e índices de planeamiento de desarrollo globales para cada sector u área en el que dichos planes resultan de aplicación.

	EDIFICABILIDAD	EDIF DOT (1)	EDIF TOTAL
2.04 Molino de la Vega	217.360,55 m <sup>2</sup> t	7.337,00 m <sup>2</sup> t	224.697,55 m <sup>2</sup> t
Peri 01 Pescadería	132.638,22 m <sup>2</sup> t	69.447.57 m <sup>2</sup> t	202085,79 m <sup>2</sup> t
APT 01 Zafra	67.885,79 m <sup>2</sup> t	107.779,00 m <sup>2</sup> t	175.664,79 m <sup>2</sup> t
APT 22.- Acceso al Puente	5.408,17 m <sup>2</sup> t	-	5.408,17 m <sup>2</sup> t
SUNC 12/UE 23 Ada. Italia	8.869,90 m <sup>2</sup> t	2.760,00 m <sup>2</sup> t	11.629,90 m <sup>2</sup> t
SUNC 14-UE 19 UE 25.1- 25.6 Molino Vega	71.405,13 m <sup>2</sup> t	-	71.405,13 m <sup>2</sup> t
<b>TOTALES</b>	<b>503.567,75 m<sup>2</sup>t</b>	<b>187.323,57 m<sup>2</sup>t<sup>1</sup></b>	<b>690.891,32 m<sup>2</sup>t</b>
<b>TOTALES MÁXIMOS SEGÚN ADAPT. LOUA TOTAL ZONA 2</b>	<b>562.667,04 m<sup>2</sup>t</b>		<b>562.667,04 m<sup>2</sup>t</b>

La edificabilidad global establecida para la zona 2 en la Adaptación a la LOUA del PGOU es:

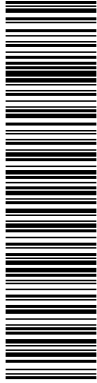
SUPERFICIE ZONA 2 (m2s)	Coef.Edificabilidad Global (m2t/m2s)	Edificabilidad Global (m2t)
781.482	0,72 m2t/m2s	562.667,04

El margen de edificabilidad que se desprendería sobre el establecido en base a la comprobación anterior sería de 59.099,29m2t. La edificabilidad sobre rasante, que se regula en la modificación para la parcela del antiguo ferroviario 18518/01, por encima de la ya consolidada en el edificio existente es de 2.315 en los nuevos volúmenes y


<sup>1</sup> No se considerará la edificabilidad de los dotacionales públicos, por dos razones:

- No se encuentra regulada en las correspondientes fichas del Plan, que están referidas a al aprovechamiento ordenado o edificabilidad de los usos característicos
- Las dotaciones emanan de las reservas necesarias para los usos que se regulan, derivándose las edificabilidades correspondientes en proporción a aquellas reguladas para los usos característicos.
- Se entiende la edificabilidad global del art.10.1.A.d referida también a los usos globales definidos.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 37 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E5BDF576B8D764969C0BB75001) 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

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO		
	CONTENIDOS	Página 36 de 54	

420 estimada dentro del volumen existente en base a las modificaciones permitidas, lo que supone en el caso de considerar esta como superior a la aplicable según condiciones previas del PGOU (ver "consideraciones previas") 2.735m2, muy inferior al margen estimado anterior de 59.099,29m2t.

### E. MEDIDAS COMPENSATORIAS

La ejecución de esta propuesta conlleva un incremento del aprovechamiento urbanístico sujeto a medidas compensatorias monetarizadas según convenio e informes técnicos, de los cuales a continuación desglosamos las consideraciones principales y se aportan a modo de Anexo (6. ANEXO DE ANTECEDENTES - DOCUMENTOS).

#### 1. SOBRE LA VALORACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS FUTUROS Y COMPESACIONES EN METÁLICO DERIVADAS.

La valoración expresada en el citado convenio urbanístico (Aprobado Definitivamente 30/05/2018; BOP nº 168 de 31/08/2018) en base a lo regulado en el art. 55.3 de la LOUA, establece dos cantidades económicas compensatorias:

a) *En concepto de cesión de aprovechamiento.*

b) *En concepto de sustitución en metálico, de la cesión de la superficie de suelo para dotaciones en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente.*

*El aumento del aprovechamiento de la parcela, supone la adscripción de los terrenos a la situación de SUNC recogida en el art.45.2.B.b, al resultar este incremento superior al 10% del preexistente y precisar por tanto de un incremento o mejora de dotaciones. Por ello corresponden las cesiones de suelo establecidas en el art.55.3. a y b. El apartado 2 del art.30 que desarrollamos, se refiere a las del apartado b del art 55.3, que recoge como cesión: La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el 10% aplicado a la diferencia sobre el preexistente.*

*En las cláusulas del convenio se acuerda que el planeamiento que ahora se redacta (modificación del PERI) establezca la sustitución de esta cesión de suelo por su valor en metálico. Por tanto, se establecen como cálculos valorativos los siguientes:*

a) *Cesión del 10% del exceso de aprovechamiento:*

*-Aprovechamiento a materializar: 10% del incremento*

*(incremento = 1800m2xcoethomogenización, (coef. Estimado=1)*

*Cesión de Aprov.= 0,1 x 1800 x 1 = 180m2 -Valor económico de sustitución del suelo urbanizado preciso = 25% del valor venta (valor venta de la tipología característica asemejable hoy a VPO = 1.394,72 para 2017)*

*Valor sustitución de la cesión del aprovechamiento = 1,800 x 1 x 0,1 x 0,25 x 1394,72 = 62.762,40 €*

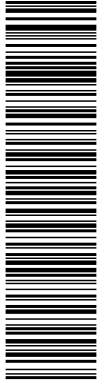
b) *Sustitución en metálico, de la cesión de la superficie de suelo para dotaciones en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente, conforme establece el art.55.3.a de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que hace posible acordar que procede dicha sustitución en metálico, dado que los terrenos necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente, en relación a las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integradas en la red de dotaciones públicas del mismo.*

*En base a lo expresado en el apartado anterior en relación a lo establecido en el art.45.2.B.b, el art.55.3.a establece la cesión del suelo dotacional preciso en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente. Estos suelos precisos para mantener la proporcionalidad lo son conforme a la "media dotacional" resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos (Casco Histórico), y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.*


*1.800 x coef.homog. x Md*

*(también se estima que el primer 10% de incremento de aprovechamiento no precisa de incremento de dotaciones y por tanto se aplica solo al 90% del incremento = 1.350m2t x coef.homog.)*

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 38 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E56BD576B8D764969C0BB750011) 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

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	
	CONTENIDOS	Página 37 de 54

La media dotacional la define el art.10.2.A.g) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como una determinación pormenorizada preceptiva del PGOU a establecer para las distintas zonas de suelo urbano como la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

- Siendo la media dotacional de la zona de suelo urbano en la que están incluidos los terrenos (zona 2) equivalente a "Md m2s/m2t"(se estima en Md=0,30 en aplicación del artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía: estándares dotacionales "En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable...").

- Siendo el coeficiente de homogeneización necesario para mantener la suficiencia en el PERI del Casco (coef. Homeg=1 según estimaciones de los Servicios Técnicos Municipales). Lo anterior en aplicación del artículo 36.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que expresa las reglas que innovaciones de planeamiento han de atender de forma general, "la nueva ordenación deberá justificar de forma expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística(...) en este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad..."

Valor económico de sustitución del suelo urbanizado preciso = 25% del valor venta (valor venta de la tipología característica asemejable hoy a VPO = 1.394,72 para 2017)

En aplicación de lo anterior, el Valor de sustitución de la cesión de suelos para dotaciones= 1.800 x coef.homog x Md x 0,25 x 1.394,72 = 188.287,20 €.

No obstante lo dispuesto anteriormente podrá ser sustituido por otras fórmulas de compensación de dichas cantidades, las cuales deberán ser acordadas entre el Ayuntamiento y Cohousing. Del mismo modo, las cantidades deberán estar ajustadas a las definitivas edificabilidades, durante la tramitación del presente documento Modificación Puntual del PERI del Casco, conforme a una innovación del mencionado Convenio.

## 2. SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LAS COMPENSACIONES EN METÁLICO.

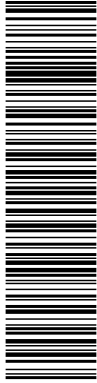
El grado de ocupación de la edificación en el área del PÉRI del Casco -a la cual pertenece la parcela catastral de referencia- hace en extremo complicado que puedan posibilitarse las cesiones de espacios libres y dotaciones públicas de forma física en el entorno próximo por dos motivos fundamentales:

- Efectuar cesiones dentro de la parcela obligaría a fórmulas de segregación que resultan contradictorias a las estipulaciones de protección sobre el inmueble, que impide tales subdivisiones. En cualquier caso, aun obviando lo anterior, la gestión y funcionamiento de conjunto dotacional privado quedaría en entredicho al no poder disponerse de los espacios libres de parcela inherentes a dicho funcionamiento. La solución arquitectónica definirá los espacios libres de parcela a modo de patios o atrios, que en cualquier caso tendrán el carácter de intersticiales, no siendo recomendables para uso público.


- Efectuar cesiones fuera de la parcela resulta difícil debido al régimen de la propiedad de solares cercanos, no coincidentes en titularidad con el que nos ocupa. En cualquier caso las ordenaciones detalladas de los ámbitos colindantes (que son PERI del Casco y Plan Parcial Ensanche Sur), resultan conformadas, con escasas posibilidades de incrementos de dotaciones, que conllevarían la desaparición de parcelas definidas con usos lucrativos y asignadas en propiedad a terceros no involucrados en el convenio.



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 39 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E5BDF76B8D7649639C0BB750011) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p> <p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p> <p>Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO</p>
<p>CONTENIDOS</p>	
<p>Página 38 de 54</p>	

**Conclusiones de estas "CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS":**

-El aprovechamiento objetivo que se deriva de la edificabilidad, que como determinación de la Ordenación Detallada incorpora la modificación, en base al conjunto de consideraciones que se han establecido como compatibles con la protección del edificio existente, y que se desarrolla por la modificación conforme a lo emplazado a estudio, como condiciones urbanísticas de la parcela en la aprobación de la modificación 4 del PGOU tras la extracción de esta del PAU-1, es inferior al aprovechamiento preexistente que teniendo en cuenta el artículo 59.5 corresponde a la parcela del ferroviario como se ha argumentado.

-Que por tanto la modificación no genera aumento del aprovechamiento preexistente de la parcela, por lo que tampoco supone para el área homogénea considerada un aumento del preexistente en la misma.

-Que aún en la hipótesis que se descarta de considerar que el aprovechamiento preexistente de la parcela se restringiese al derivado de la edificabilidad materializada hoy en el edificio existente, el que se derivaría para el área homogénea de la modificación, tampoco alcanzaría al 10% del preexistente en la misma (considerando solo 1.830x0,7=1.281,00 U.A, arrojaría un Ap.preexistente del Á.Homg. de 218.681,00 U.A, respecto a los que las 220.980,50 UA de la modificación supondría solo el 1,05% de incremento).

-Por tanto, en los términos señalados respecto al presente análisis y con las acotaciones argumentadas en relación a la no procedencia del mismo, y en respuesta a lo indicado en el informe previo ("...justificar que el aumento de la edificabilidad comporte un aumento de aprovechamiento objetivo inferior al 10% del preexistente") **se considera realizada la justificación en el supuesto solicitado, con resultado favorable en el sentido de estar en cualquier caso por debajo del citado 10%.**

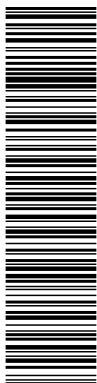
-Sea el margen de edificabilidad 42.792,53m2. ó 59.099,29m2t. según las anteriores propuestas de cálculo con respecto a la Zona 2, la edificabilidad sobre rasante, que se regula en la modificación para la parcela del antiguo ferroviario 18518/01, por encima de la ya consolidada en el edificio existente es de 2.315 en los nuevos volúmenes y 420 estimada dentro del volumen existente en base a las modificaciones permitidas, lo que supone en el caso de considerar esta como superior a la aplicables según condiciones previas del PGOU (ver "consideraciones previas") 2.735m2, **muy inferior a los márgenes estimados.**

- En atención a las recomendaciones planteadas en informe sectorial en materia de Cultura, 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 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.
- 4.-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.

**1.2.4. Informe técnico de visita operada al interior del edificio, con fecha 27 de julio de 2018:**

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 40 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E56D576B8D764969C0BB750011) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

**INFORME RELATIVO A VISITA TÉCNICA AL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS, EN TRÁMITE DE CATALOGACIÓN MUNICIPAL POR EL PERI DEL CASCO HISTÓRICO**

**a. Objeto**

Se redacta el presente informe para hacer constar la realización de visita al interior del edificio conocido como Colegio de Ferrovianos de esta capital y exponer la valoración realizada por los SSTT municipales, para que sea tenida en cuenta en el proceso de catalogación municipal del que está siendo objeto este inmueble.

Para la identificación del inmueble contamos con la referencia catastral 1851801PB8215S, rezando como titular "*Hacienda La Galana S.L.*". Por iniciativa de los redactores del proyecto de rehabilitación de edificio catalogado por el Plan General de Ordenación urbana, con fecha 27 de julio de 2018 tuvo lugar visita técnica al inmueble. Comparecen Rocío Rodríguez y Elena Gil, arqueóloga e inspectora municipales, así como José Acosta y Manuel Ángel Vázquez, arquitectos. La policía local se incorpora a la visita dado que el edificio se encuentra ilegalmente ocupado e intermedia para el acceso.

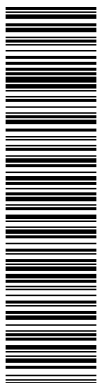
Con posteridad a esta vista, atendiendo a nuestra petición de documentación sobre el edificio realizada el día de la visita, Manuel Ángel Vázquez remite por correo electrónico, planimetría e imágenes.

**b. Antecedentes: reseña histórica y antecedentes urbanísticos**

**RESEÑA HISTÓRICA Y CONTEXTO URBANO**

El desarrollo industrial y económico de Huelva y su provincia en la segunda mitad del siglo XIX están ligados de forma incuestionable a las explotaciones mineras del norte de la provincia. Las necesidades de las explotaciones mineras de transporte y exportación de los materiales extraídos conectan la minería con la ciudad de Huelva, siendo el puerto el punto de salida de las mercancías. Esta secuencia no hubiese adoptado la dimensión de desarrollo que alcanzó sin el ferrocarril, que constituyó el medio de transporte de progreso para la actividad minera y potenció la actividad portuaria. El ferrocarril minero fue el primero en construir sus infraestructuras en la ciudad de Huelva, en la zona portuaria, siguiéndoles las líneas generales mixtas, pasajeros y mercancías, de Sevilla – Huelva y Zafra – Huelva, a las que se unieron la línea de la Punta del Sebo y la Huelva - Ayamonte.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 41 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E56BD576B8D7649639C0BB750011) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

Hacia 1870, Huelva es una pequeña ciudad marinera. Sin embargo, comienza un rápido desarrollo debido a las explotaciones mineras del norte de la provincia. La ciudad comienza a crecer y transformarse, ya que las compañías mineras tienen que comercializar sus productos, siendo la salida natural el Puerto de Huelva. Así se implanta en la provincia y la capital las infraestructuras ferroviarias necesarias para el transporte del mineral hasta la zona portuaria. Este crecimiento debido a las nuevas necesidades de la actividad industrial y comercial hace que la ciudad se aleje de la ría. Es evidente que el impacto sobre la ciudad fue enorme y, sin entrar en valoraciones sobre la incidencia negativa o positiva de las transformaciones, lo que es indudable es que el ferrocarril está ligado a la historia de la ciudad, del mismo modo que el patrimonio inglés. El ferrocarril es fruto y promotor del desarrollo industrial de Huelva y su provincia, y en consecuencia forma parte de su patrimonio industrial. Éste debe ser conservado y protegido como fuente de conocimientos histórico-cultural y seña de identidad de la ciudad.

A la hora de recopilar información histórica sobre el Colegio de Ferroviarios, contamos con documentación tanto en el Archivo Histórico Municipal (A.M.H.), donde el Legajo 711 contiene el expediente de concesión de terrenos y condiciones de la obra de edificación, así como en el Archivo del Puerto de Huelva (APH), Legajo 1328<sup>1</sup>, de Expediente de Concesiones en la zona de servicio, “Construcción de un edificio destinado a escuelas, academias y campo de recreo” para la Asociación General de Empleados y Obreros de los Ferrocarriles de España, Zona 23.

Esta asociación nació en 1888, en el contexto de reivindicaciones y protestas contra los impuestos del gobierno desde la aprobación del Real Decreto de Hacienda de 20 de marzo de 1870. Se dividía en 26 zonas, siendo la 23 la correspondiente a Huelva y la quinta de España en número de asociados.

Todo ello ha sido objeto de estudio por la historiadora onubense Consuelo Domínguez Domínguez, que trata en profundidad este tema dentro de su tesis doctoral *La enseñanza en Huelva durante la II República (1931-1936)*<sup>2</sup>, quien recoge así el origen del colegio:

*“El Director General de Obras Públicas del Gobierno Civil de la Provincia de Huelva, Sección Puertos, Negociado de Concesiones autoriza, con fecha 21 de diciembre de 1929, a la Asociación General de Empleados y Obreros de los Ferrocarriles de España para ocupar una parcela de terreno en la zona del puerto de Huelva de 2.500 m2 con destino a la construcción de un edificio adecuado para escuelas, academias y campo de recreo escolar. La solicitud fue presentada por D. José Mº Tejada y Fernández en calidad de Presidente de la Asociación. Acompañaba a dicha solicitud el anteproyecto suscrito con fecha de junio de 1.928 por el Arquitecto D. Francisco Alonso Martos y el Ingeniero de Caminos D. Luis Ponce de León, proyectado para 350 niños. Los terrenos y edificios autorizados en la concesión no podrán*

<sup>1</sup> *La historia del Puerto de Huelva (1873-1930)*. Ana María Mojarro Bayo. Tesis doctoral dirigida por Encarnación Lemus López. Universidad de Huelva (2007). Tesis en acceso abierto en: Arias Montano Repositorio Institucional de la UHU. <http://rabida.uhu.es/dspace/handle/10272/72>  
<sup>2</sup> *La enseñanza en Huelva durante la II República (1931-1936)*. Consuelo Domínguez Domínguez. Tesis doctoral dirigida por Rafael Sánchez Mantero. Universidad de Huelva (1996). Tesis en acceso abierto en: Arias Montano Repositorio Institucional de la UHU. <http://rabida.uhu.es/dspace/handle/10272/5015>

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 42 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 13209824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E56BD5768BD76496930C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

*destinarse a usos distintos de los indicados, es decir, enseñanzas e instrucción de los socios y familiares de la Asociación General de Empleados y Obreros de los Ferrocarriles de España, asimismo, admitirá en sus Escuelas, con iguales derechos, a los hijos de los empleados y obreros del puerto de Huelva asociados, sin más limitación que las impuestas por la capacidad del edificio.*

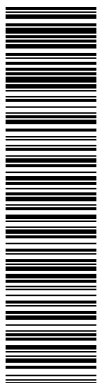
Consuelo Domínguez expresa su sorpresa por la incapacidad de los poderes públicos republicanos de levantar ni un solo edificio nuevo destinado a la enseñanza pública, siendo el sector privado el que construyera los dos mejores edificios educativos de la época, haciendo referencia a este Colegio de la Asociación General de empleados y obreros de los ferrocarriles de España y a la Escuela Francesa. En junio de 1930 Guillermo Massó de la Corte, presidente de la Asociación, solicitaba la autorización municipal para el inicio de las obras del centro y la primera piedra se colocaría en medio de una gran celebración.

*“El edificio proyectado por el arquitecto de la Asociación, Francisco Alonso Martos, era un inmueble compuesto de un pequeño sótano, planta baja, planta primera y entrecubierta. Presentaba un cuerpo central en cuyo fondo se disponía una amplia escalera de mármol que comunicaba las dos plantas. Este espacio central se dedicaba a "hall" o vestíbulo en la parte baja y salón de actos con capacidad para 350 personas en la planta superior. A ambos lados quedaban organizados dos cuerpos laterales simétricos. El resto de la superficie se dedicaba a clases, cocina, despachos de dirección y secretaría; disponía así mismo de sala de profesores, servicios, conserjería, sala para socios, casa-habitación para el conserje y un amplio jardín. El proyecto, que contaba con un presupuesto inicial de 240.000 ptas. se vería posteriormente aumentado a 400.000 ptas., dinero empleado solo en la edificación, puesto que los terrenos se habían cedido gratuitamente [...] Si la colocación de la primera piedra había estado revestida de gran celebración, la inauguración del colegio, producida el día 16 de julio de 1932, se tornó en un desbordado acontecimiento que concentró en Huelva a una nutrida representación de personalidades, entre las que se encontraba personal de la Junta de Gobierno, de la Comisión fiscal, del Colegio de Huérfanos y de las ciudades ferroviarias [...] El colegio dispensaba enseñanza graduada desde párvulos hasta quinto grado. Una vez terminada la escolaridad, tenían la opción de pasar a la Academia o al instituto. A las clases elementales sólo podían asistir los hijos de los ferroviarios pagando una cantidad variable que oscilaba entre las 2,50 ptas. de párvulos hasta las 5 ptas. de los últimos grados. A la Academia tenía acceso cualquier persona teniendo preferencia los pertenecientes a la Asociación y también había que pagar una cuota mensual, que en el caso de los hijos de los ferroviarios ascendía a 5 ptas. y de 7,50 ptas. para los particulares. Las clases impartidas eran de Corte y Confección, Mecanografía, Taquigrafía y Cultura ferroviaria, además de las de Cultura general por las que se pagaba 12,50 ptas.”*

El arquitecto, Francisco Alonso Martos (Granada, 1887 -Madrid, 1961), cursó la carrera en la Escuela Superior de Arquitectura de Madrid, finalizando sus estudios en 1913 a la edad de 26 años. Era el arquitecto oficial de la Asociación General de Empleados y Obreros de los Ferrocarriles de España y desarrolló una intensa labor para la “Asociación”, destacando los Colegios de Huérfanos de Madrid y Torremolinos (BIC), la Colonia madrileña “Casas de Ferroviarios” en los años veinte, y



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 43 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

ya en la década siguiente los Colegios de Ferroviarios de Monforte de Lemos (Lugo), Huelva, Granada y Córdoba, entre otros.

El colegio desde sus inicios, curso 1932/33 hasta su clausura en el curso 2002/03 por motivos de seguridad estructural, fue centro de enseñanza, exceptuando los años de la guerra civil, en los que se habilitó como hospital.

La red ferroviaria construida a finales del siglo XIX ha sido paulatinamente desmantelada, dando paso a la reclamación histórica de la Huelva conectada con la ría, con el puerto, que se materializará ahora que desaparecen las infraestructuras ferroviarias en el entorno de la histórica Estación de Sevilla. Concretamente, mediante la Modificación Puntual nº 3 del P.P. "Ensanche Sur", se acomete la reconfiguración espacial de los espacios libres y dotaciones vinculadas a la franja constituida por la nueva estación ferroviaria el Parque del Ferrocarril –resultante de la desafectación de las actuales instalaciones ferroviarias- y su culminación en el muelle embarcadero de la Compañía Riotinto. Esto conlleva el mantenimiento, además de la Estación de Sevilla, de determinadas infraestructuras e instalaciones ferroviarias (depósito de agua existente, vivienda tradicional inglesa y nave ferroviaria), potenciando en cualquier caso la integración y rehabilitación de las piezas más significativas relacionadas con el uso ferroviario, en el futuro uso de espacios libres y de esparcimiento de la ciudad. El Colegio de Ferroviarios, tanto por temática como por ubicación, se encontraba como elemento integrante de este conjunto, pero en atención a alegaciones presentadas en la tramitación del plan general, tuvo que ser extraído de este contexto normativo para incorporarlo al del Casco Histórico.

No obstante, las modificaciones que ahora se plantean están destinadas a hacer efectiva esa incorporación al Casco Histórico, también se atiende, mediante una moderna pieza construida en la parte trasera del inmueble, a la conexión del edificio histórico con el nuevo contexto urbano que supone el Ensanche Sur y esa temática ferroviaria que han heredado sus espacios libres.

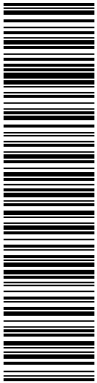
**ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

**- PGOU:**

El **Plan General de Ordenación Urbana de Huelva** (Aprobado Definitivamente el 13/10/1999, BOP Nº 290 de 20/12/1999), cuenta con un **Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios de Interés** que **INCLUYE FICHA DE CATALOGACIÓN PARA ESTE INMUEBLE** que lo protege como P1 No Monumental.

De su planimetría de Ordenación, Hoja 12, se concluye que está catalogado, que está calificado como dotacional "DO-DOCENTE", y sin más información respecto a alturas u otras cuestiones.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 44 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E56D576B8D764969C0BB75001) 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

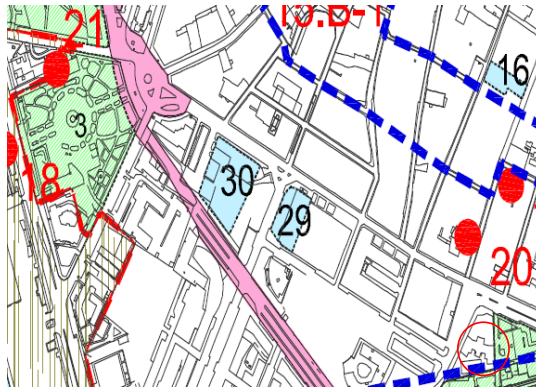


Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Posteriormente la CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL DE LA ADAPTACIÓN DEL PGOU A LA LOUA (Aprobado Definitivamente el 20 de febrero de 2017) vino a especificar qué elementos catalogados debían tener la consideración como ordenación estructural y recoge la seriación de inmuebles y espacios catalogados de la ciudad. Lo considera exceptuado de los elementos considerados ordenación estructural.



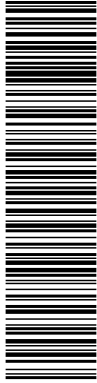
Respecto a la información que aparece en el **Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios de Interés** del Plan General, se trata de la ficha 000/003 de la que cabe destacar las siguientes apreciaciones:

- CONTEXTO URBANO:  
"Edificio aislado localizado, actualmente en un área marginal de la ciudad. Su carácter aislado y las posibilidades otorgadas por la Revisión del Plan, posibilitan convertirlo en un elemento de especial singularidad, cuestionándose su uso futuro como edificio docente".
- GRADO DE PROTECCIÓN:  
"Protección Integral No Monumental"
- USOS ADMISIBLES:  
"Cualquier uso de carácter dotacional público y/o privado"
- PROPUESTAS DE ACTUACIÓN MUNICIPAL:  
"Gestiones Municipales para la adquisición pública del Edificio" así como "Considerarlo como parte de Aprovechamiento en la operación Ensanche Sur"
- OBSERVACIONES:  
"La futura localización de este edificio en la Unión entre el Casco y el Plan Especial de Pescadería, le confiere un interés esencial, junto con el de la actual estación de RENFE".

**- ENSANCHE SUR**

La aceptación de la alegación para la exclusión del Colegio de Ferrovianos del ámbito del PAU1 (Documento de Cumplimiento de Resolución de Consejero de Obras Públicas y Transportes de 13

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 45 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

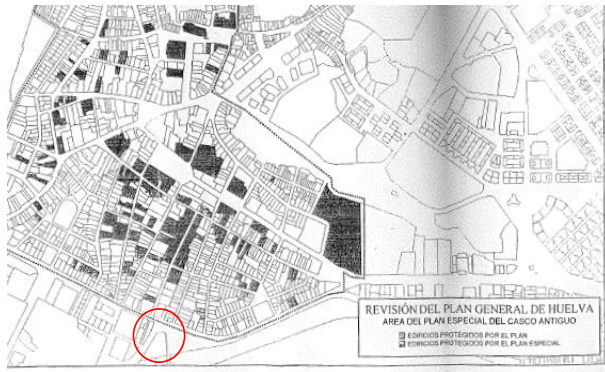
**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

de octubre de 1999 –Aprob. Def. 4/04/2004; BOJA nº 84 de 30/04/2004), conllevó la consideración de su parcela como perteneciente al suelo urbano y más concretamente, al ámbito del PERI del Casco, con posterioridad a la aprobación de este último. Esto conllevaba la necesidad de una modificación puntual de este último documento, para la inclusión del inmueble en cuestión, que no ha sido aún tramitada.

**- PERI DEL CASCO HISTÓRICO**

El Colegio de Ferrovianos NO APARECE EN EL LISTADO PRESENTE EN EL PGOU DE ELEMENTOS A CATALOGAR POR EL PERI DEL CASCO HISTÓRICO ni aparece señalado en el plano que acompañaba este listado, donde puede verse que quedaba fuera de la que entonces se consideraba que iba a ser la delimitación del PERI.



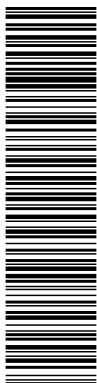
El edificio quedó finalmente al exterior de ámbito regido por el **Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico** (Aprobado Definitivamente el 29/03/2001, BOP Nº 142 de 21/06/2001) y por tanto no está recogido en su **Catálogo de edificios, elementos y espacios urbanos de valores singulares**.

**- CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA Y LA ENTIDAD "SENIOR COHOUSING HUELVA S.C.A." SOBRE EL EDIFICIO "COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ", "ANTIGUA ESCUELA DE FERROVIARIOS"**

A modo de antecedente es necesario citar que la presente tramitación procede de las obligaciones contraídas por el Ayuntamiento de Huelva en función del el convenio urbanístico suscrito (Aprobado Definitivamente 30/05/2018 y publicado en BOP nº168 de 31/08/2018) con la entidad "Senior Cohousing Huelva S.C.A.", para el establecimiento de una ordenación pormenorizada

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 46 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 48870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

necesaria para la ejecución del proyecto de instalación dotacional de tipo privado en el citado Colegio de Ferroviarios.

**- "MEMORIA PARA LA SOLICITUD DE ZONA PATRIMONIAL FERROVIARIA EN EL ÁMBITO DEL ENSANCHE SUR (ESTACIÓN DE TREN Y COLEGIO S.JOSÉ DE CALASANZ)"**

Tras moción aprobada en el Pleno de 27 de julio de 2016 a este respecto, se realizó ante la Consejería de Cultura, solicitud de incoación de procedimiento para la inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, la ZONA PATRIMONIAL FERROVIARIA de Huelva. En ella se incluían distintos elementos de patrimonio histórico ferroviario: Muelle de Tharsis, Muelle de Ritinto, Depósito de Agua, Estación de Renfe, Locomotora de vapor en Plaza Isabel la Católica, Antiguas Oficinas de la Estación de Zafra, Caseta de Agujas de la Línea Zafra-Huelva, Cocheras para locomotoras de la JOP y Colegio de Ferroviarios. Desde la delegación territorial la documentación fue remitida al Ministerio de Educación Cultura y Deporte en octubre de 2017, sin que se haya recibido hasta la fecha en este ayuntamiento ninguna otra respuesta a este respecto.

**- "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS Y PARCELA CATASTRAL 1851801 DE HUELVA":**

Ante la necesidad de concretar determinaciones urbanísticas y detalles de valor histórico objeto de protección, que pauten la inminente rehabilitación del inmueble, se considera de utilidad la inclusión en el Catálogo del PERI del Casco Histórico, para contar con una ficha más detallada y al hilo de los criterios que se han venido aplicado a la protección de edificios históricos del casco antiguo de la ciudad.

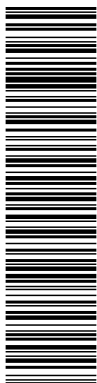
**c. Descripción de la visita e imágenes.**

Entramos en el colegio por el patio de recreo trasero (Img. 1), que nos permite ver el estado de las fachadas en esta parte del edificio. Llama la atención la presencia de grietas, por ejemplo, en el cuerpo de las escaleras (Img. 2-3). Una vez en el interior en la planta baja, accedemos al vestíbulo principal. Podemos ver desplomes por daños en el forjado que sustenta el pavimento en los pasillos laterales y que permiten observar unas pequeñas estancias subterráneas que albergaban conducciones del edificio (Img. 4).

No entramos en los cuerpos laterales, tanto por estos problemas de desplome, como porque en esa parte se encuentra la vivienda de los actuales ocupantes del inmueble y no permiten el paso. El *hall* es el espacio central al que da la puerta principal (Img. 5), así como a las escaleras (Img. 6) y en él se concentran los detalles decorativos más destacados de los acabados interiores (Img. 7-8). Se encuentran acumulados en él gran cantidad de objetos propios del uso escolar y es evidente el



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 47 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

abandono por presencia de suciedad, pintadas obscenas, desconchones, etc. La escalera cuenta con pavimento de mármol, una barandilla metálica de cuidado diseño (Img. 9-10), así como zócalo de azulejos en tonos verde, amarillo y rojo (Img.11).

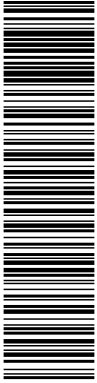
En la primera planta, vemos la placa inaugural fechada en 1932, con retrato en relieve de Guillermo Massó de la Corte (Img.12). Paredes y techos en pasillos y aulas presentan deterioro por humedades con desplomes y desconchones. Entramos en el salón de actos, en el que destaca bien conservada una gran mesa de madera noble con talla de una locomotora en su parte central (Img. 13-14). Presenta el mismo zócalo que la escalera y una pavimentación colorida a juego, formada por azulejos hexagonales (Img.15-16). Su techo es un artesonado acristalado para la entrada de luz natural, en el que se observa rotura por donde penetra el agua de lluvia. Este espacio cuenta con un *gallinero* que conserva los asientos originales propios del salón de actos y una balaustrada, todos elementos de madera muy deteriorada por la humedad (Img.17-20).

Otras salas de esta planta muestran pavimento hexagonal y zócalos de azulejo (Img.21-25), como es el caso del comedor, que también parece contener aún parte del mobiliario y ajuar original del edificio (Img. 26). Incluso aseos y duchas parece que se mantuvieron sin modificaciones durante el uso del centro (Img 27-29).

Subimos por último a una tercera altura que se encuentra tanto en los extremos laterales como sobre el salón de actos. Con accesos desde la azotea, se usaban como gimnasios. Son espacios cuadrangulares con cubierta a cuatro aguas que apoya en estructura de vigas de madera en forma de estrella, que en origen quedaba oculta tras un falso techo colgante de cañizo. Una de estas cubiertas fue objeto de una importante reparación que dejó visible la estructura, reforzada ésta con tirantes, grapas, y elementos metálicos y pintadas las maderas de blanco (Img.30-33). Tanto este sistema de cubiertas como su reparación, reviste interés desde el punto de vista arquitectónico.

En el otro extremo, se ha conservado mejor el original, la estructura en estrella así como la parrilla de sujeción del falso techo, todo ello en madera, visibles hoy debido a la caída completa de ese falso techo (Img. 34-25). Presenta gran suciedad acumulada por presencia de palomas. La cubierta central, situada en la sala que se ubica sobre el salón de actos, es la que presenta mayor deterioro y riesgo de colapso. Se encuentra sostenida provisionalmente con ayuda de puntales de obra, habiendo desaparecido casi totalmente techumbre transparente que permitía la entrada de luz natural al salón de actos (Img. 36-39). Aquí no hubo falso techo y la estructura de madera, a dos aguas, también blanqueada, siempre estuvo visible. Desde la azotea se observan detalles decorativos y desperfectos en las fachadas superiores y cubiertas de teja (40-42).

De nuevo en la planta baja, visitamos el jardín delantero y vemos la fachada principal y (Img. 43-47). Consta de elementos arquitectónicos decorativos ocultos por la vegetación espontánea. Abundan las basuras por presencia de alimentadores de gatos.



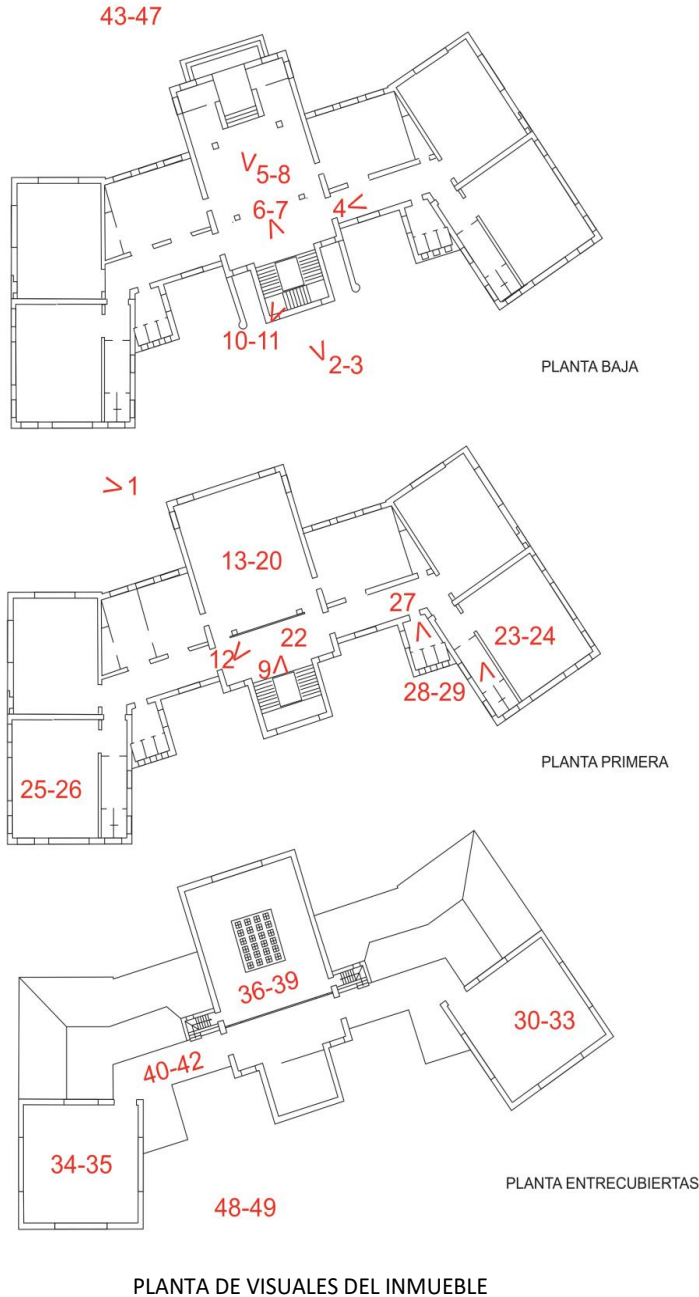
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSN0-LEAYE.18870A23570851.E56D576B8D7649639C0B875001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



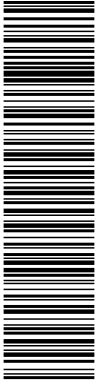
Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal  
Planeamiento y Gestión Urbanística



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>--: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 49 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 48870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

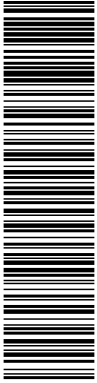


1



2

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 50 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



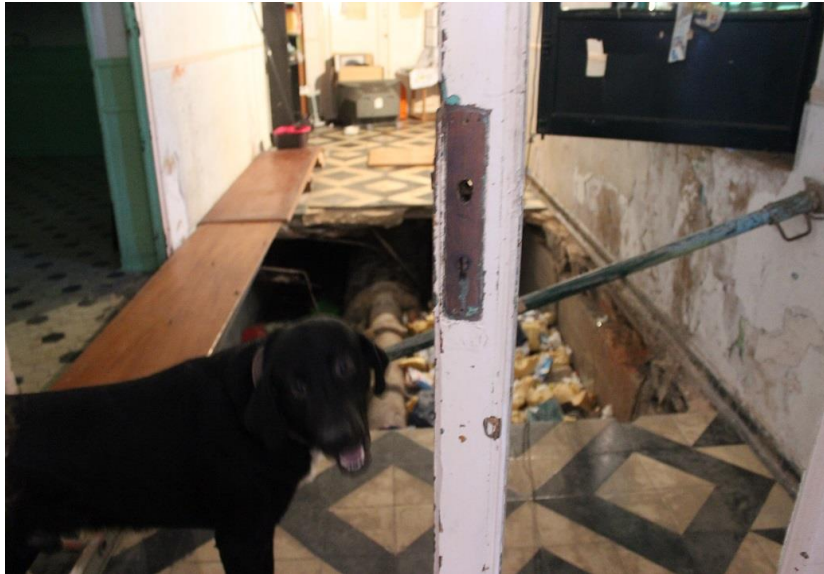
Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

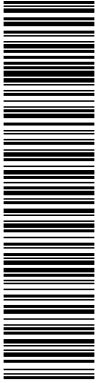


3



4





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 48870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

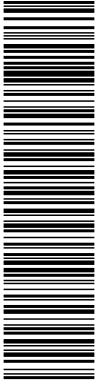


5



6

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b>  Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b>  Página 52 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :  1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>  23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824\_6NGZI-VDSN0-LEAYE\_18870A23570851\_E56D576B8D7649639C08B75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística



7

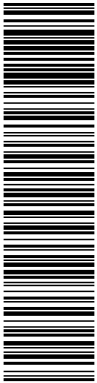


8



9

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 53 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.18870A23570851.E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO



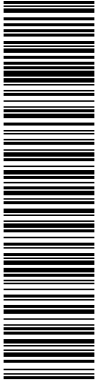
10



11



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 54 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

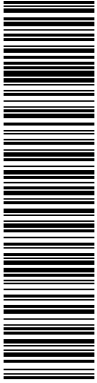


12



13

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>:- APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 55 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p> <p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 48870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO



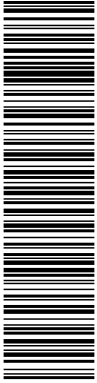
14



15



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>--: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 56 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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>



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

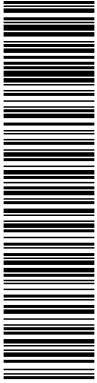


16



17

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 57 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO



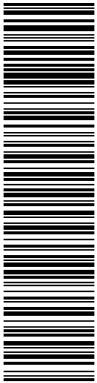
18



19



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 58 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.48870A23570851.E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

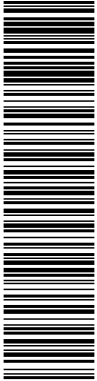


20



21

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 59 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 48870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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>



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística



22



23



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 60 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C08B75001) 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

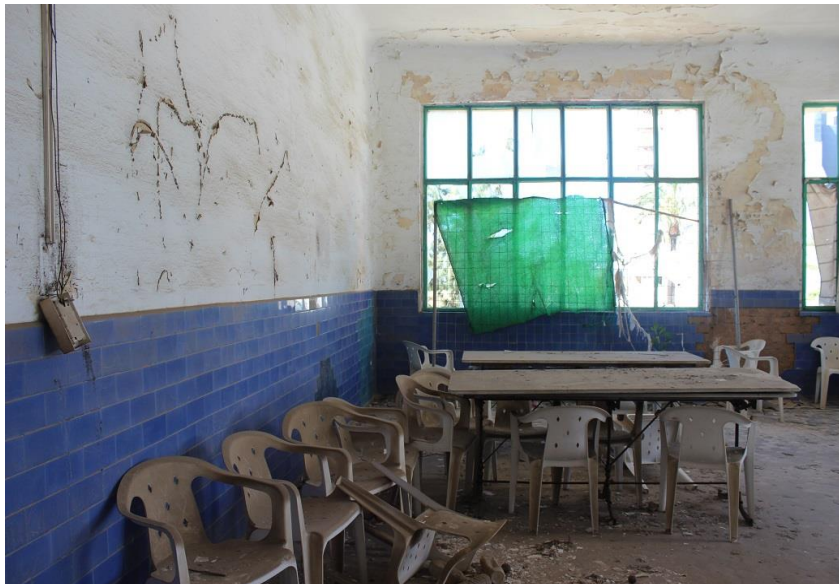


**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO



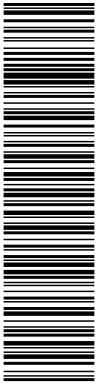
24



25



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>:- APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 61 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



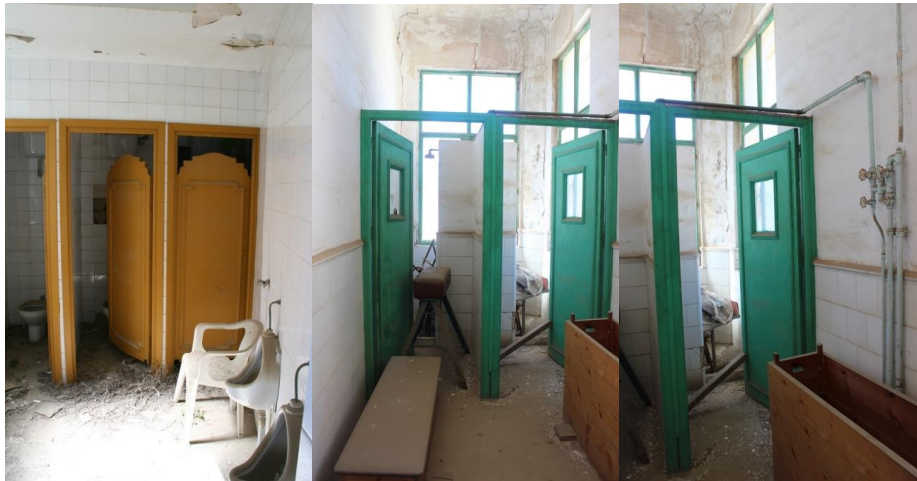
Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística



26

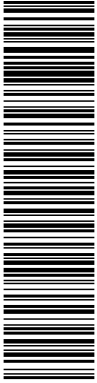


27

28

29

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 62 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 48870A23570851E56D576B8D764939C0BB75001) 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>



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO



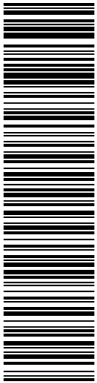
30



31



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 63 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E6BD576B8D7649639C0BB75001) 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>



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

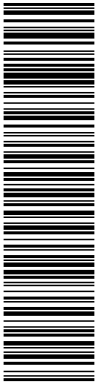


32



33

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 64 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

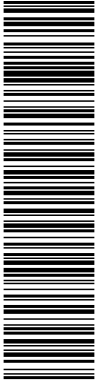


34



35





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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>



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO



36



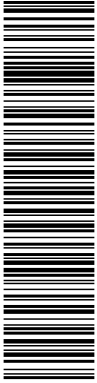
37



38



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 66 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

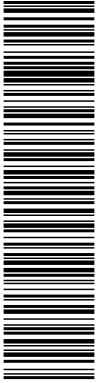
Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO



39



40



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E6B5D576B8D7649639C0BB75001) 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>



Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO



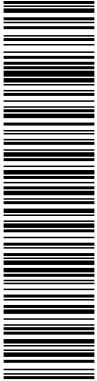
41



42



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>--: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página <b>68 de 180</b></p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C08B75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO



43

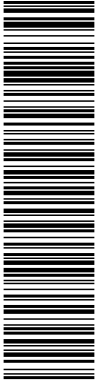


44



45

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>--: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 69 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO



46



47



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página <b>70</b> de <b>180</b></p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E6BD576B8D7649639C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO



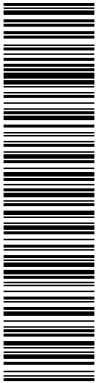
48



49



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página <b>71</b> de <b>180</b></p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 48870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

**d. Imágenes históricas**

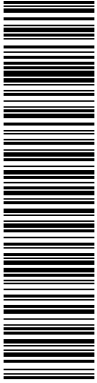


Vestíbulo



Imagen de la inauguración en la prensa de 1932

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 72 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E6BDE76B8D764969C0BB75001) 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



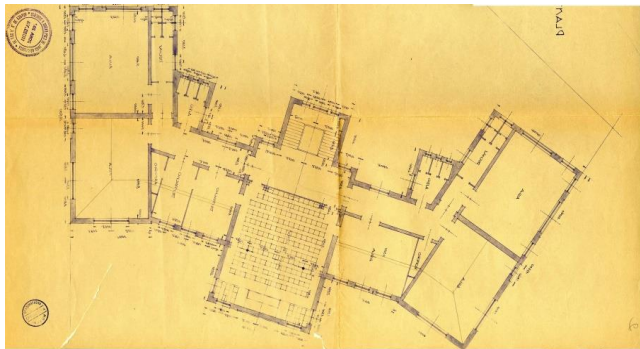
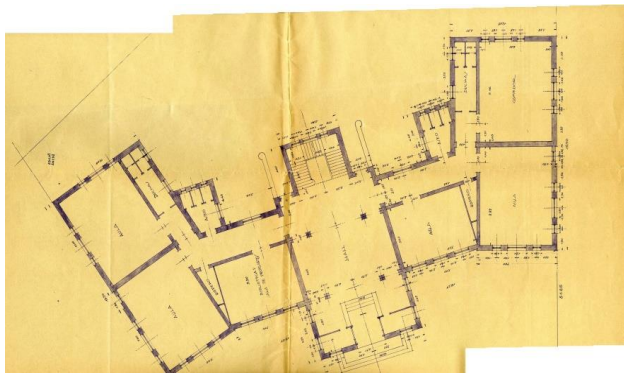
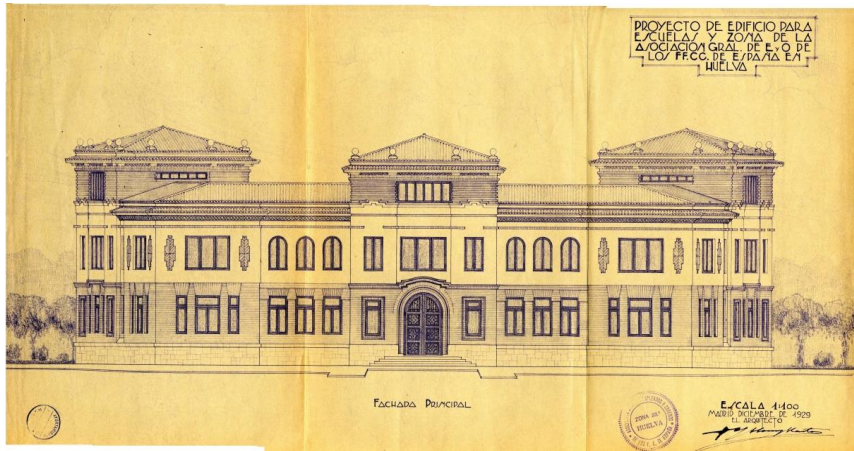
Ayuntamiento de  
**HUELVA**

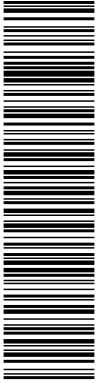
**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

**e. Planimetría**

**1. Plantas y Alzado del Proyecto de 1929 (Archivo APH; Leg. 1328)**





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C08B75001) 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>

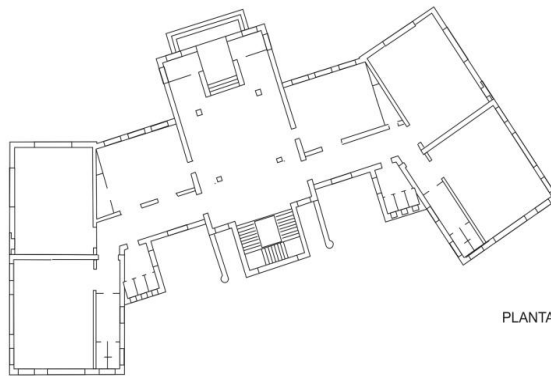


Ayuntamiento de  
**HUELVA**

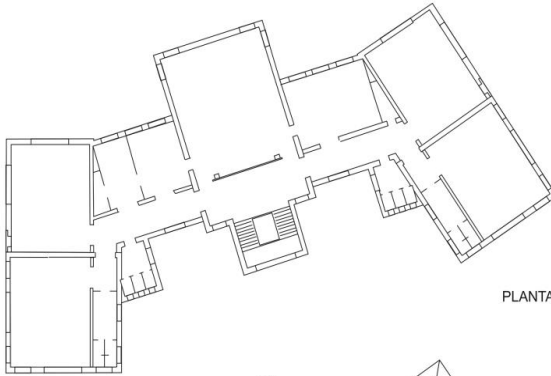
**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

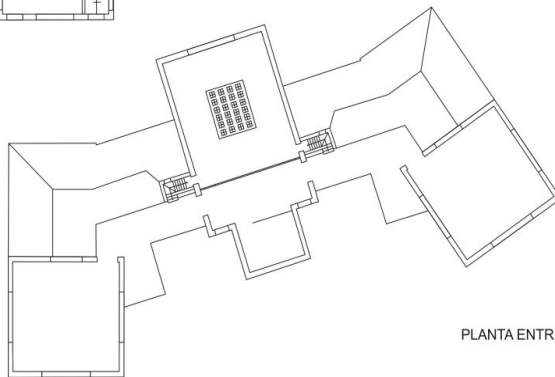
## 2. Plantas y alzados de estado actual.



PLANTA BAJA

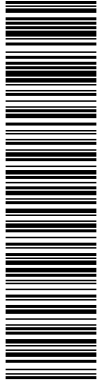


PLANTA PRIMERA



PLANTA ENTRECUBIERTAS

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 74 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



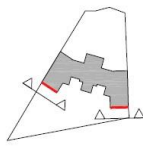
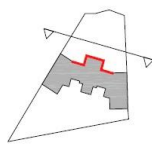
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

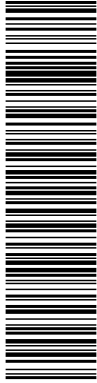
**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO





DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 75 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



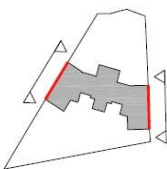
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 13209824.6NGZI-VDSN0-LEAYE.18870A23570851.E56D576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

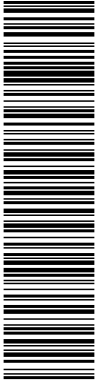


**f. Conclusiones**

Al objeto de conseguir un análisis más exhaustivo del edificio, realizada visita de inspección y una vez analizada planimetría de la distribución interna del edificio en cuestión, es posible establecer las siguientes conclusiones.

- Mal estado general del inmueble, en desuso y total desatención por sus propietarios actuales.
- La disposición interna y externa actual así como sus valores estéticos se mantienen tal y como fueron concebidos sin que fuese objeto de alteraciones o reformas durante su uso docente.
- El edificio conserva valores dignos de consideración, sin alcanzar un carácter singular.
- La obligada preservación de elementos exteriores en todo edificio catalogado está especialmente justificada en este caso, dadas las cualidades de sus fachadas. No sólo se destaca la composición de huecos y el cuidado diseño de su cerrajería y carpintería, sino también la variedad de acabados y su uso ornamental en todos sus frentes. Otro aspecto a destacar respecto a elementos exteriores son las cubiertas, tanto en estructura como en techumbres. En cuanto a su disposición interna, hall, salón de actos y escalera general constituyen los

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 76 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.18870A23570851.E56D5768BD7649639C0BB75001) 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



Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

elementos principales, compartiendo un mismo discurso decorativo, basado en el colorido y composición de zócalos y pavimentos. Con una distribución y acabados interiores funcionales y sobrios, se puede plantear la recreación o reproducción de detalles ornamentales que se viesen afectados por las necesidades de reparación y adaptación funcional, así como debe permitirse la reordenación del resto del edificio, fuera de estos elementos principales. Además se deben permitir modificaciones que sean tendentes a la puesta en valor y actualización de estos aspectos estructurantes dignos de preservación, siempre desde el respeto a los elementos históricos para su mejor integración en el nuevo uso previsto para el inmueble. En cuanto a elementos de mobiliario, debe preservarse al menos la mesa que preside del salón de actos.

En Huelva, 12 de septiembre de 2018


Elena Gil Figueroa  
Inspectora Municipal

Rocío Rodríguez Pujazón  
Arqueóloga Municipal

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página <b>77</b> de <b>180</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D5768BD764969C0BB750011) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p>	
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>	
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 39 de 54

### 1.3. MEJORA EN EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN DE ESTA INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN

JUSTIFICACIÓN EXPRESA DE LA MEJORA EN EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN PARA ESTA INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO EN ATENCIÓN A LA REGLA PARTICULAR ESTABLECIDA EN EL Art. 36.2.a)1ª) LOUA.

**Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.**

[...]

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

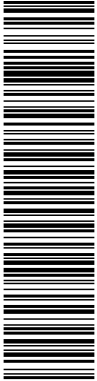
1ª) **La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población** y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

Esta innovación se considera fundamental para desbloquear la situación de limbo urbanístico en la que se encuentra el inmueble desde su exclusión del suelo urbanizable en 2003, sin que se tramitara una alternativa en el planeamiento de desarrollo que debía corresponderle y que quedó pendiente de estudio.


Era necesario concretar las particularidades de la protección urbanística asignada a este caso por el Catálogo del Plan General, y que son cruciales para que se pueda abordar la rehabilitación del edificio con suficientes garantías, tanto para la preservación de sus valores como para la viabilidad de lo proyectado, dado el complejo programa de necesidades planteado a la labor de diseño, por los diversos servicios de alojamiento y atención de calidad que está destinado a prestar.

La mejora en el bienestar de la población reside precisamente en el uso dotacional previsto para el inmueble, en manos de la entidad sin ánimo de lucro SENIOR COHOUSING HUELVA S.C.A., que además de asumir urgente labor de preservación del edificio histórico, en franco estado de deterioro, va a aportar a esta ciudad una innovadora propuesta de atención a las personas mayores. Se obtiene por tanto un bienestar por partida doble.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página <b>78 de 180</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E6BD576B8D764969C0BB75001) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	
	CONTENIDOS	Página 40 de 54

## 2. MODIFICACIÓN PUNTUAL

- 2.1 **NORMATIVA DEL PERI DEL CASCO. FICHA DETALLE MODIFICACIÓN.**
- 2.2 **PLANO GENERAL DE NORMATIVA N-1 (ACTUAL Y MODIFICADO).**

### 2.1 NORMATIVA DEL PERI DEL CASCO.

<b>MODIFICACION 2.1</b>	<b>CATÁLOGO DE EDIFICIOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS DE VALORES SINGULARES. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA</b>
-------------------------	---

#### AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

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

#### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

CONDICIONES URBANÍSTICAS MODIFICADAS (FICHA DE PROTECCIÓN, CONDICIONES URBANÍSTICAS PARCELA CATASTRAL Y SU ENTORNO). ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS Y ENTORNO. Avenida de Italia s/n. (Referencia Catastral 18518/01)

#### PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL.

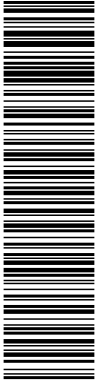
No existe ficha particularizada con las condiciones sobre la manzana en concreto y los espacios libres de la misma. La normativa se remite únicamente al Plano de Normativa N-1.

#### PLANEAMIENTO VIGENTE. MODIFICADO.

**SE ADJUNTA FICHA ESPECÍFICA DE CONDICIONES PARTICULARES.**



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>--: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 79 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E6B0D576B8D764939C0BB75001) 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>



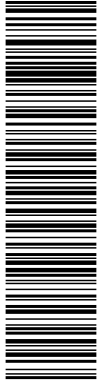
**COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ – COLEGIO DE FERROVIARIOS.**  
(Referencia Catastral 1851801) 000/003 PGOU

**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.*

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 80 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E5B0576B8D7649639C0BB75001) 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>

**GRUPO 3. EDIFICACIONES INSTITUCIONALES Y DOTACIONALES**

EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE ITALIA S/N Nº MANZANA 18518 Nº EDIFICIO 01

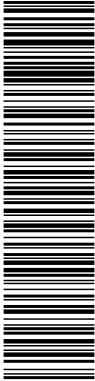
**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA Y CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA I - 1**



**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.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 81 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB750011) 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

**GRUPO 3. EDIFICACIONES INSTITUCIONALES Y DOTACIONALES**

EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE ITALIA S/N Nº MANZANA 18518 Nº EDIFICIO 01

**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

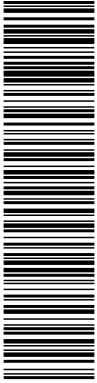
**ELEMENTOS INADECUADOS INTERIORES**

**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.**

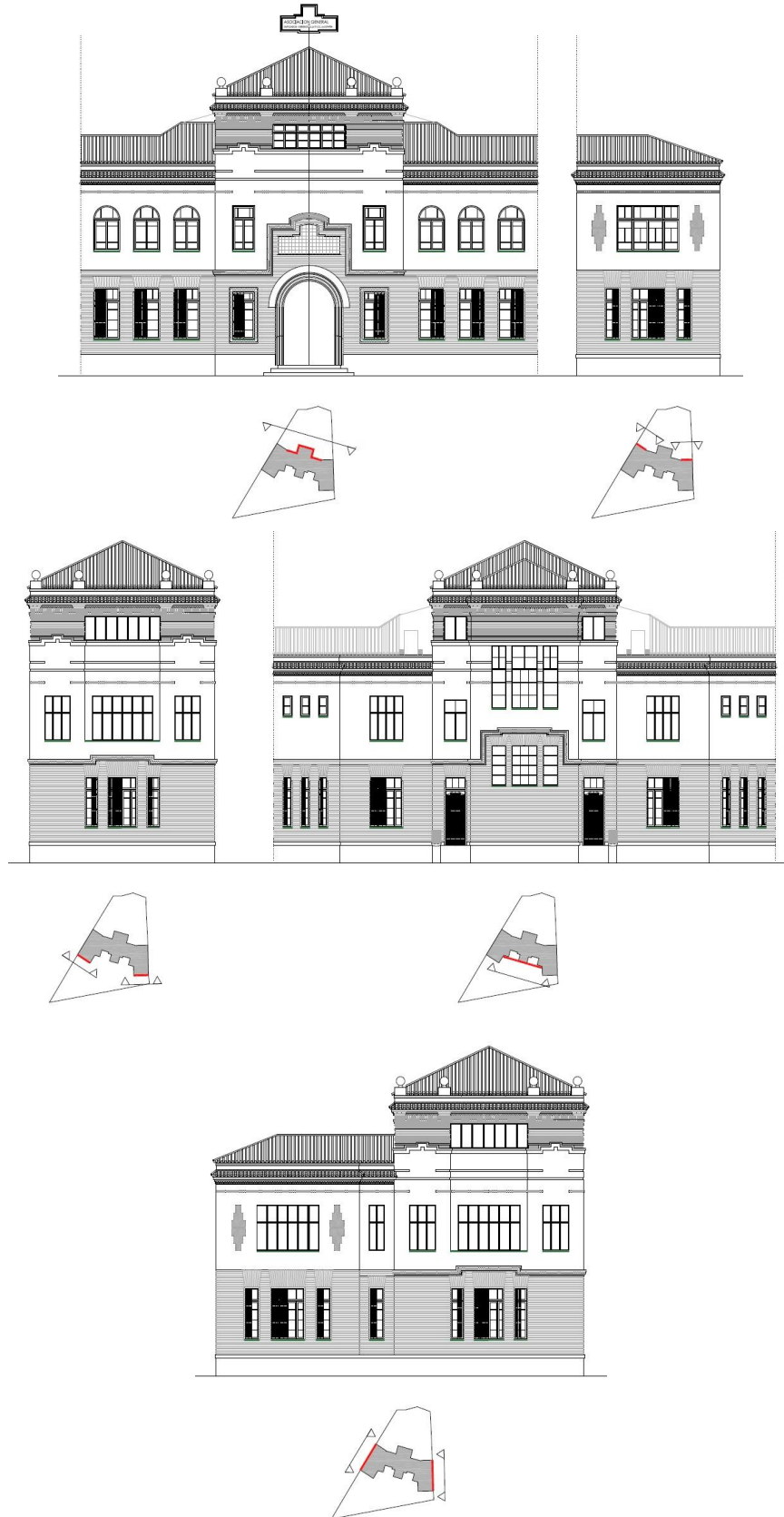
**ELEMENTOS INADECUADOS EN FACHADA**

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

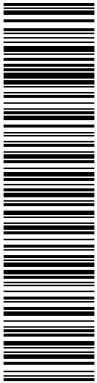


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C08B75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

PLANIMETRÍA DE ESTADO ACTUAL

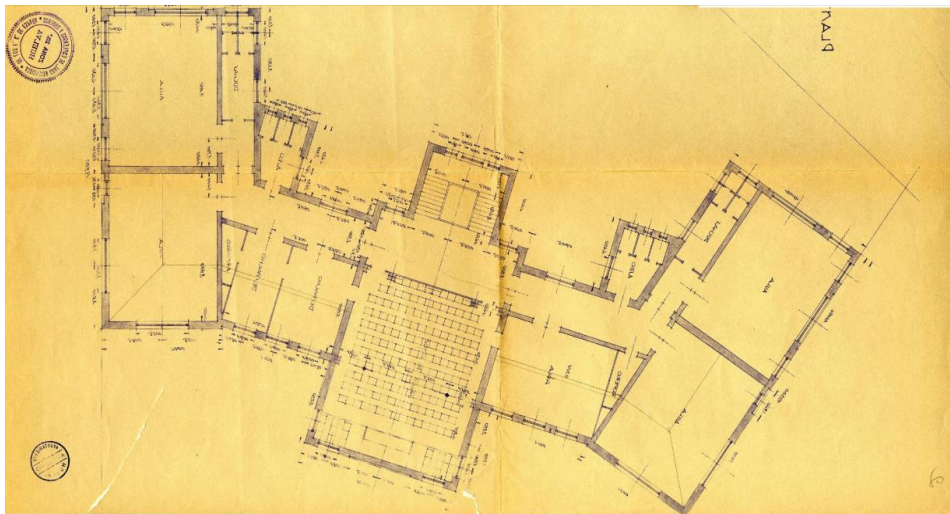
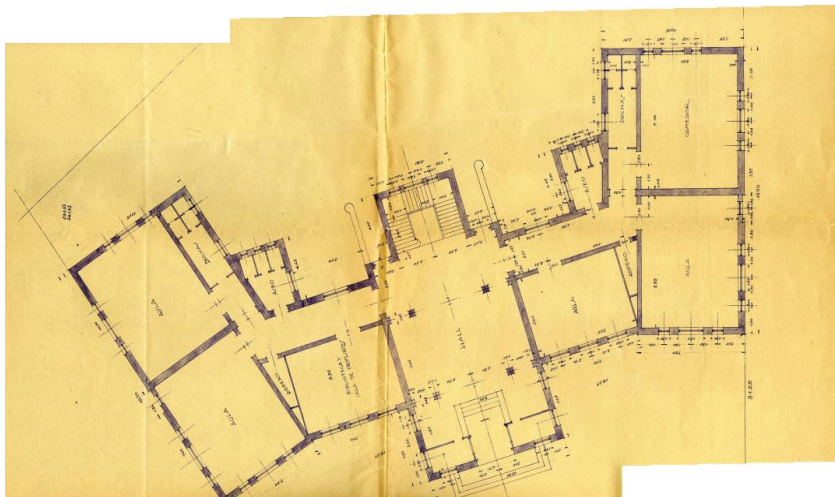
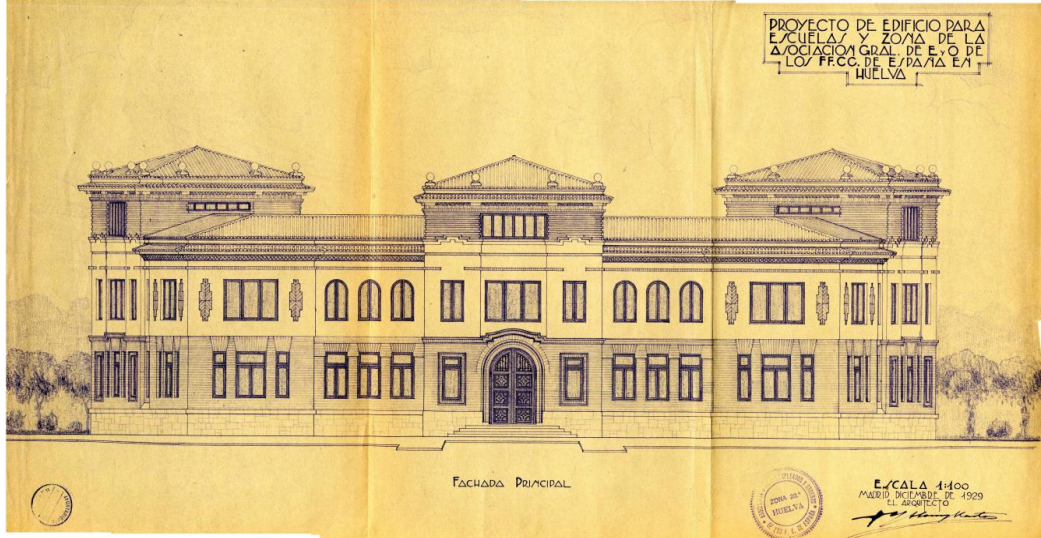




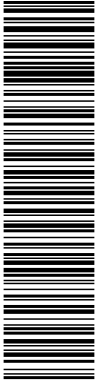


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSN0-LEAYE 18870A23570851E6BD576B8D764939C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

PLANIMETRÍA HISTÓRICA





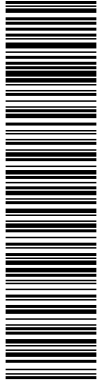


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

**REPORTAJE FOTOGRÁFICO:**  
Interiores:

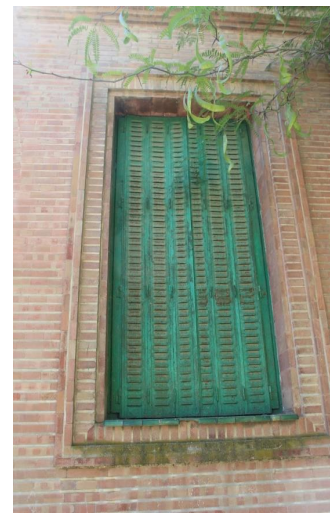
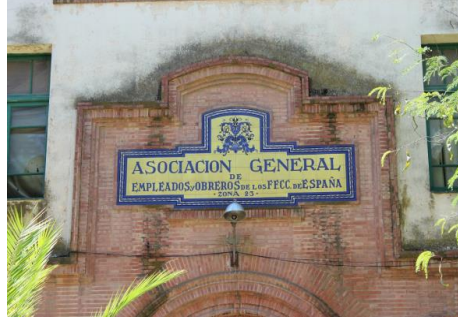




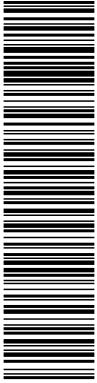


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 48870A23570851E56D576B8D764939C08B75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

Exteriores



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>--: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b>  Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b>  Página 86 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :  1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>  23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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>

**Fotografía Histórica**



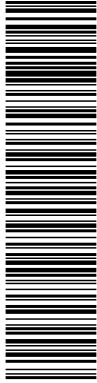
**Vestíbulo**



Imagen de la inauguración en la prensa de 1932



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 87 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851.E6BDF576B8D7649639C0BB75001) 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

**GRUPO 3. EDIFICACIONES INSTITUCIONALES Y DOTACIONALES**

EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE ITALIA S/N      Nº MANZANA 18518    Nº EDIFICIO 01

**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 paillería)
- 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”)

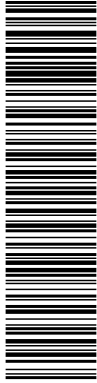
**DETERMINACIONES SOBRE ALTURA Y VOLUMEN DEL EDIFICIO**

**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.

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página <b>88 de 180</b></p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p> <p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.18870A23570851.E56D576B8D7649639C0BB75001) 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

**GRUPO 3. EDIFICACIONES INSTITUCIONALES Y DOTACIONALES**

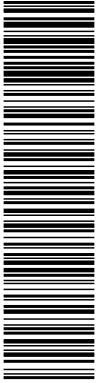
EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE ITALIA S/N      Nº MANZANA 18518    Nº EDIFICIO 01

**FICHAS DE NORMATIVA** **N - 2**  
**RESPECTO A PARTE OBJETO DE NUEVA EDIFICACIÓN EN PARCELA<sup>2</sup>**

**CONDICIONES DE ACTUACIÓN**

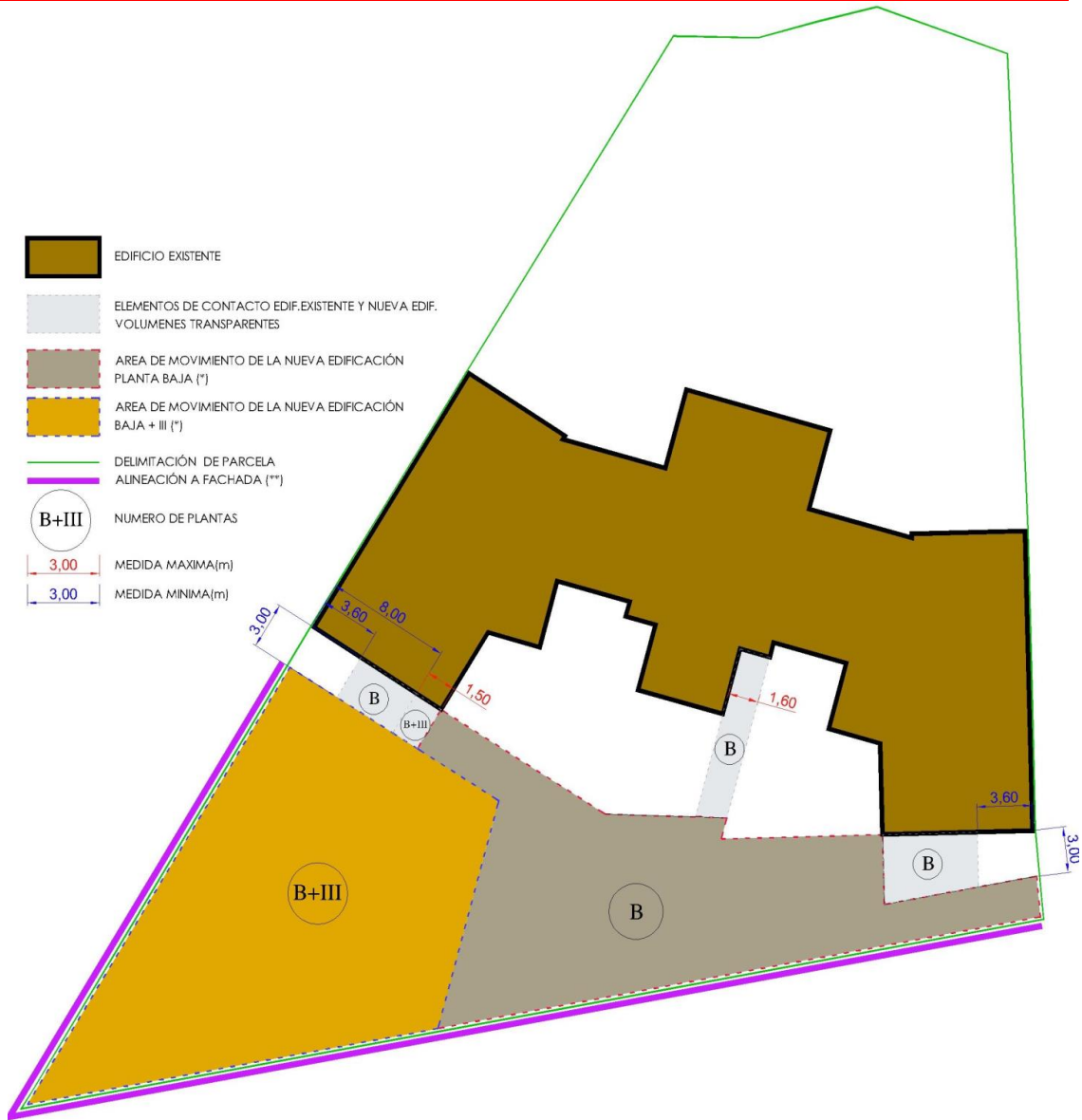
- USO:** DOTACIONAL PRIVADO, TIPO ASISTENCIAL-SOCIAL
- ALINEACIONES:** Según planimetría adjunta
- ALTURAS MÁXIMAS:** Según planimetría adjunta
- OTRAS CONSIDERACIONES:**
  - Tratamiento de fachada en todos los frentes, altura constante en cornisas de edificación. Integración de nuevas piezas con fachada existente a modo de telón o fondo edificatorio.
  - Ajardinamiento 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



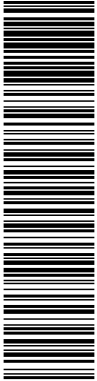
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSN0-LEAYE 18870A23570851E6BD576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

### CROQUIS INDICATIVO



(\*) 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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764939C0BB75001) 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>

**IMÁGENES NO VINCULANTES**

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:

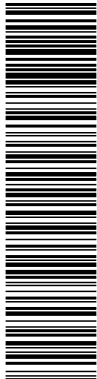
- Extensión de la idea de **exteriores ajardinados** – conexión formal e integración con el **PARQUE**
- Fragmentación de los **planos de planta ajardinada** y agregación sobre los distintos **niveles de cubierta** conectados con los distintos plantas y **niveles interiores** del conjunto




P.2 edif. actual. (+9.00 m. +8.90m)  
P.3 nueva edif. (+9.00 m)



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página <b>91</b> de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO  <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.188702423670851.E56D576B8D7649639C0BB75001) 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>

 <b>Ayuntamiento de HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <i>APROBACIÓN DEFINITIVA</i>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	
	CONTENIDOS	Página 41 de 54

**2.2 PLANO GENERAL DE NORMATIVA N-1.**

<b>MODIFICACION 2.2</b>	<b>PLANO GENERAL DE NORMATIVA N-1 DEL PERI</b>
-------------------------	--

**AMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACION.**  
Plano General de Normativa del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico.

**PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL.**  
Plano General de Normativa N-1.- Estado Actual.

**CONDICIONES URBANÍSTICAS MODIFICADAS.**  
Plano General de Normativa N-1.- Estado Modificado.

En Huelva, 25 de junio de 2020


Miriam Dabrio Soldán, arquitecto                                  Rocío Rodríguez Pujazón, arqueóloga

**PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 92 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A293670851.E56BD576B8D764969C0BB75001) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p>	
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquéóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>	
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 42 de 54

### 3. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA

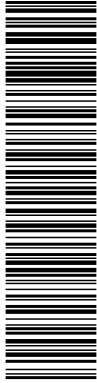
El artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31 de octubre de 2.015) establece que la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

**Artículo 22 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**


- (...)
4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- Por otro lado el mismo artículo 22, establece el contenido de las memorias de sostenibilidad socioeconómica, indicándose a continuación:
5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:
- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
  - b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
  - c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.
 

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
  - d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
  - e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.
6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.
- Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.
- El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.
7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página <b>93 de 180</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E56D576B8D764969C0BB75001) 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

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO      CONTENIDOS      Página 43 de 54		

De igual modo, el artículo 19.1.3ª, de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por apartado nueve del Artículo Único de la Ley 2/2.012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2.002, establece asimismo la necesidad de incluir en los planeamientos un estudio económico-financiero, tal y como a continuación se indica:

3ª) <sup>28</sup> En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

**CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA:**

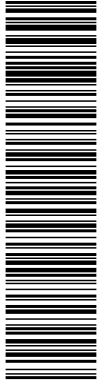
En el expediente que nos ocupa, cuya finalidad exclusiva resulta la innovación de las condiciones urbanísticas y de catalogación de edificio en parcela catastral 18518/01, Antiguo Colegio de Ferroviarios en Avenida de Italia, de propiedad ajena al Ayuntamiento de Huelva, el valor de sustitución de la cesión de suelos para dotaciones que conlleva esta modificación ha sido establecido según Convenio Urbanístico e informes técnicos en 188.287,20 €, sin perjuicio de la aportación definitiva conforme a la edificabilidades finales, previa adecuación del citado convenio.

Del mismo modo, y atendiendo a las repercusiones que una iniciativa de rehabilitación de este tipo supone, acompañada de una nueva edificación, el Ayuntamiento verá en las tasas por licencia municipal de obras un ingreso efectivo en base a los porcentajes que serán de aplicación sobre el Presupuesto de Ejecución Material de dicha obra (4% de ICIO; exento del 2% de LICENCIA, por ser edificio catalogado).


En otro orden de tasas e impuestos municipales, el IBI también se verá repercutido en el porcentaje del inmueble que no se vea adscrito a exenciones por tratarse de edificio catalogado.

Todo ello resulta de imposible cuantificación en el momento actual, si bien sí resulta un factor económico cuanto menos mencionable en el presente documento Modificación Puntual del PE del Casco Histórico.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 94 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C08B750011) 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

 <b>Ayuntamiento de HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	
	CONTENIDOS	Página 44 de 54

#### 4. RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del Artículo 19.3 de la LOUA, se redacta el presente Resumen Ejecutivo de MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA, a considerar como uno de los documentos mínimos en que debe formalizarse todo instrumento de planeamiento, debiendo contener los objetivos y finalidades del instrumento del que forma parte y de las determinaciones del Plan, de manera que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

Con la presente Modificación Puntual nº 3 del PERI DEL CASCO se establecen los nuevos condicionantes de protección para la parcela catastral 18518/01, Antiguo Colegio de Ferroviarios, en Avenida de Italia, de la ciudad de Huelva:

1. Se propone 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. Se redacta por tanto una **NUEVA FICHA PORMENORIZADA**, que, respetando en todo momento lo establecido por el Catálogo de Plan General, detalle elementos arquitectónicos protegidos y 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.
2. GRADO DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA: se propone, manteniendo la nomenclatura del Plan General, el **GRADO P1.NM- PROTECCIÓN INTEGRAL NO MONUMENTAL**, vigente.
3. USO: DOTACIONAL PRIVADO, TIPO ASISTENCIAL-SOCIAL.
4. 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, distinguiendo dentro de ella, el **edificio exento existente** como parte protegida, con respecto al **espacio libre presente en la parte trasera de la parcela, para el que se proponen nuevas condiciones urbanísticas**.
5. La **visita técnica operada al interior del edificio**, con fecha 27 de julio de 2018, ha aportado la información necesaria para contraponer elementos de valor a proteger, frente a necesidades no solo de adaptación funcional sino de resolución de patologías, para la toma de decisiones de cara a la viabilidad de la propuesta objeto de convenio urbanístico (Aprobado Definitivamente 30/05/2018 y publicado en BOP nº168 de 31/08/2018) con la entidad "Senior Cohousing Huelva S.C.A.".

Se aporta para ello, de forma anexa al presente documento, la FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES PARA LA PRESERVACIÓN Y NUEVAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA CATASTRAL.

En Huelva, a 25 de junio de 2020

Miriam Dabrio Soldán, arquitecto

Rocío Rodríguez Pujazón, arqueóloga


PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 95 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19

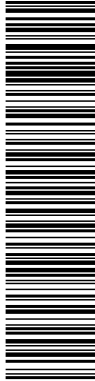


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.18870A23570851.E56D576B8D7649639C0B875001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

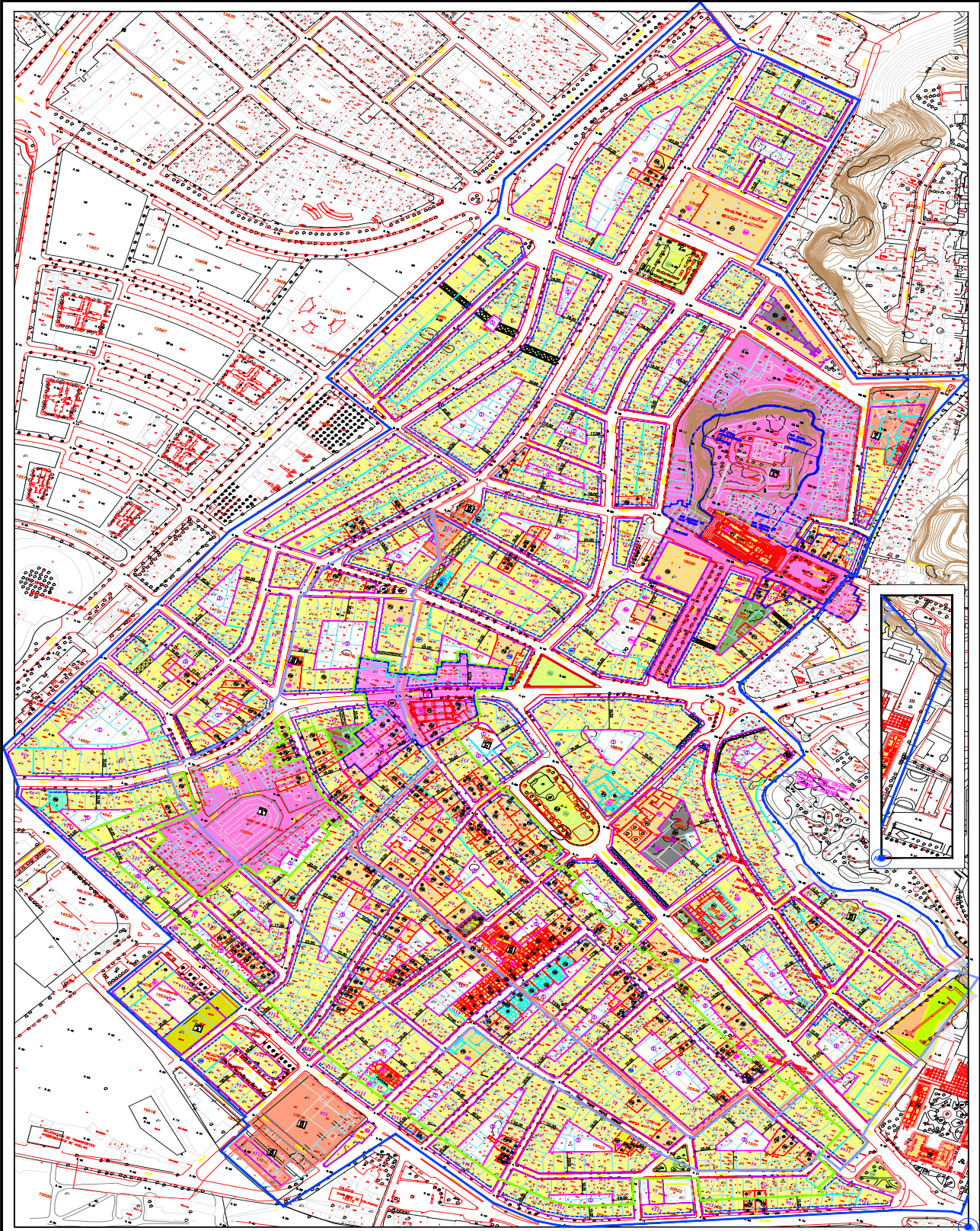
 <p>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><i>APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p>		
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 45 de 54

**5. PLANIMETRÍA MODIFICADA**

- Plano Normativo del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico (N1). ESTADO ACTUAL.
- Plano Normativo del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico (N1). ESTADO MODIFICADO



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851 E5B5D576B8D7649639C0BB75001) 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/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do



<p><b>LEYENDA</b></p> <p><b>ALREDEDOR DEL NUDO URBANO DE NUEVO CASARIO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Figura de color rojo: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color verde: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color azul: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color naranja: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color amarillo: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> </ul> <p><b>ALREDEDOR DE LA ZONA SUBSISTENTE DE LOS CASARIOS DEL NOROCCIDENTE DE LA CIUDAD DE HUELVA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Figura de color rojo: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color verde: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color azul: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color naranja: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color amarillo: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> </ul> <p><b>ALREDEDOR DEL CASARIO DE LOS CAJONCILLOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Figura de color rojo: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color verde: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color azul: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color naranja: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color amarillo: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> </ul>	<p><b>LEYENDA DE LOS CASARIOS DE LOS CAJONCILLOS</b></p> <p><b>FIGURAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Figura de color rojo: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color verde: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color azul: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color naranja: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color amarillo: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> </ul>	<p><b>LEYENDA DE LOS CASARIOS DE LOS CAJONCILLOS</b></p> <p><b>FIGURAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Figura de color rojo: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color verde: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color azul: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color naranja: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color amarillo: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> </ul>	<p><b>LEYENDA DE LOS CASARIOS DE LOS CAJONCILLOS</b></p> <p><b>FIGURAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Figura de color rojo: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color verde: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color azul: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color naranja: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> <li>Figura de color amarillo: zona de protección patrimonial (ZPPA)</li> </ul>
--	--	--	--

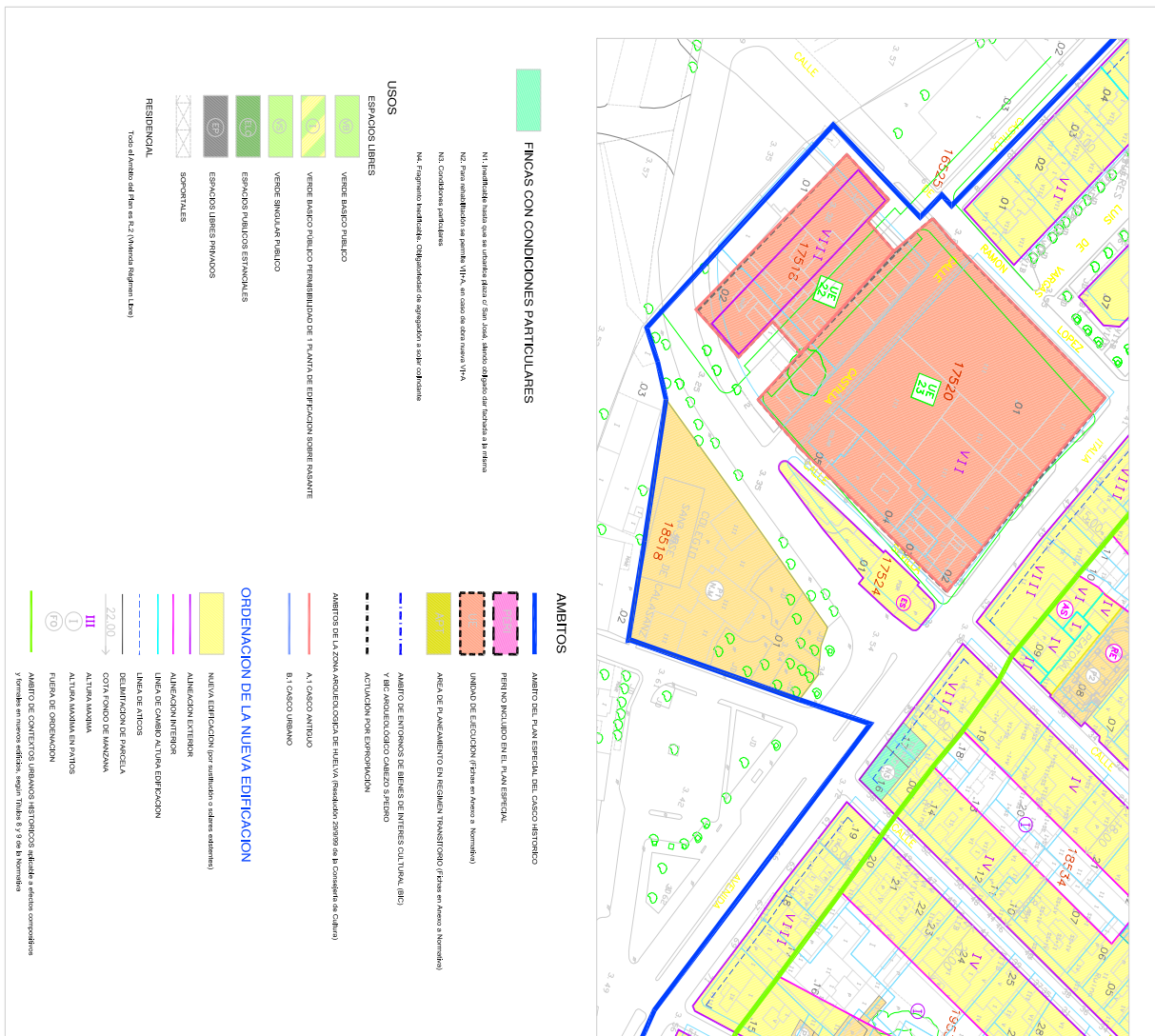
**AYUNTAMIENTO DE HUELVA**  
**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO**  
**PLAN ESPECIAL**  
**DEL CASARIO HISTÓRICO DE HUELVA**

- Tipo: Ordenación Urbanística  
 - Normativa: Ordenación Urbanística  
 - Norma: Ordenación Urbanística  
 - Fecha de emisión: 2020





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSN0LEAYE 148870A23570851E569D576B8D764969C0BB750011) 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/portalCiudadano/portalVerificarDocumentos.do



**EDIFICIOS, ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS CATALOGADOS**

- P1. PROTECCION INTEGRAL
  - P2. PROTECCION TIPOLOGICA Y ESTRUCTURAL
  - P3. PROTECCION AMBIENTAL
  - II. ACTIVA MANZANA EDIFICIO PROTEGIDO
  - III. ESPACIO LIBRE PROTEGIDO
  - IV. ARBOLADO PROTEGIDO
  - EP. ELEMENTO URBANO PROTEGIDO
- TERMINARIO**
- OP. OPERAS
  - CO. COMERCIAL
  - HO. HOTEL
  - RE. RESTAURANTE Y CORDON
- DOTACIONAL**
- DO. DOCCINE INSTITUCIONAL
  - SA. SANTIAGO
  - SO. SOCIOCULTURAL
  - AS. ASISTENCIAL
  - RE. RELIGIOSO
  - AM. ADMINISTRACION EN BILDA
  - ME. MERCADO
  - ES. ESTACION DE SERVICIO
  - AV. AVESCALAMENTO
- La ordenación se aplica desde el plano E1.001 P
- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES**
- TE. TELEFONIA

**Ayuntamiento de HUELVA**

MODIFICACION PLANTILLA Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DEL CASO HISTORICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANISTICAS Y CATALOGACION DEL EDIFICIO ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS Y PARCELA CATASTRAL 1854801

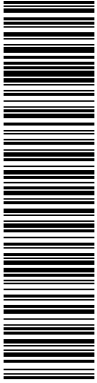
FECHA: ABRIL 2019  
AUTOR: MIRIAM DABRIO SOLDAN  
ESCALA: 1:1000

ESTADO MODIFICADO


PLANO: 02

REVISADO: GUSTAVO LOPEZ

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página <b>98 de 180</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



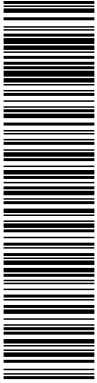
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.18870A23570851.E56D576B8D7649639C08B75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

 <p>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <i>APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p>		
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 46 de 54


**6. ANEXO DE ANTECEDENTES**



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página <b>99</b> de <b>180</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19

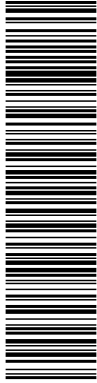


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.48870A23E70851.E56D576B8D7649639C08B75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>


 <p>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><i>APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p>		
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 47 de 54

A. DOCUMENTOS

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 100 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.18870A23570851.E56D576B8D7649639C08B75001) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><i>APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p>				
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="603 477 943 510">Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO</td> <td data-bbox="943 477 1204 510">CONTENIDOS</td> <td data-bbox="1204 477 1390 510">Página 48 de 54</td> </tr> </table>			Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 48 de 54			

- Alegación a la MP4 del PGOU, sobre la parcela del Colegio Ferroviarios.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 101 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E6BDF576B8D76A969C0BB75001) 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

1

SANTIAGO DE PAZ BORES, como apoderado de la mercantil HACIENDA LA GALANA SL, con domicilio social y a efecto de las oportunas notificaciones, en la ciudad de Sevilla, en calle Marques de Paradas 59, 1º C , con relación al documento de planeamiento denominado en conjunto como **MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA**, redactado por los arquitectos Mirian Dabrio Soldan y Javier Olmedo Rivas de la Gerencia Municipal de Urbanismo, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión del 28 de Marzo de 2003, y actualmente sometido a exposición pública, según anuncio publicado en el BOP de Huelva, y con respecto a la modificación denominada «**C.5.- Unificación de los sectores de SUNP, PAU Nº 1-A y Nº 1-B en un solo sector PAU Nº 1**» y desarrollada en las paginas 71 a 115 del documento, una vez examinado el expediente y dentro del plazo conferido al efecto, se formula las siguientes:

*Planeamiento*  
**ALEGACIONES**

**PRIMERA.** Con relación a la delimitación del PAU Nº1 enunciado en el apartado 7.8 FICHAS POR PROGRAMA DE ACTUACIÓN (PAU) para el PAU Nº 1 ENSANCHE SUR, definida globalmente en el punto 1 y Planos números 1, 2, 3 y 4. Todo ello con respecto a la inclusión dentro del mismo de la parcela sobre la que se ubica el edificio "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS C.P. SAN JOSÉ DE CALASANZ" situado en la Avenida de Italia (junto a la estación de RENFE) de Huelva.

El documento aprobado inicialmente incumple ampliamente la legislación urbanística de aplicación al mantener dentro del abito del denominado PAU Nº 1, con la calificación de suelo urbanizable no programado, una parcela que es y ha sido desde hace más de 73 años suelo urbano.

Los razonamientos que llevan a considerar que la parcela donde se ubica el "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS C.P. SAN JOSÉ DE CALASANZ" debe ser desgajada del territorio del PAU Nº1 y devolverle documentalmente su condición de suelo urbano que realmente mantiene, son obvios y se enumeran a continuación.

**1.- Argumentos históricos.**

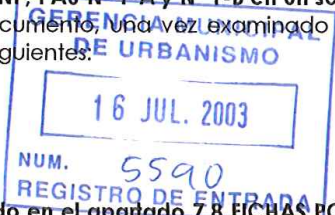
Aproximadamente entre los años 1928 y 1930 se construye el "Colegio Ferroviario" (se atribuye al arquitecto Francisco Alonso Martos, que también proyectó el Colegio de Huérfanos Ferroviarios de Madrid), junto a la vía pública que hoy denominamos Avenida de Italia.

Las características particulares del Edificio de uso Docente, significan la obligación de partida de cumplimentar unas exigencias funcionalidad más estrictas que el caserío residencial en el que se incluye, así desde su construcción poseía acceso rodado, red para la evacuación de aguas fecales, abastecimiento de agua y abastecimiento de energía eléctrica, lo que significa que la parcela donde se ubicaba gozaba también de estos servicios de infraestructura.

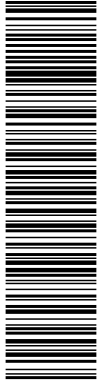
La imagen de este borde de la ciudad con las edificaciones de edificio de la "Estación de Sevilla" y el "Colegio de Ferroviarios", se ha mantenido hasta nuestros días casi sin modificación, como limite de lo que popularmente se consideraba "casco antiguo de la ciudad". Lo dicho puede deducirse de la simple observación de la evolución de la ciudad y de las fotografías antiguas que se adjuntan como anexo, y que se describen a continuación.

**1.a.- Planos con una breve evolución del suelo urbano de la ciudad de Huelva.**

•**Huelva 1.890.**  
Puede observarse como en el borde oeste se emplaza junto a las vías del ferrocarril la Estación de Sevilla. Se define la Avenida de Italia y se perfila el solar sobre el que se situará el "Colegio Ferroviario".



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 102 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E56D576B8D764939C08B75001) 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

**•Huelva 1.990.**

Plano de un folleto publicitario de la ciudad de Huelva editado por el Patronato Nacional de Turismo. Se puede observar la parcela de forma trapezoidal que se ha mantenido junto a la estación de ferrocarril.

**•Huelva 1.926.**

En este plano se recoge la parcela unos años antes del comienzo de la construcción del "Colegio Ferroviario" con su forma trapezoidal.

**•Huelva 1.940.**

Plano de información del Plan General de Ordenación de 1964, denominado "HUELVA EN 1.940", a escala 1:10.00, cuyo redactor fue el arquitecto Alejandro Herrero, donde es fácil distinguir la parcela y la silueta del edificio del "Colegio Ferroviario", así como las calles perimetrales.

**•Huelva 1.964.**

Plano de información del Plan General de Ordenación de 1964, denominado "HUELVA ACTUAL", a escala 1:10.00, donde se mantiene casi sin variación con respecto al anterior la parcela, el edificio del "Colegio Ferroviario" y las calles perimetrales.

**1.b.- Fotografías de esta zona del borde oeste de la ciudad de Huelva.**

**•F1- El dique desde el muelle (a finales de siglo).**

Se aprecia el conjunto urbano de edificaciones y parcela que conformaban el perímetro de la antigua Pescadería en la ribera el caño que llegaba a la "Estación de Sevilla", ya tenemos uno de los "límites" que se ha mantenido durante toda la evolución de la ciudad durante el siglo XX. Sobre una de estas parcelas se construirá el "Colegio Ferroviario"

**•F2- Panorámica sobre 1948.**

En esta imagen podemos ver los dos edificios singulares que han caracterizado esta zona de la ciudad, y claramente como el "límite del suelo urbano residencial" se dibuja a espaldas de las edificaciones junto a la Avenida de Italia según el trazado de la vía de ferrocarril que unía la Estación de Sevilla con la Estación de Zafra.

**•F3- Panorámica sobre 1966.**

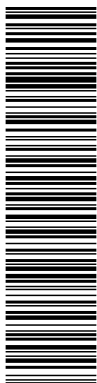
Imagen similar a la anterior donde dada la altura de los edificios de la Estación de Sevilla y del "Colegio Ferroviario", se aprecia el límite del denominado "Casco Antiguo".

**•F4- La Avenida de Italia 1970.**

Podemos apreciar la imagen que se ha mantenido en la actualidad del borde oeste del suelo urbano de la ciudad de Huelva.



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 103 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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

**2.- Argumentos urbanísticos basado en planeamientos anteriores.**

La consideración de la parcela que soporta al "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS C.P. SAN JOSÉ DE CALASANZ" dentro del suelo urbano ha sido una constante mantenida en los Planeamientos Generales de la ciudad de Huelva, como se expone a continuación.

**2.a.- Plan General de Ordenación Urbana del Termino Municipal de Huelva de 1964.**

En los planos que definían las determinaciones este planeamiento general puede observarse como la parcela del "Colegio ferroviario", se recogía dentro del suelo urbano de la ciudad, como se aprecia en los que se comentan a continuación, y cuyas fotocopias parciales se adjuntan como anexo.

- **Plano nº 3 - ESTRUCTURA GENERAL • E 1:20000**  
La parcela esta tramada como "**Suelo de habitación**", dentro del denominado "**Perímetro Urbano**".
- **Plano nº 5 - ZONIFICACIÓN • E 1:10000**  
La parcela esta tramada como "**Suelo de habitación**", con la tipología de "**Edificios Singulares**".
- **Plano nº 6 - BARRIOS Y CENTROS • E 1:10000**  
La parcela esta tramada dentro del "**Limite de Barrio de Habitación**", y concretamente en el barrio nombrado como "**Casco Antiguo**" (para 45.000 habitantes).
- **Plano nº 8 - ALINEACIONES DEL CASCO ANTIGUO • E 1:4000**  
Define en la parcela del "Colegio Ferroviario" las alineaciones correspondientes a su frente con la Avenida de Italia y los dos laterales coincidentes con los actuales.

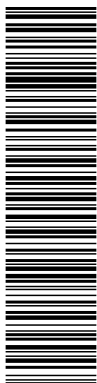
**2.b.- Plan General de Ordenación Urbana del Termino Municipal de Huelva de 1980<sup>1</sup>.**

En la documentación gráfica de este planeamiento general, la parcela que soporta el "Colegio ferroviario", se define dentro del suelo urbano de la ciudad como se recoge en el análisis de los siguientes planos<sup>2</sup> de este documento.

- **Plano nº 2. 5 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO, ESTRUCTURA ORGÁNICA Y USOS GLOBALES • E 1:10000**  
La parcela esta tramada como "**Suelo Urbano**", dentro del uso principal de "**Suelo Residencial**".
- **Plano nº 3 - ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO • E 1:5000**  
La parcela esta tramada con el símbolo definido como "**Consolidación**", dentro del "**Limite del Suelo Urbano**".  
En este plano se aclara que: "para la delimitación ver plano 3 Ter a escala 1:2000", y que fue modificado por OM de 12/6/1980

<sup>1</sup> Este PGOU se mantuvo vigente hasta diciembre de 1999.  
<sup>2</sup> Se incluyen fotocopias de los planos aludidos como anexo.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 104 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E56D576B8D764969C0BB750011) 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

- **Plano nº 3 Ter. 11 - DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO • E 1:2000**  
La parcela se encuentra dentro del símbolo lineal que define el "Limite del Suelo Urbano". En este plano se incluye una nota que dice: "Plano redactado en cumplimiento de las condiciones del Nº 2 de la OM de 12/6/1980 por la que se aprueba definitivamente la revisión del PGOU.
- **Plano nº 4. 11 - PERÍMETRO URBANO ORDENACIÓN GENERAL • E 1:2000**  
La parcela esta tramada con el símbolo correspondiente a "Dotaciones", con subclase "Docente". Además se grafía como "Edificio de Interés" perteneciente a la "1ª Categoría".
- **Plano nº 5. 11 - PERÍMETRO URBANO ALINEACIONES • E 1:2000**  
La parcela esta delimitada y sirve para la definición de alineaciones de las edificaciones a situar al este (donde se define la anchura del vial), avenida de Italia y calle a prolongar al oeste.
- **Plano nº 6. 11 - DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN • E 1:2000**  
La parcela no se encuentra en dentro de alguna unidad de planeamiento o actuación diferida, por lo que pertenece a la calificación que podía denominarse como "Suelo Urbano Directo".
- **Plano nº 12 - DELIMITACIÓN DE SECTORES • E 1:5000**  
La parcela se encuentra dentro del Sector S-1.

En la documentación escrita del PGOU de 1980, se mantiene lo ya expuesto en los planos y así, en la definición del ámbito del denominado "Casco Antiguo" de la ciudad, podemos comprobar como la parcela del "Colegio Ferroviario" se encuentra dentro de este limite. Esta situación se mantiene incluso en la Modificación Puntual de 1984, del PGOU que define esta delimitación en su artículo 236 de la siguiente forma: « La superficie de Actuación que entendemos por Caco Antiguo, es la delimitada por las calles: (...) calle de Nueva Creación hasta Correos, calle Castilla, Avda. Sur, Avda de Italia (...)».

*Hay unidades Planos*

Después de lo expuesto debemos reflexionar que no conocemos ningún antecedente urbanístico en el cual una parcela como la que soporta el "Colegio ferroviario" que pertenece al **Suelo Urbano Consolidado** y concretamente al ámbito del **Casco Antiguo** de la ciudad, pueda en un documento de planeamiento desclasificarse y pasar a suelo urbanizable no programado, sin mediar una catástrofe que haya barrido la urbanización existente.

**3.- Argumentos legislación urbanística de aplicación.**

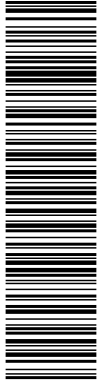
Para el definir la clasificación que debería la Revisión del PGOU haber otorgado a la parcela del "Colegio Ferroviario" y por tanto la Modificación Puntual Nº 4 en tramitación, si existiera alguna duda después de lo recogido en los apartado anteriores, era de aplicación el artículo 10 del Real Decreto Legislativo número 1/1992 de 26 de junio de 1992 (BOE número 156 de 30 de junio de 1992), **texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana**, en vigor en la Comunidad Autónoma de Andalucía en aplicación de la Ley 1/1997. Este artículo decía:

**Artículo 10. Suelo urbano en municipios con planeamientos.**

Constituirán el suelo urbano:

- a) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 105 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E5B5D576B8D764939C0B875001) 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

energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Como es evidente de la simple lectura del precepto el PGOU de Huelva con relación al ámbito del PAU nº 1, incumple esta disposición al considerar la parcela del "Colegio Ferroviario" como suelo urbanizable no programado. *Falta de UDA? -> ya delegados al 800).*

Aunque la Modificación Puntual en tramitación se hace a caballo entre la aplicación en el territorio de la Autonomía Andaluza de la Ley del Suelo de 1992 aludida y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicaba en el BOJA nº 154 de 31 de diciembre de 2002 (LOUA), no existe cambio conceptual sobre la clasificación de suelo urbano, pues el texto autonómico mantiene los criterios, así en el apartado 1 de su artículo 45 se define:

**Artículo 45. Suelo urbano.**

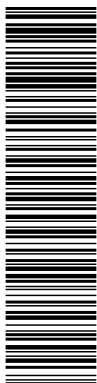
1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Inter municipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en el en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Lo que lleva, una vez más, a la deducción que **la clasificación de la parcela del "Colegio Ferroviario" debe se la de suelo urbano consolidado**, ya que un Planeamiento no General no puede ir contra la Ley que debe desarrollar, y la clasificación actual de suelo urbano no programado, si se mantiene, sería anulable.

*Si no es objeto de la modificación,  
sino del Plan de Ordenación Inter municipal de la Corporación del  
Ayuntamiento de Huelva  
↓  
VRS ALONSO/2020/09/23*

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 106 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E56D576B8D764969C0BB75001) 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

**SEGUNDA.** La parcela que soporta el edificio "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS C.P. SAN JOSÉ DE CALASANZ" situado en la Avenida de Italia (junto a la estación de RENFE) de Huelva, una vez excluida del ámbito del PAU N° 1, deberá integrarse dentro del Plan Especial del Casco Histórico de Huelva (PE-1), y con las condiciones similares a otras edificaciones catalogadas del mismo y que se desarrollan a continuación.

Las condiciones de actuación en el edificio y la parcela deberán recogerse en la correspondiente "Ficha Particularizada", al tratarse de un edificio catalogado, donde se recojan entre otras los siguientes condicionantes:

**1.- GRADO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y DE PROTECCIÓN (artículo 5.2.2 del PE N° 1):**

Se propone el correspondiente al "Grado P2.- Protección topológica y estructural", al tratarse de un edificio de notable valor arquitectónico, aunque no de rango singular, y en los que por sus exigencias de adaptación o adecuación funcional, no se justifica la aplicación de normas de protección integral, y no estar dentro de la arquitectura religiosa, palaciega o institucional.

Es conocido por la GMU el estado de avanzado deterioro de toda la estructura vertical y horizontal del edificio y otros múltiples daños menores, así como la imposibilidad de dedicación al uso docente al no poderse adaptar a lo normativa vigente lo que ha significado la supresión del concierto existente.

La protección, en función de lo dicho, se debe limitar a los siguientes aspectos:

- El jardín de acceso desde la Avenida de Italia, incluidas las vallas perimetrales.
- La totalidad de la configuración exterior del edificio (volúmenes y fachadas).
- Disposición del volumen central del edificio, compuesto por: vestíbulo de planta baja, núcleo de escalera y aula magna (salón de actos), con mantenimiento de ornamentación y revestimientos.

**2.- CONDICIONES DE CONSERVACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, EN PLANTAS, ALTURAS Y FORMA DE LAS CUBIERTAS (artículo 5.2.4 del PE N° 1):**

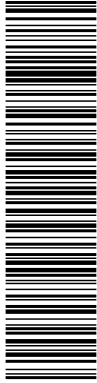
Se propone que el edificio actual mantenga, como antes se ha dicho la configuración exterior, pero con base en las especiales características de que se trata de una edificación cuasi-aislada en una parcela de superior superficie, **debe autorizarse su posible ampliación en un volumen a situar en el patio posterior, complementario a este con el mismo uso y siempre que su diseño ponga en valor el actual.**

Se justifica la ampliación propuesta en las siguientes consideraciones:

- a) El propio PE N° 1, vigente autoriza estas ampliaciones en numerosos edificios catalogados, en diferentes grupos, en condiciones topológicas mucho más difíciles de aceptar, ya que al tratarse de edificios entre-medianeras, se acepta el aumento de una planta retranqueada, e incluso en los de reducidas dimensiones en el mismo de la fachada existente, todo ello para ser más llevadera la obligación de conservación.
- b) La edificabilidad correspondiente al volumen anexo, disminuirá el agravio comparativo que la catalogación del edificio produce y que consideramos no debería afectar a la totalidad de la superficie de la parcela, todo ello dentro de la filosofía del artículo de la Ley 6/1998 Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE de 14 de abril de 1998), cuando en el **Artículo 43. Indemnización por limitaciones singulares**, recoge lo siguiente:



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 107 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E56BD576B8D764969C0BB75001) 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

« Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares en orden a la conservación de edificios, en lo que excedan de los deberes legalmente establecidos, o que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.»

La parcela del "Colegio Ferroviario", esta situada dentro del suelo donde el aprovechamiento urbanístico que otorga el PGOU en los terrenos colindantes son los siguientes:

Avenida de Italia (acera de enfrente), altura de 8 plantas	→	8	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Unidad de ejecución nº 22 "Teisa-Rubio"(altura 8 plantas)	→	3,336	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Unidad de ejecución nº 23 "Avenida de Italia" (altura 7 plantas)	→	2,994	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**Lo que significa un aprovechamiento medio de: 4,776 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Por otro lado la mayoría de los edificios catalogados de propiedad privada por el PE Nº 1 del Casco Histórico, son de tipología entre-medianeras de dos plantas donde se autoriza una planta mas retranqueada 3 m o en la línea de fachada, lo que significa aproximadamente un **aprovechamiento de 2,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Si ahora estudiamos la edificabilidad del Colegio Ferroviario, obtendríamos la edificabilidad relativa actual, así:

Superficie de la parcela	→	2.660,15 m <sup>2</sup>
Superficie edificada actualmente	→	1.860 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento actual:</b>	→	<b>0,699 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>

**De lo expuesto el aprovechamiento de la parcela no debería ser inferior a 6.000 m<sup>2</sup>, lo que significaría un aprovechamiento relativo de 2,255 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que es mucho menor que todos los parámetros antes expuesto, pero es la máxima superficie a incorporar en respetando la integridad del edificio a proteger.**

Esta edificabilidad se repartiría aproximadamente de la siguiente forma:

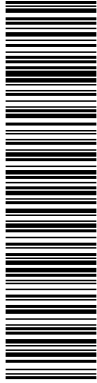
<b>Edificio Colegio ferroviario (rehabilitado)</b>	→	<b>2.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Edificio complementario en patio posterior</b>	→	<b>3.500 m<sup>2</sup></b>

c) El edificio del "Colegio Ferroviario" necesita una rehabilitación integral de fuerte inversión dado que su estado puede considerarse como de ruina técnica y económica, y su uso esta restringido al ser "dotacional", por lo que la ampliación propuesta, además de ser legalmente defendible, viabilizara su rápida recuperación.

**Las condiciones complementarias para el volumen de ampliación<sup>3</sup> sería una altura máxima de cuatro plantas, con una altura total de 14 m y una ocupación añadida máxima de 900 m<sup>2</sup>.**

<sup>3</sup> Se adjunta una de las muchas propuestas posibles de este "Volumen de Ampliación", para comprobación que la misma es posible, y que la misma no resta ningún valor a la apreciación actual que la ciudad tiene del edificio del "Colegio Ferroviario".

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 108 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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

Con base en todo lo expuesto,

## SOLICITA

**Primero.** Que en la modificación, actualmente en tramitación, se rectifique el ámbito del PAU N°1, excluyendo de su territorio de actuación la parcela catastral n° 18518 01 correspondiente al edificio conocido como "Colegio Ferroviario", que pasaría a estar clasificada como Suelo Urbano, según se ha venido manteniendo durante más de 75 años y concretamente en los Planeamientos Generales anteriores del municipio de Huelva, respetando así la legislación urbanística de aplicación.

**Segundo.** Que en la modificación, una vez aceptado lo anterior, la parcela del "Colegio Ferroviario" ya calificada como suelo urbano se incluya dentro del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Huelva, tal como se ha mantenido de hecho hasta ahora y con base en todos los antecedentes expuestos.

**Tercero.** Que en la modificación, se documente la inclusión en el Plan Especial del Casco Histórico de Huelva, mediante la incorporación de la Ficha Particularizada, al tratarse de un edificio catalogado, con los siguientes condicionantes:

**1.- Grado P2.- Protección topológica y estructural, correspondiente a la conservación de:**

- El jardín de acceso desde la Avenida de Italia, incluidas las vallas perimetrales.
- La totalidad de la configuración exterior del edificio (volúmenes y fachadas).
- Disposición del volumen central del edificio, compuesto por: vestíbulo de planta baja, núcleo de escalera y aula magna (salón de actos), con mantenimiento de ornamentación y revestimientos.

**2.- Uso dotacional privado.**

**3.- Se autoriza la posible ampliación en un volumen a situar en el patio posterior, complementario a este con el mismo uso y siempre que su diseño ponga en valor el edificio actual, resuelto con base en los siguientes parámetros.**

**a) La edificabilidad máxima de la parcela será de 6.000 m<sup>2</sup> que se repartiría de la siguiente forma:**

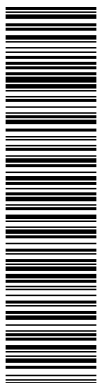
Edificio Colegio ferroviario (rehabilitado)	→	2.500 m <sup>2</sup>
Edificio complementario en patio posterior	→	3.500 m <sup>2</sup>

**b) La altura máxima será de cuatro plantas y 14 m.**

**c) La ocupación máxima sería de 900 m<sup>2</sup>.**

Y por lo expuesto se pide tengan por presentada las presentes Alegaciones, en el plazo concedido al efecto, se acepte los cambios solicitados de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 4 DEL PGOU de Huelva, con relación a las prescripciones para la parcela del Colegio Ferroviario", por considerar de justicia dichas correcciones, en Huelva a quince de julio del año dos mil tres.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 109 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



A. 1

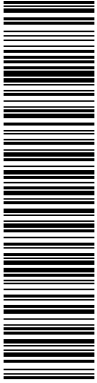
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

### ANEXOS DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

A continuación se recogen los siguientes documentos gráficos citados en el texto de las alegaciones anteriormente expuestas:

- A1.- Planos Evolución Huelva con respecto a la parcela del colegio Ferroviario.**
- A2.- Fotografías históricas de la zona.**
- A3.- Planos del PGOU 1964.**
- A4.- Planos del PGOU 1980.**
- A5.- Esquemas volumétrico de "Propuesta de Ampliación del Edificio"**

<b>DOCUMENTO</b> DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	<b>IDENTIFICADORES</b> -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 110 de 180	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	<b>ESTADO</b> <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



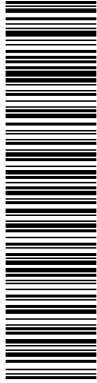
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSN0-LEAYE.18870A23570851E56D576B8D7649639C08B75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

A1.1

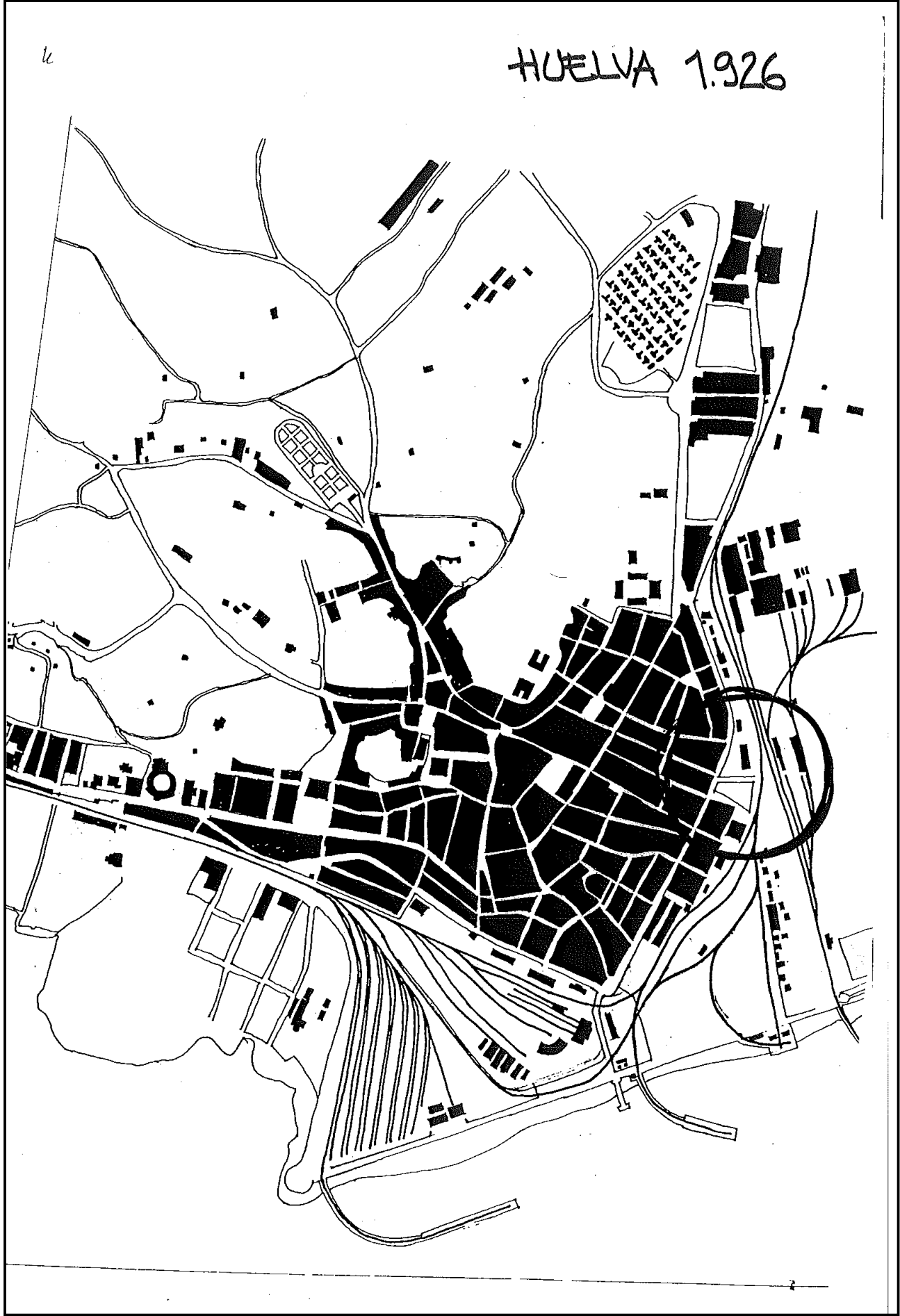
**A1.-PLANOS EVOLUCIÓN HUELVA EN ZONA PARCELA DEL COLEGIO FERROVIARIO.**



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 111 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p> <p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851 E56D576B8D764939C08B75001) 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>

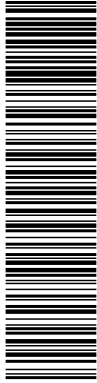


<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>:: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 112 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



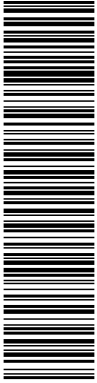
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE.18870A23570851.E5B5D576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E6BD576B8D7649639C0BB75001) 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>

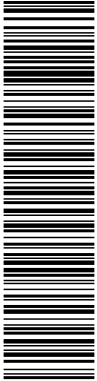




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E5B0D576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

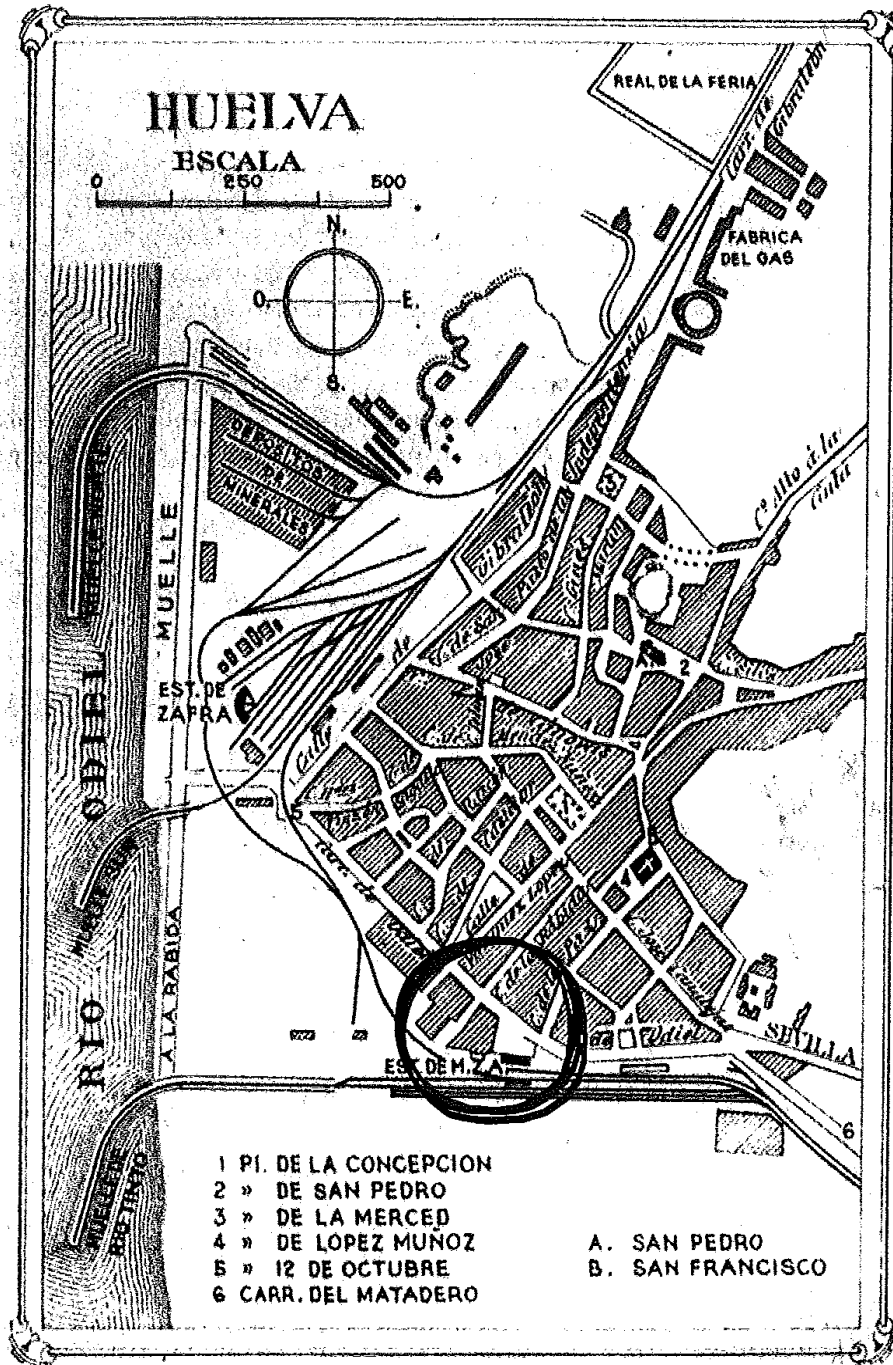






Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851 E5BDS768BD7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

# HUELVA 1900



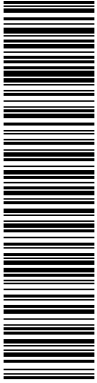
Distancia á Madrid, por f. c. 683 Kms. y 639 por carretera



**PATRONATO NACIONAL  
DEL TURISMO**  
ALCALÁ, 65-MADRID

*Huecograbado Prensa Gráfica - Madrid*

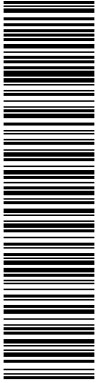
<b>DOCUMENTO</b> DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	<b>IDENTIFICADORES</b> -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 116 de 180	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	<b>ESTADO</b> <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C08B75001) 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>

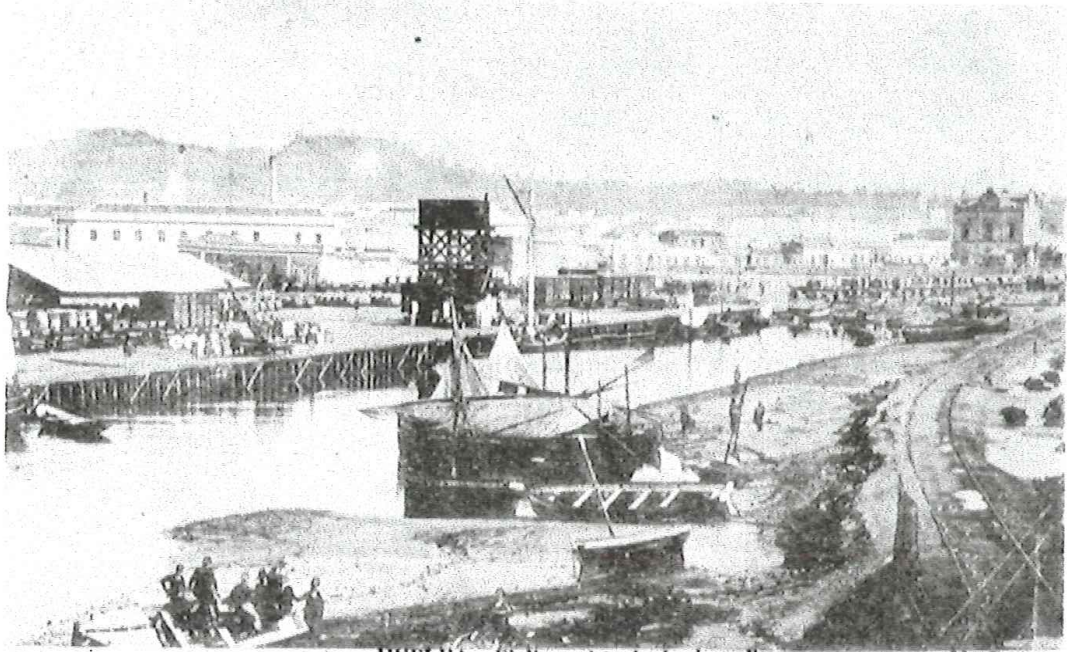
A2.1

A2.-FOTOGRAFÍAS HISTÓRICAS DE LA ZONA.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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>

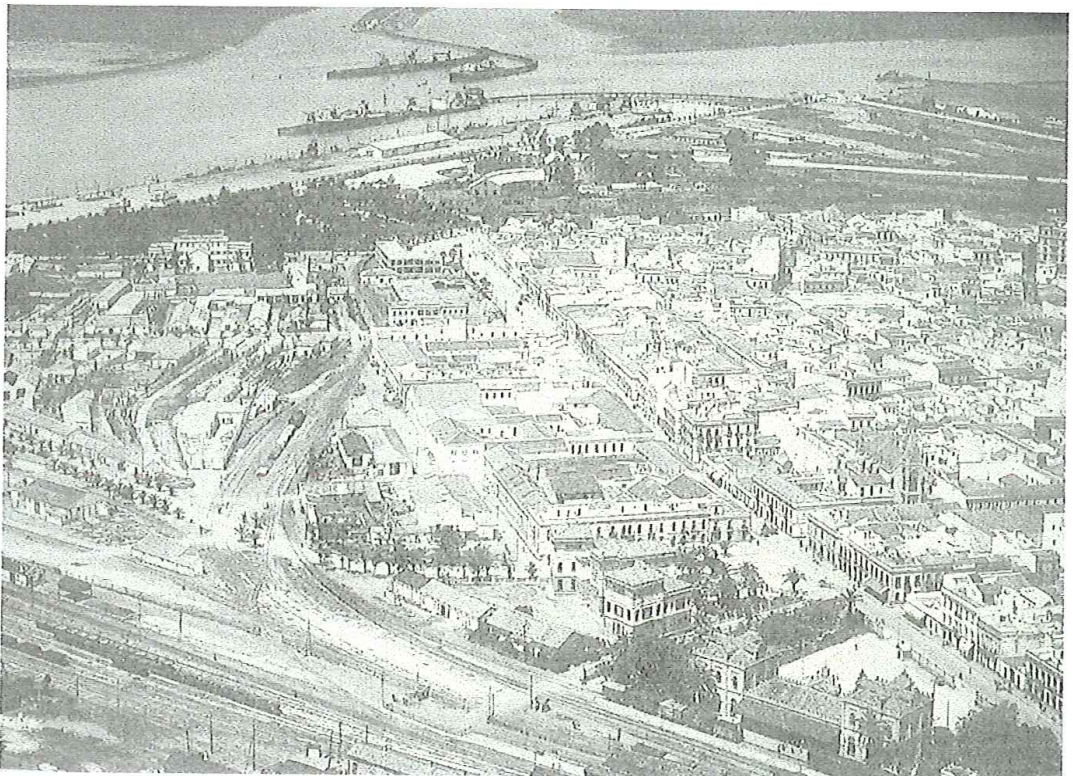
A2.2



HUELVA.—El dique visto desde el muelle N.º 7

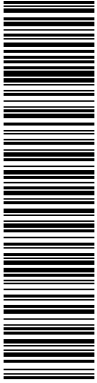
Papelería A. del Pino. Huelva

F1- El dique desde el muelle (a finales de siglo).



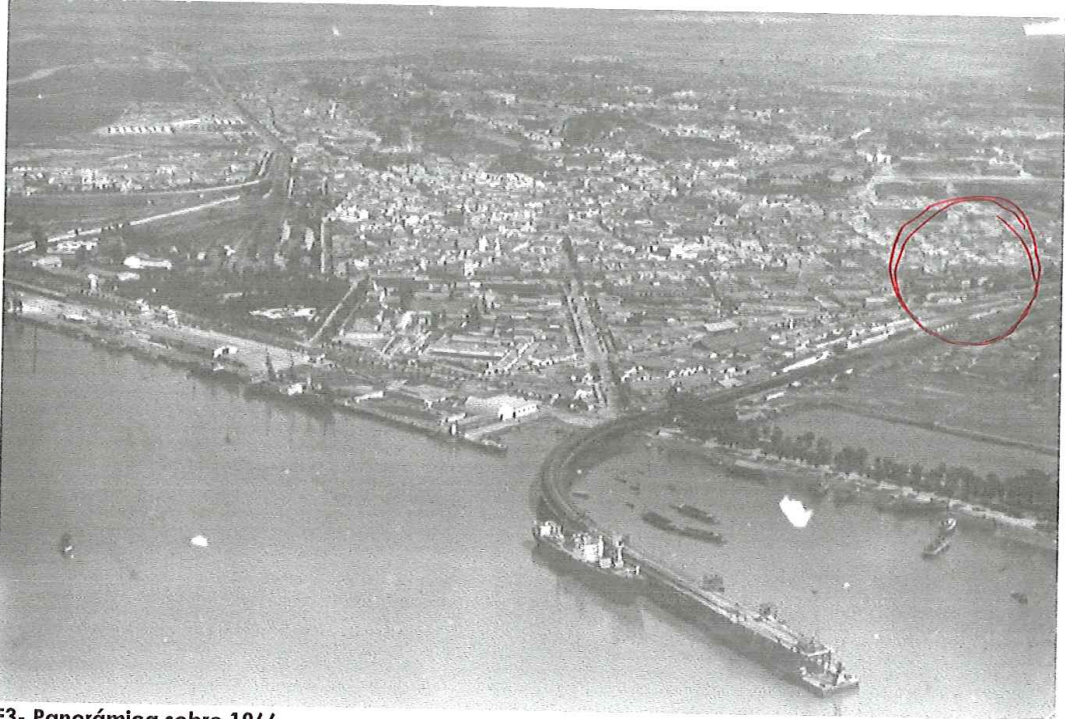
F2- Panorámica sobre 1948.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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>

A2.3



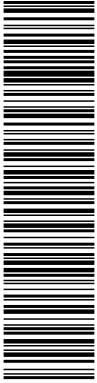
F3- Panorámica sobre 1966.



F4- La Avenida de Italia 1970.



<b>DOCUMENTO</b> DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	<b>IDENTIFICADORES</b> -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 119 de 180	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	<b>ESTADO</b> <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19

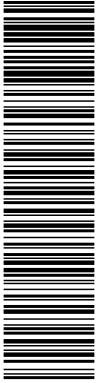


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C08B75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

A5.1

A5.-ESQUEMAS VOLUMÉTRICO DE "PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO".

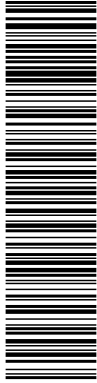
<b>DOCUMENTO</b> DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	<b>IDENTIFICADORES</b> -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 120 de 180	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	<b>ESTADO</b> <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



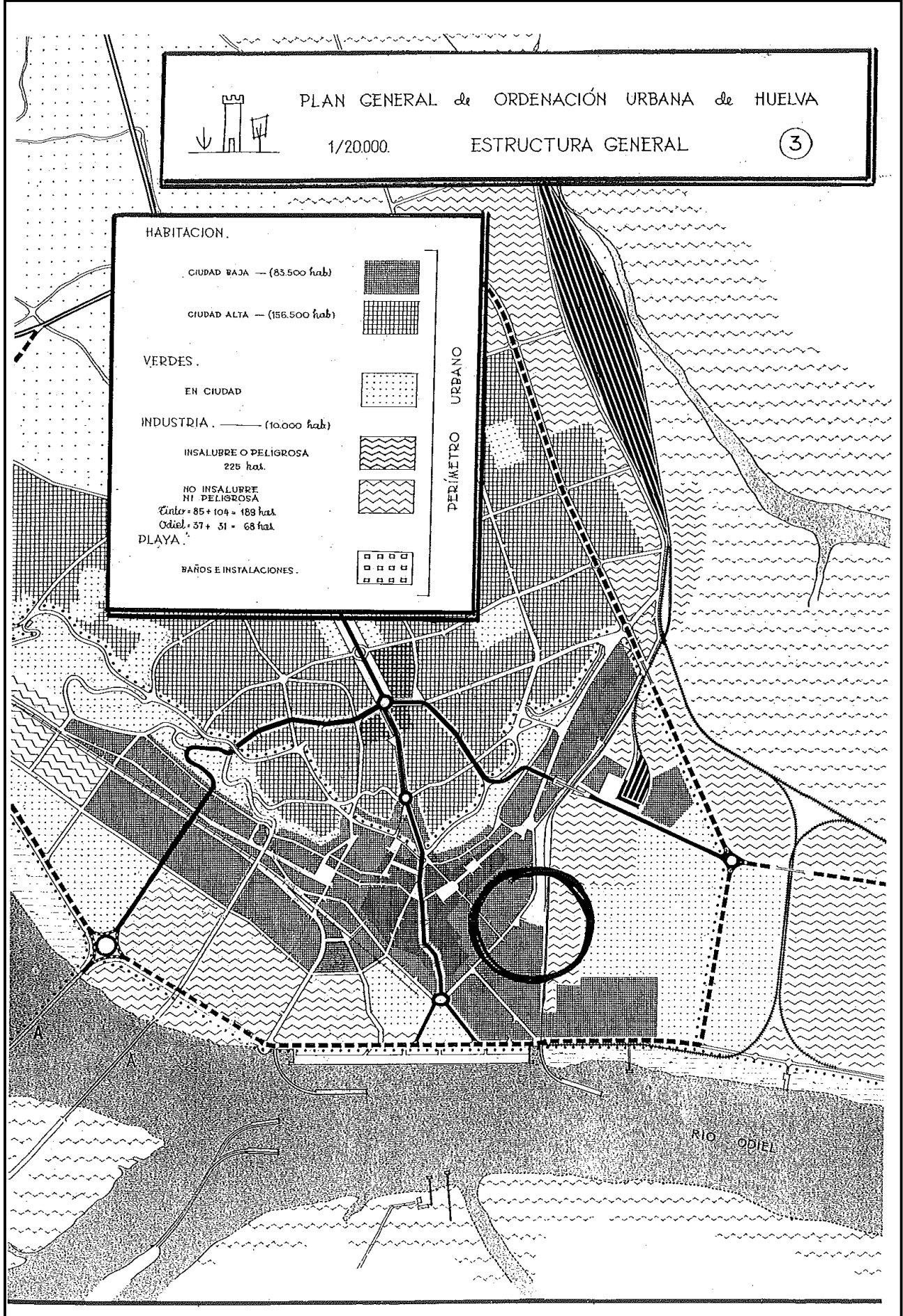
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE.18870A23570851E56D576B8D7649639C08B75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

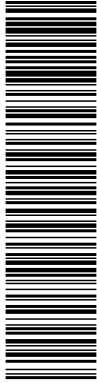
A3. 1

A3.-PLANOS DEL PGOU 1964.

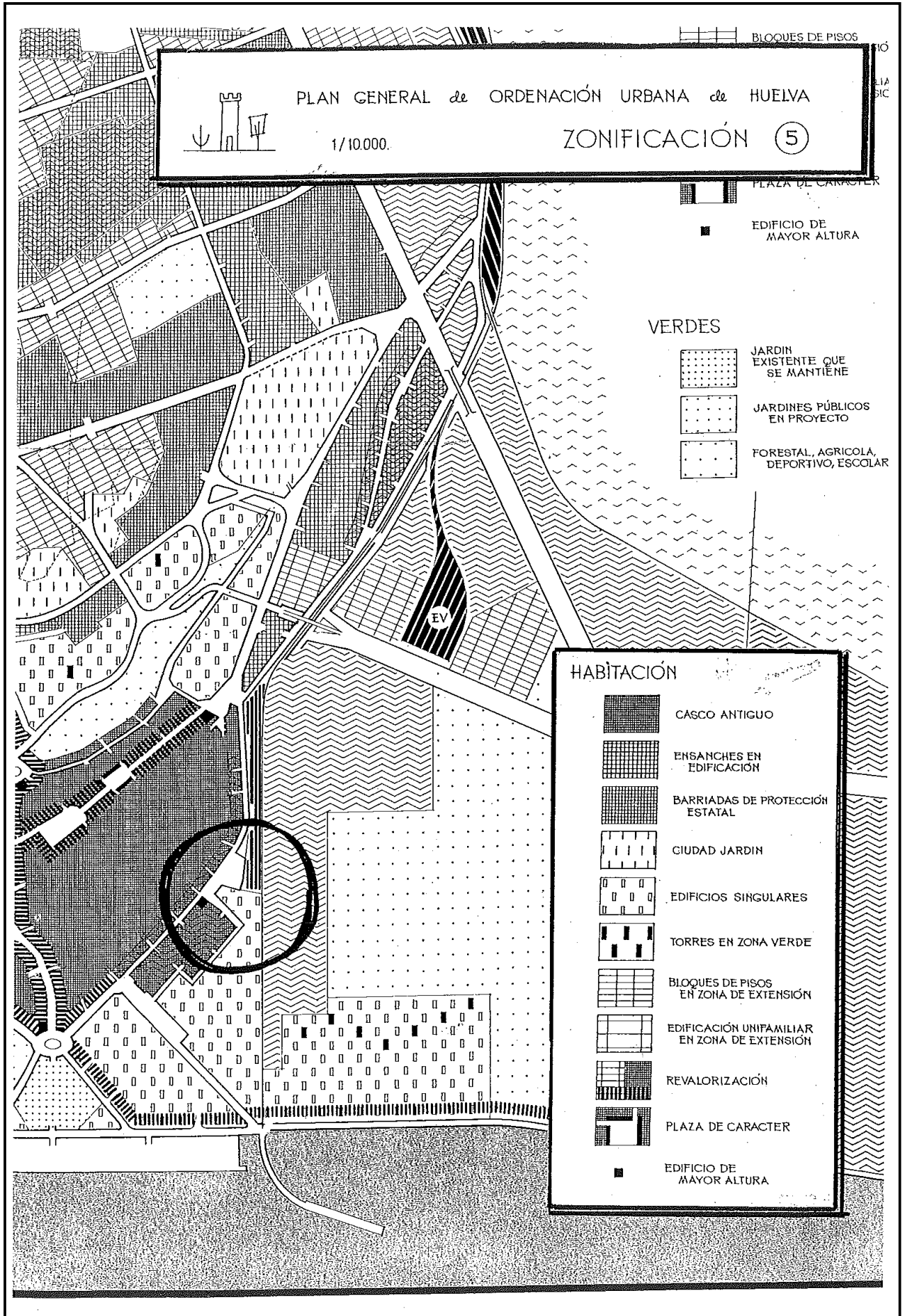


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E6BD576B8D7649639C08B75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do>

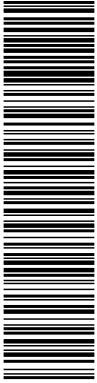




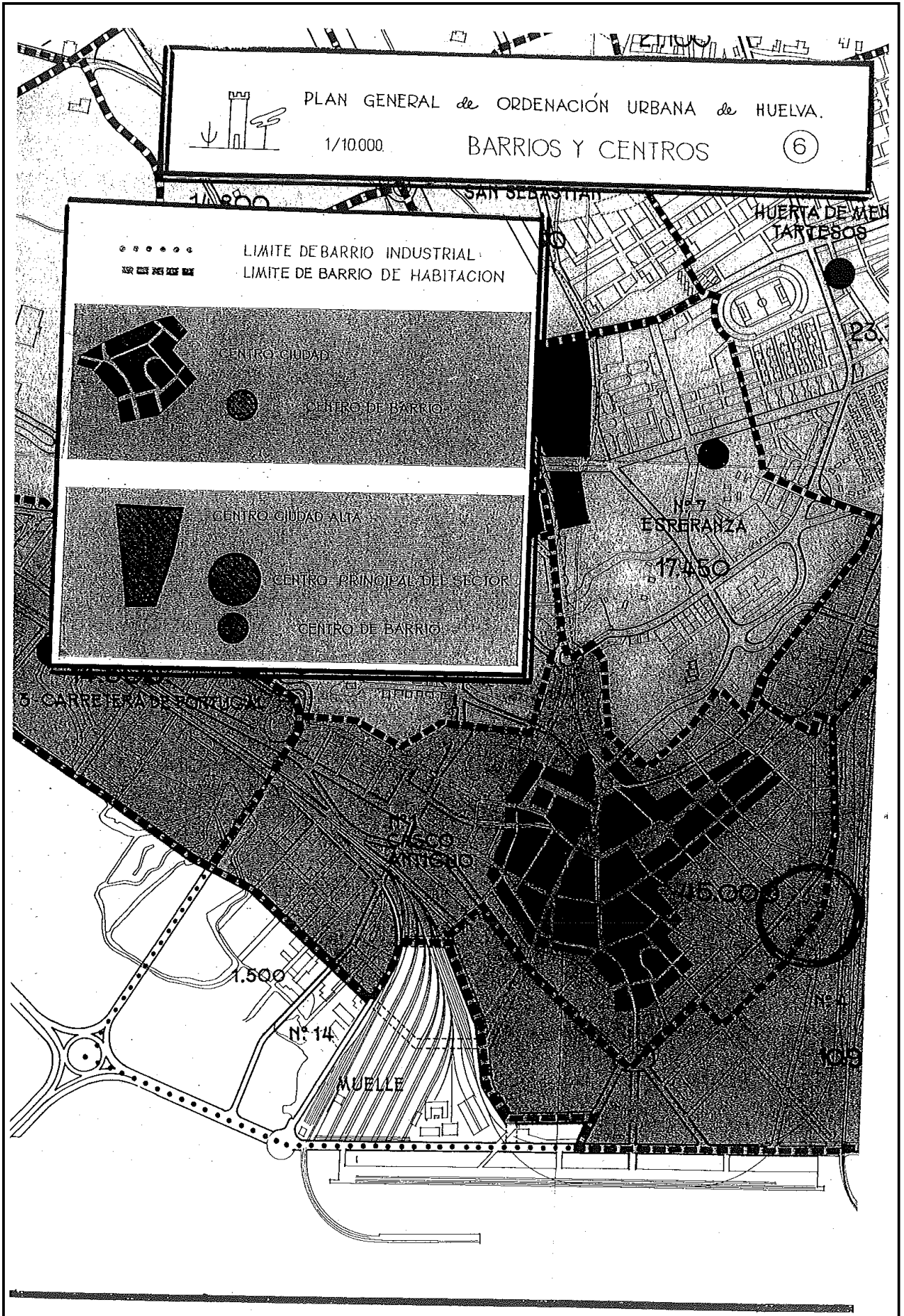
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.18870A23570851.E56D576B8D7649639C08B75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

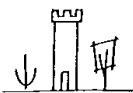






Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851 E5B5D576B8D764939C08B75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





# PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de HUELVA.

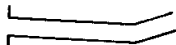
1/4.000.

ALINEACIONES del CASCO ANTIGUO.

8

## PLAN GENERAL de ALINEACIONES

VIAS PRINCIPALES



AFFECTADO de EXPROPIACIÓN

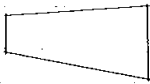
PERIODO.

I

II



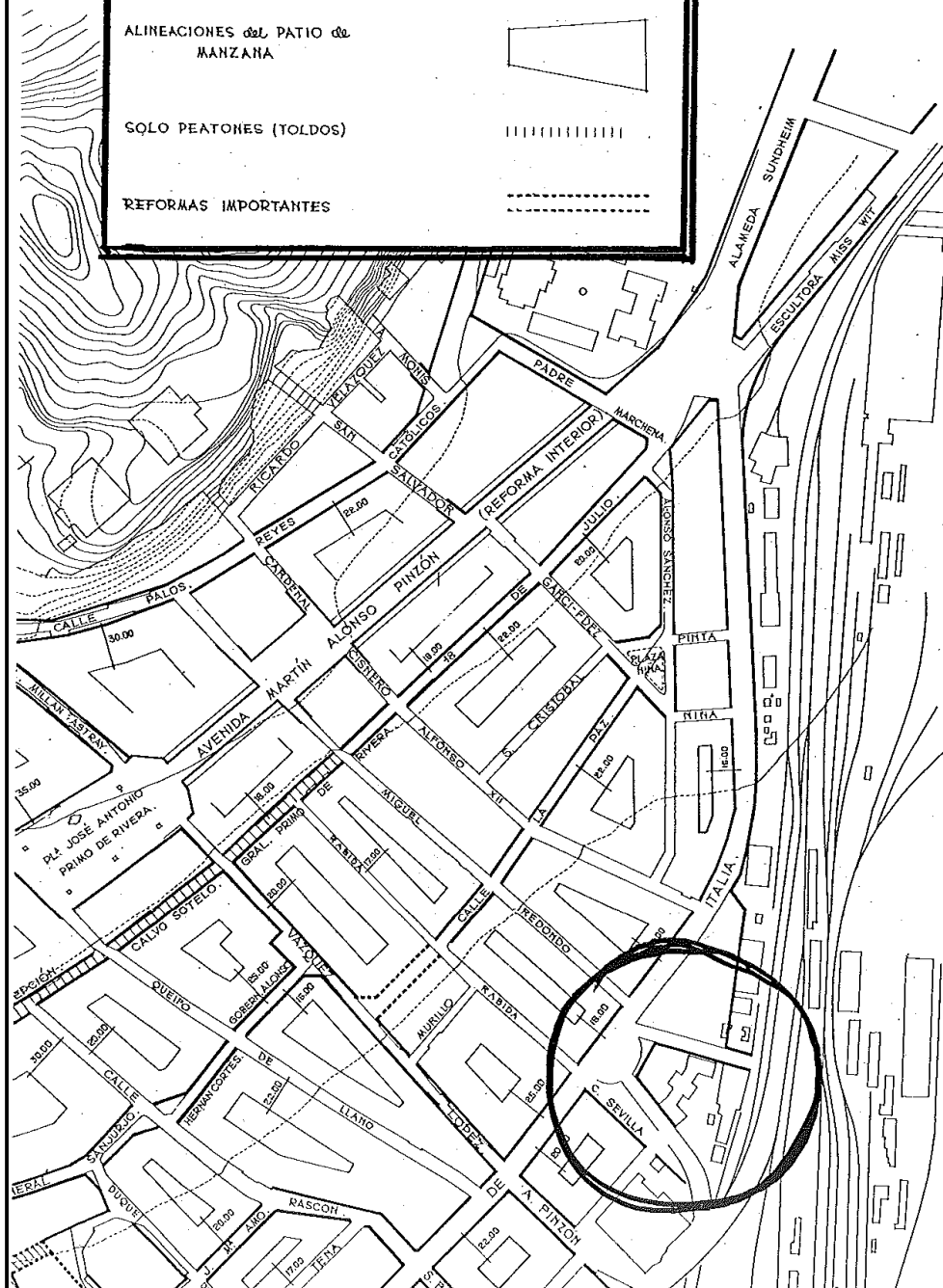
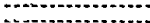
ALINEACIONES del PATIO de MANZANA



SOLO PEATONES (TOLDOS)



REFORMAS IMPORTANTES



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824-6NGZI-VDSN0-LEAYE) 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>

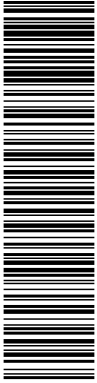
DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 125 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



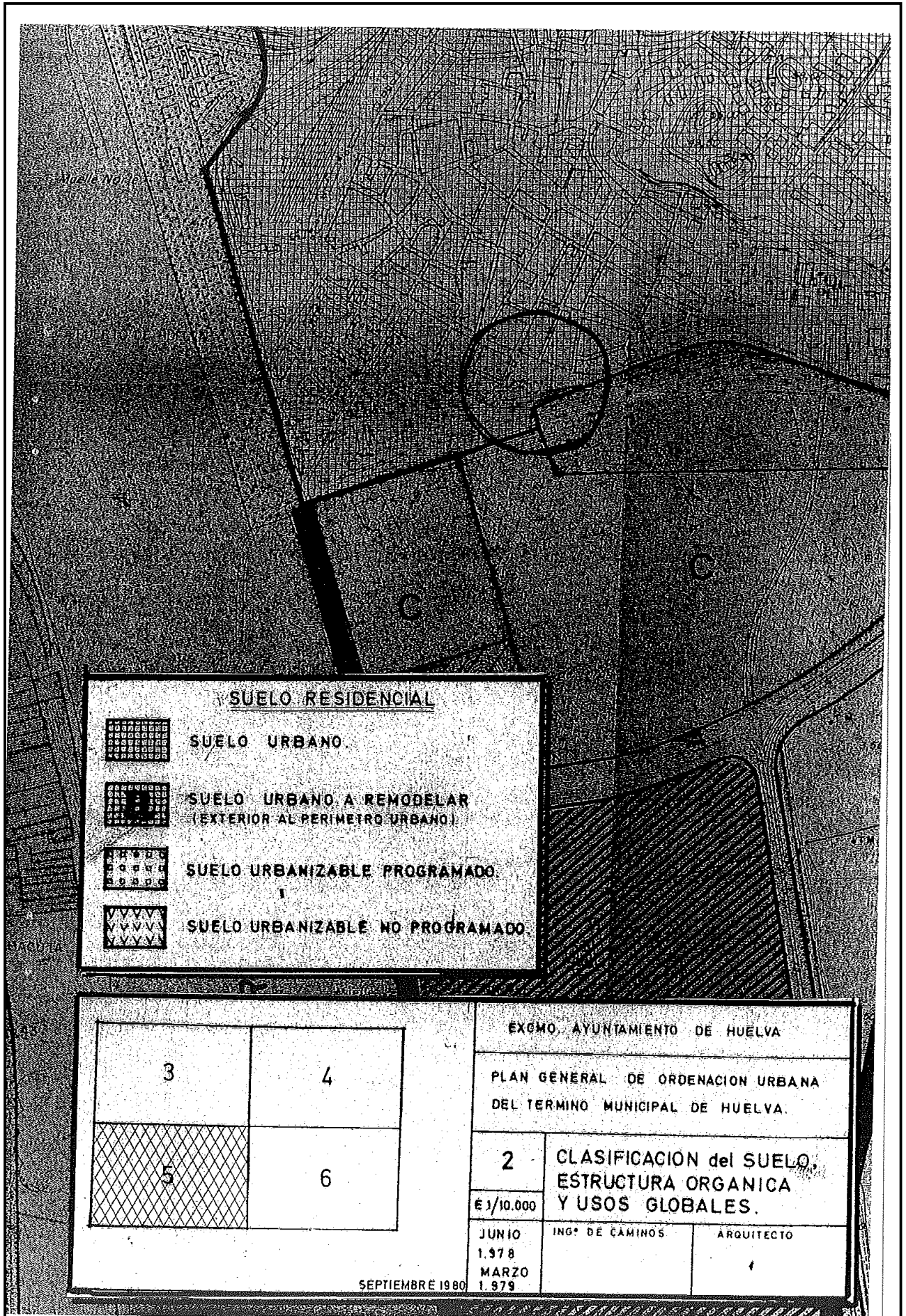
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE.18870A23570851.E56D576B8D7649639C08B75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

A4. 1

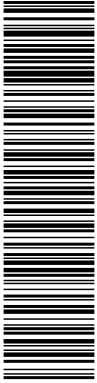
A4.-PLANOS DEL PGOU 1980.



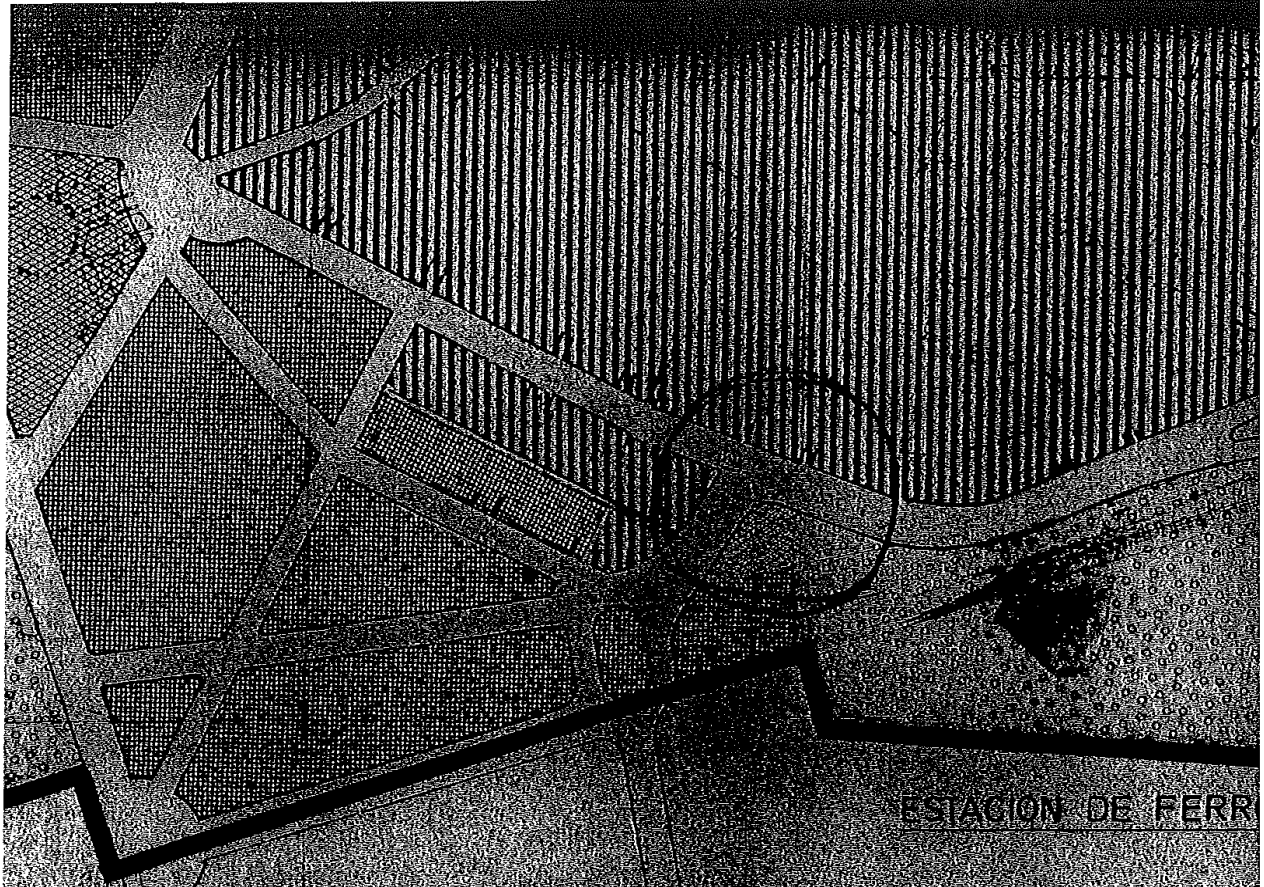
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851 E56D57686D7649639C08B75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do>







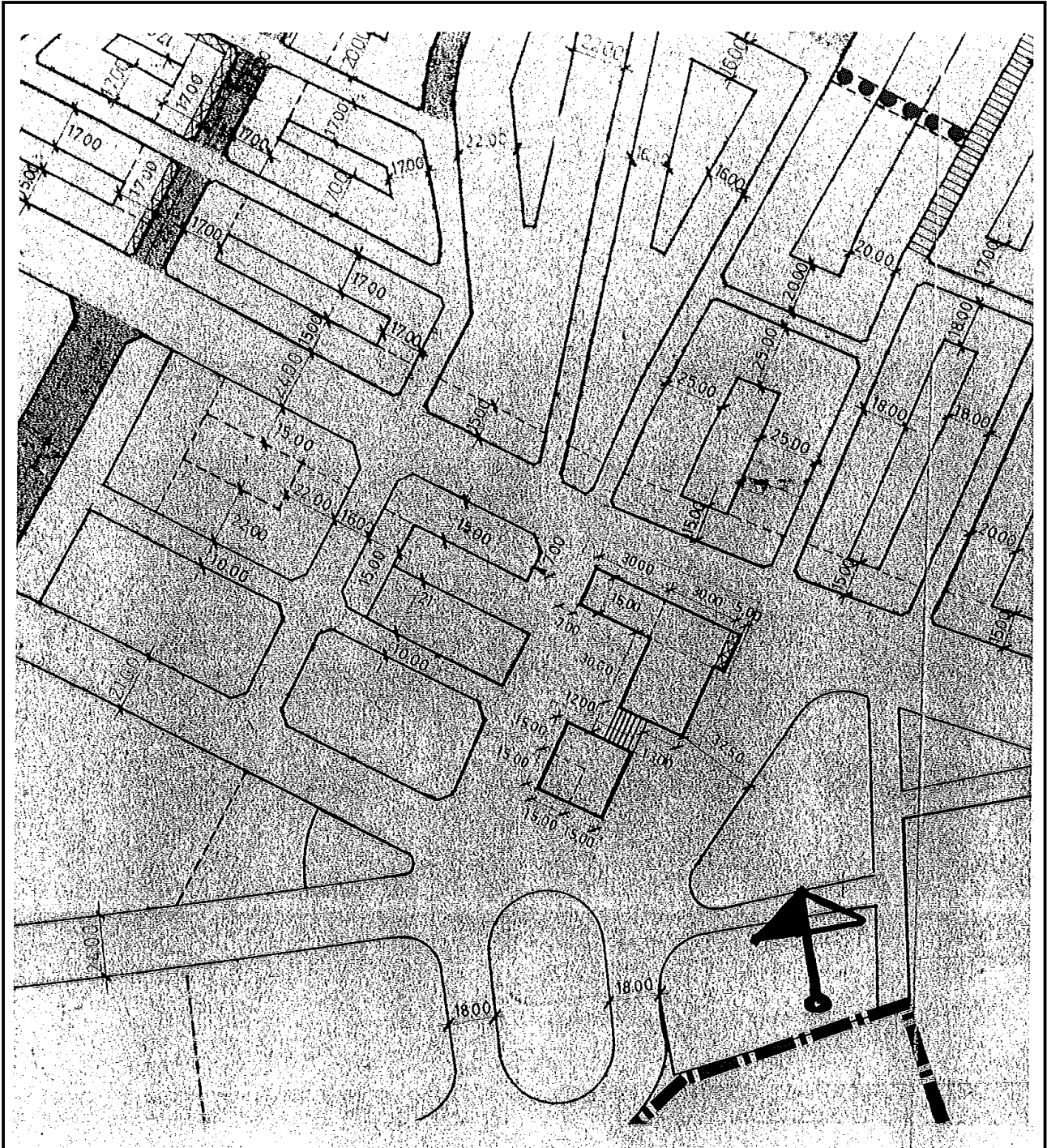
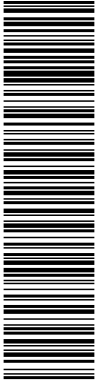
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824-6NGZI-VDSNO-LEAYE-18870A23570851-E6BD576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



**SÍMBOLOS EMPLEADOS**

	CARGO ANTIGÜO
	LÍMITE DEL SUELO URBANO

NOTA PARA DELIMITACION VER PLANO 9367 A ESCALA 1:2000		EXCMO AYUNTAMIENTO DE HUELVA	
* MODIFICADO SEGUN O.M. DE 12-5-80		PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE HUELVA	
		<b>3</b>	<b>ZONIFICACION DEL SUELO URBANO</b>
		E 1/5.000	
		JUNIO 1978	INGº DE CAMINOS
		MARZO 1979	ARQUITECTO
SEPTIEMBRE 1980			



	1	2		
3	4	5	6	
7	8	9	10	
11	12	13		
14	15	16		

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
DEL TERMINO MUNICIPAL DE HUELVA.**3 Ter** DELIMITACION DEL  
SUELO URBANO

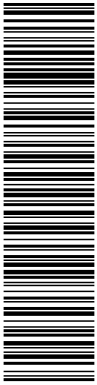
E: 1/2.000

SEPTIEMBRE ING. CAMINOS

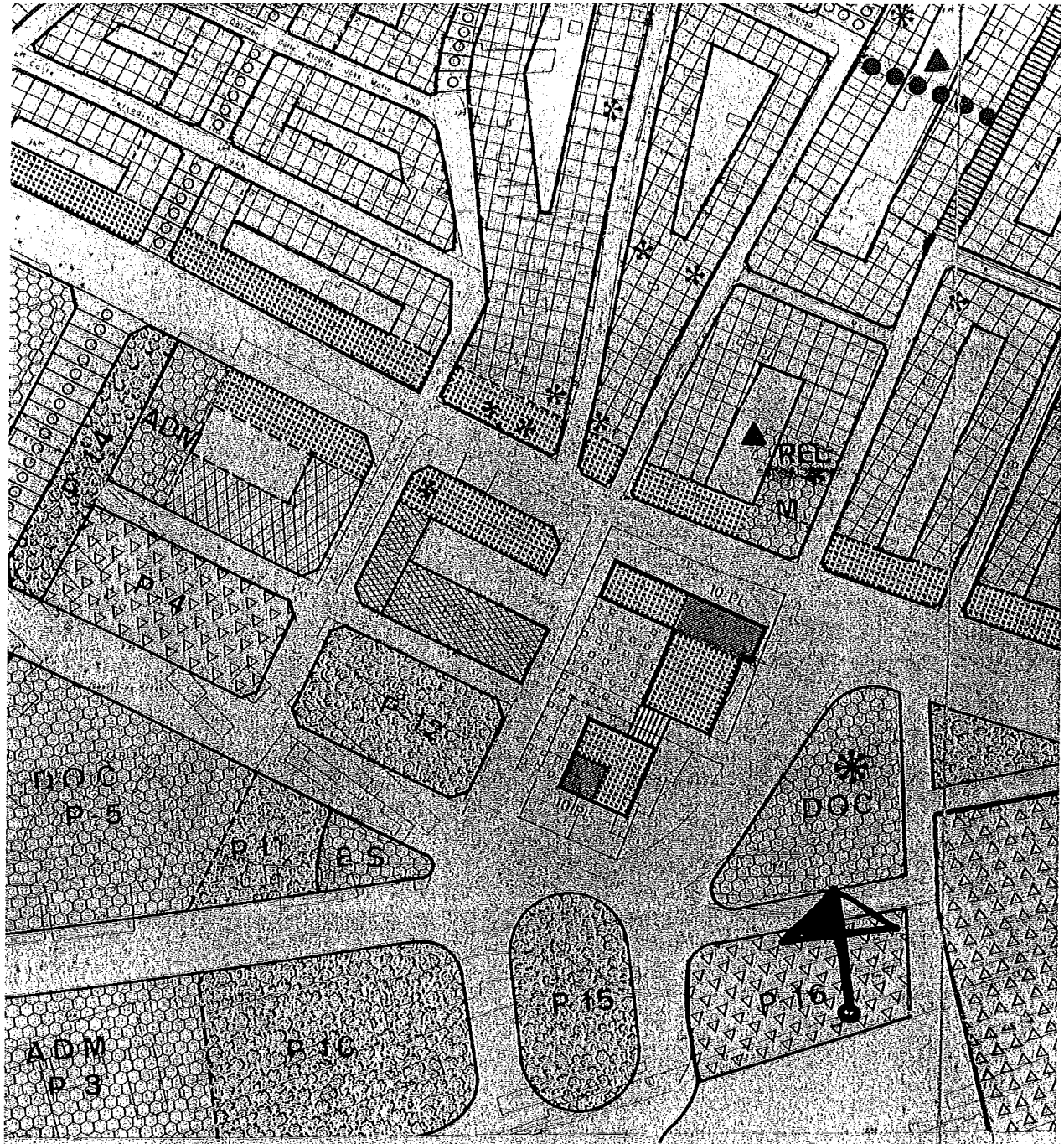
ARQUITECTO

1.980





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851 E5B0D5768BD7649639C08B75001) 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>



				EXCMO AYUNTAMIENTO DE HUELVA	
				PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE HUELVA	
				<b>4</b>	PERIMETRO URBANO ORDENACION GENERAL
				E 1/2.000	
				JUNIO 1.978	ING. DE CAMINOS
				MARZO 1.979	ARQUITECTO.
SEPTIEMBRE 1980					

DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO  
-FERROVIARIOS-COMPLETO

IDENTIFICADORES

--: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020

OTROS DATOS

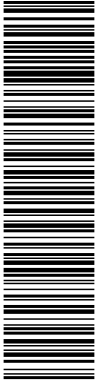
Código para validación: **6NGZI-VDSN0-LEAYE**  
Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37  
Página 130 de 180

FIRMAS

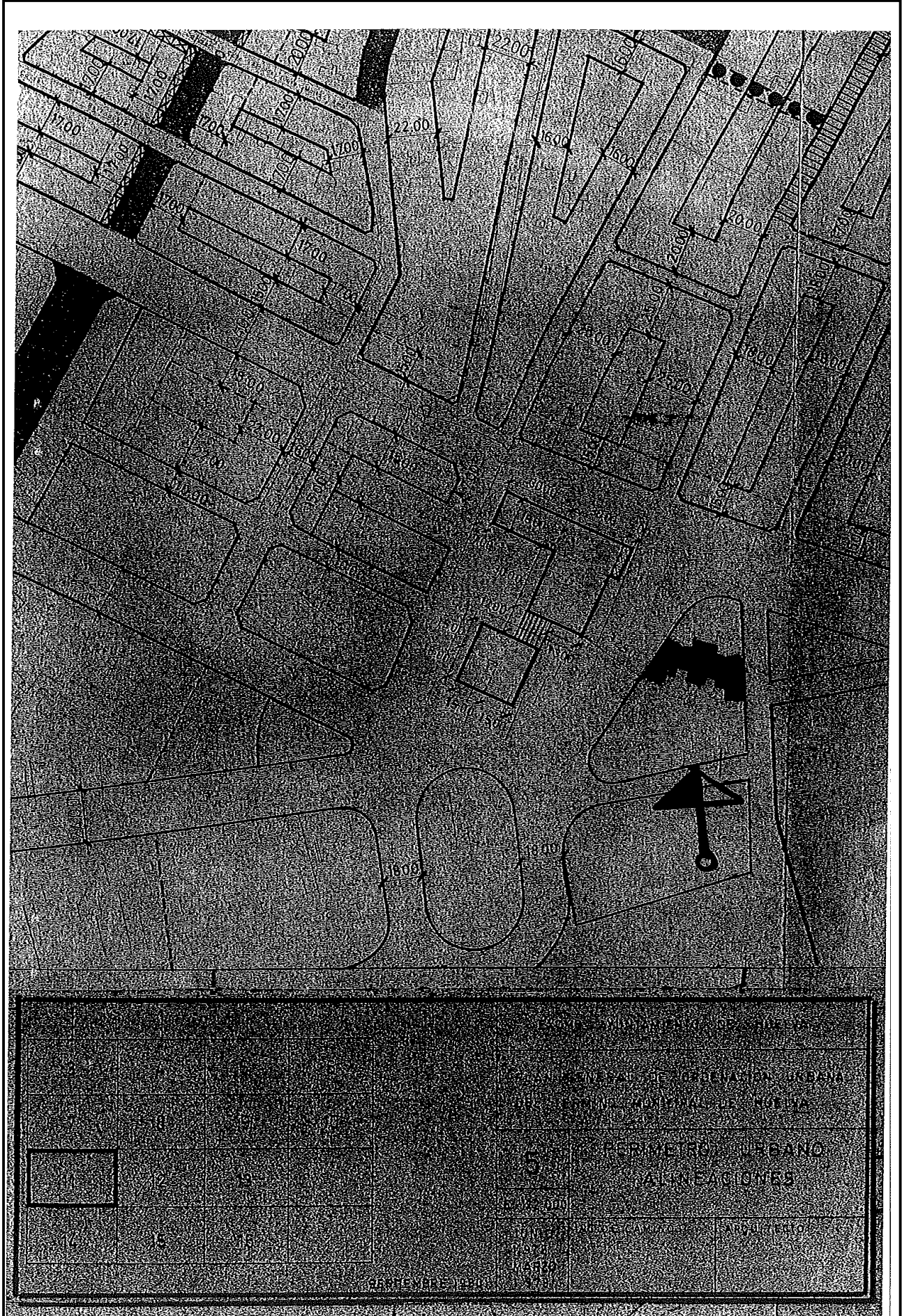
El documento ha sido firmado o aprobado por :  
1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO

**FIRMADO**  
23/09/2020 13:19



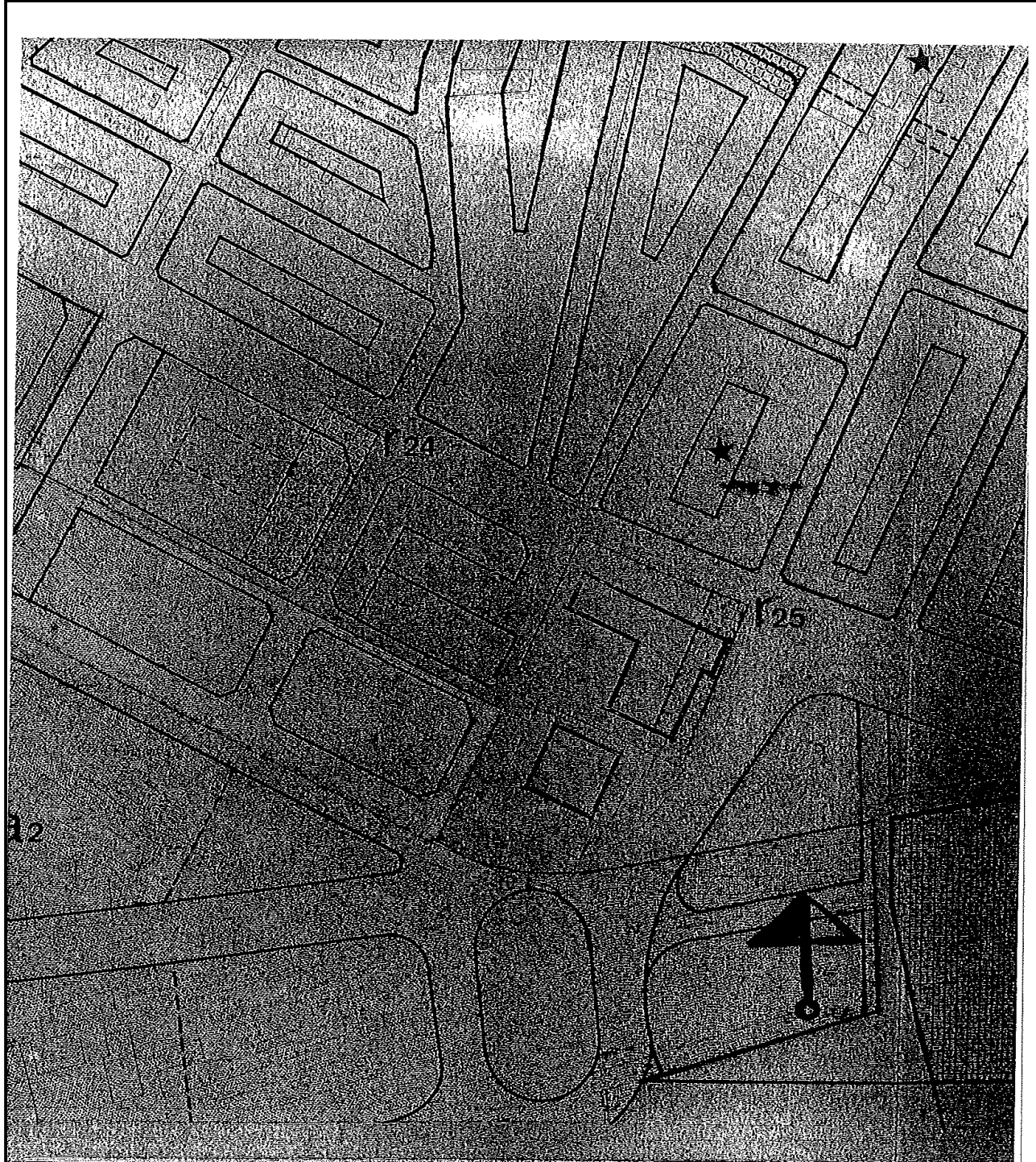
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 48870A23570851 E6BD576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





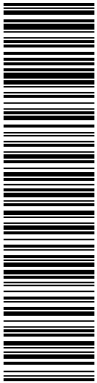


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZLVDSN0-LEAYE 148870A23570851 E5B0576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

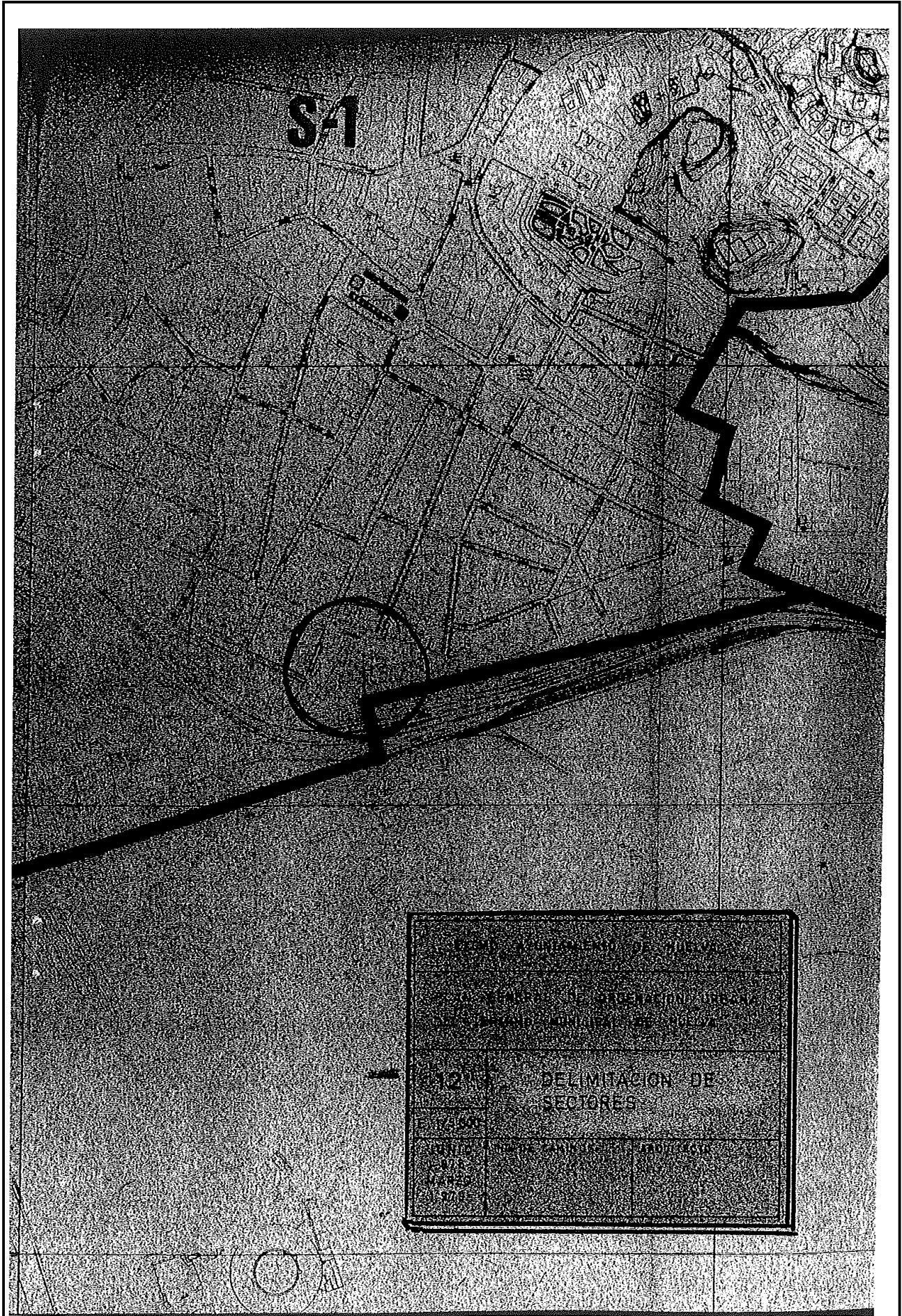


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA			
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE HUELVA			
6		DELIMITACION DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION	
E-1/2000			
JUNIO 1978	MAYO 2005	MAYO 2005	
MARZO 1979			

SEPTIEMBRE 2020

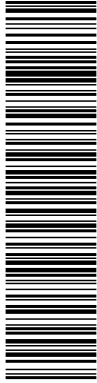


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E6BD576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



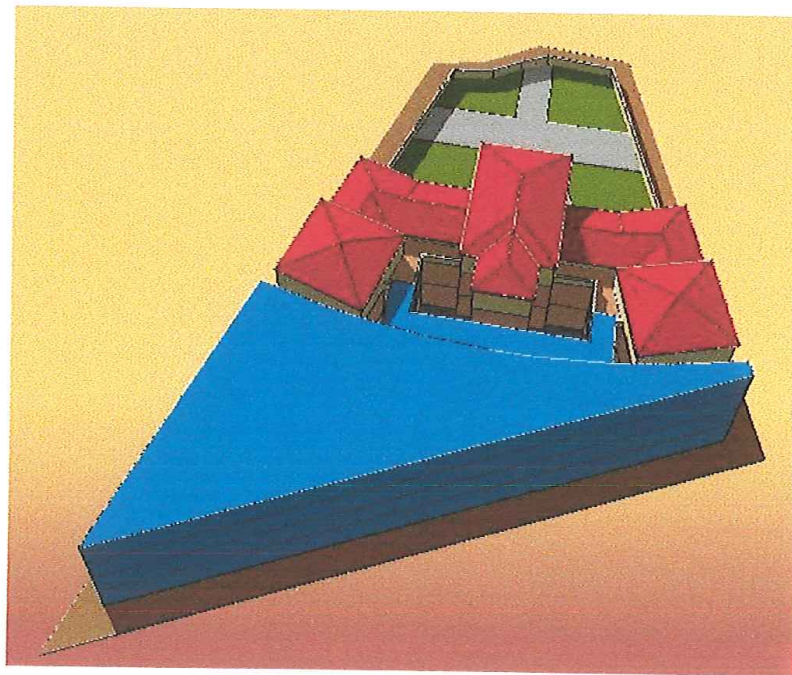
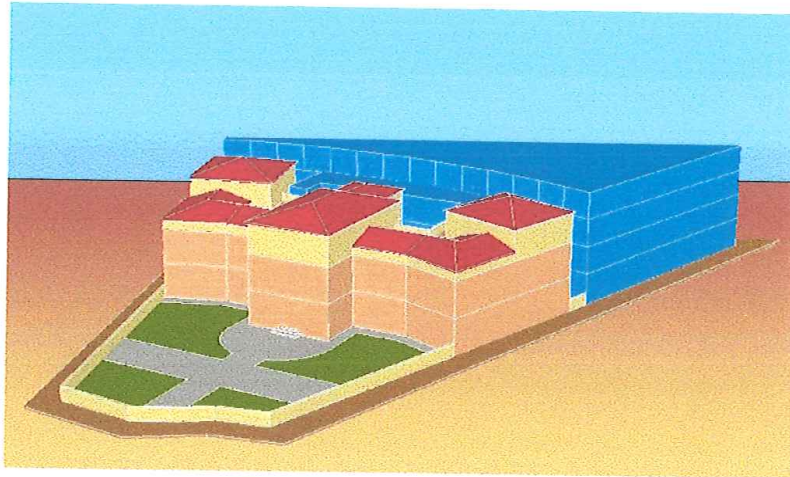


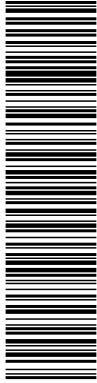
<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 133 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE.18870A23570851E56D576B8D7649639C08B75001) 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>

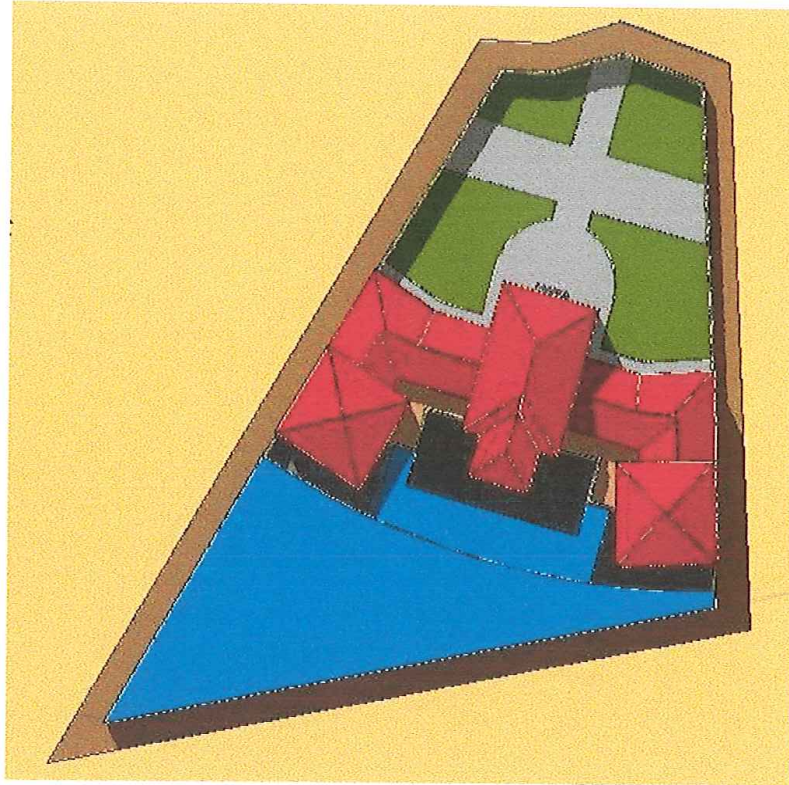
A5.3



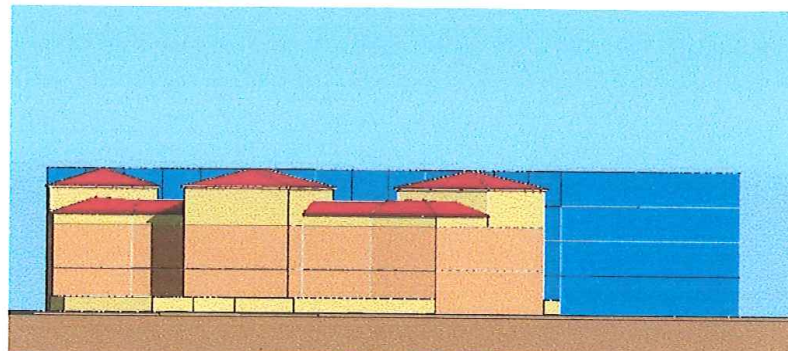


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

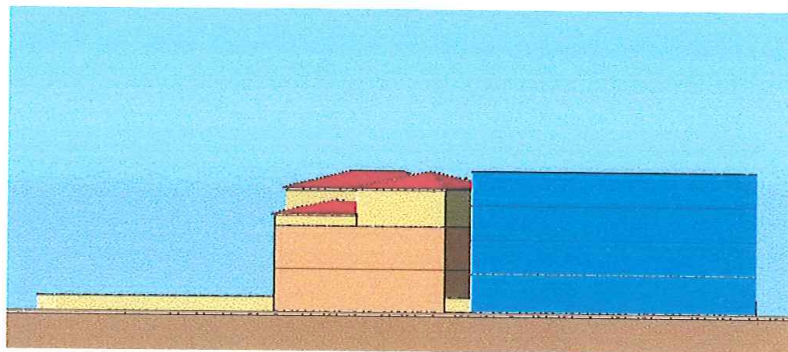
A5.2



P1.- Planta de "una propuesta de ampliación".



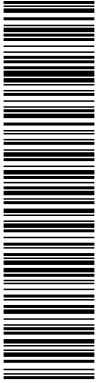
P2.- Alzado desde la Avenida de Italia de "una propuesta de ampliación".




P3.- Alzado lateral de "una propuesta de ampliación".



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 135 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19

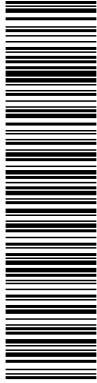


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.18870A23570851.E56D576B8D7649639C0B875001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

 <p>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><i>APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p>		
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 49 de 54

-Informe Técnico de 23/07/2003 para aprobación provisional de la MP4 del PGOU con contestación de alegaciones.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 136 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E5BDF76B8D764969C0BB75001) 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



**INFORME TÉCNICO**  
Ref: PL-MD-1-18 07 03  
Exp: AP. PROVISIONAL MPNº4

**1. Objeto.**

Con motivo de la aprobación Provisional del Documento **“Modificación Puntual nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva”**, se procede a informar sobre lo acontecido durante la tramitación del el Aprobado Inicialmente el 28 de marzo de 2003.

**2. Contenido.**

**1.- INFORMES SECTORIALES:** Solicitados desde la Gerencia Municipal de Urbanismo de Huelva los informes sectoriales a las Administraciones vinculadas en la tramitación de la Modificación Puntual nº 4, consta en esta GMU respuesta hasta el momento de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. En ella se da conformidad expresa desde el punto de vista del Patrimonio Arqueológico a la modificación propuesta.

**2.- DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS:** De la Dirección General de Costas se recibe informe en la Gerencia Municipal de Urbanismo informe (Expdte. 5728/03) sobre la tramitación de la Modificación Puntual nº 4. El informe recibido responde al cumplimiento de los artículos 112 y 117.2 de la Ley de Costas.

De acuerdo con el informe, se tiene a bien desde esta GMU a informar lo siguiente:

2.1.- Se subsana el plano 3 hoja 15 de ordenación mediante la exclusión de la Unidad de Ejecución nº 17 “Avenida Francisco Montenegro “del área de servicio del Puerto de Huelva.

2.2.- Se subsana el plano 3 hoja 15 de ordenación mediante la inclusión del ámbito de la estación transformadora dentro de la línea de deslinde del dominio público del Estero del Rincón.

2.3.- En la delimitación de las nuevas unidades de ejecución de la subzona 2.14, en el plano 3 hoja 6, se represente la línea probable de deslinde, a falta de datos aportados por la Dirección General de Costas para su representación como línea ajustada a la realidad. Se procede a la representación de la línea de servidumbre de protección, de 20 metros, ya que en el anterior Plan General de Ordenación Urbana (1980), el suelo estaba clasificado como Suelo Urbano Industrial de Desarrollo Espontáneo (a formalizar exactamente mediante la figura del Estudio de Detalle). En la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1999, este suelo continúa siendo urbano.

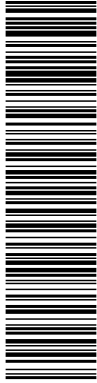
**3.- FASE DE ALEGACIONES:** No obstante lo anterior, durante la fase de alegaciones legalmente establecida han sido presentadas las siguientes, que se procede a informar a continuación:

\* **ALEGACIÓN 1ª** (Expdte. 5590/03), formulada por **D. Santiago de Paz Bores**, como apoderado de la mercantil **HACIENDA LA GALANA SL**.

**Objeto :** Modificación **“C.5.- Unificación de los Sectores de SUNP, PAU nº 1-A y nº 1-B en un solo sector PAU nº 1”**.

**Contenido :** *Primero: Rectificación del ámbito del PAU nº 1, excluyendo de su*

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 137 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851.E56D576B8D7649639C0BB75001) 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



territorio de actuación la parcela catastral nº 1851801 correspondiente al edificio conocido como "Colegio Ferroviario", modificando la clasificación de este suelo, que pasaría de ser urbanizable a urbano.

Segundo: Inclusión de tal parcela en el ámbito del plan Especial del Casco Histórico de Huelva.

Tercero: Catalogación del edificio en grado P2 –protección tipológica y estructural-, definición de uso dotacional y edificabilidades de hasta 6000 m2c.

**Informe a la alegación 1ª:**

El punto C.5 de la Modificación Puntual nº 4 del PGOU tiene por objeto la Unificación de los sectores de suelo Urbanizable No Programado (S.U.N.P) PAU's Nº 1-A y 1-B (definida esta subdivisión en el "Documento de Cumplimiento de Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva", donde se incluyen los contenidos que corresponden al cumplimiento de las observaciones de la resolución de fecha 13 de octubre de 1.999) en un solo sector PAU Nº 1. Esta unificación "evita los problemas de equilibrio en el reparto de aprovechamientos y cesiones y unifica la redacción y tramitación en el tiempo". La parcela catastral objeto de la alegación, efectivamente deriva de un proceso histórico que la ha incluido dentro del casco urbano, y en planeamientos precedentes al actual el suelo fue clasificado efectivamente como urbano. Es por ello que si procede la estimación de la alegación en los términos de reclasificación de suelo (Urbanizable a Urbano), Deberá para ello rectificarse el ámbito con la exclusión de la parcela 18518/01, la reclasificación de la parcela a suelo urbano y la asignación de condiciones urbanísticas específicas a la misma, que deberán ser objeto de estudio.

\* **ALEGACIÓN 2ª** (Expdte. 5657/03), formulada por Weickert y Martín Agrícola, S.A., representada por su apoderado D. Pedro Weickert Schluckwerder.

Objeto : Modificación "C.5.- Unificación de los Sectores de SUNP, PAU nº 1-A y nº 1-B en un solo sector PAU nº 1".

Contenido : *Primero: Infracciones de procedimiento causantes de indefensión.*  
*Segundo: Solicitan rectificación del ámbito del PAU nº 1, excluyendo de su territorio de actuación las parcelas en calle Las Metas, números 1 al 8, modificando la clasificación de este suelo, que pasaría de ser urbanizable a urbano.*  
*Tercero, Cuarto y Quinto: Ilícitud de la determinación del deslinde de costas; falta de proporcionalidad de las previsiones de uso; quiebra del principio de distribución equitativa de beneficios y cargas.*

**Informe a la alegación 2ª:**

Las parcelas que en la alegación se pretenden urbanas, no lo han sido nunca conforme a planeamientos urbanísticos previos al actual, que clasifica el suelo como urbanizable no programado e incluido en ámbito de PAU. Por este motivo, no procede la estimación de la alegación.

- **ALEGACIÓN 3ª** (Expdte. 5616/03), formulada por MAR, CB, representada por Dña. Araceli Haya Claus.
- **ALEGACIÓN 4ª** (Expdte. 5617/03), formulada por D. Walter Blumm Roediger
- **ALEGACIÓN 5ª** (Expdte. 5618/03), formulada por D. José A. Páez Pérez.
- **ALEGACIÓN 6ª** (Expdte. 5619/03), formulada por CONSTRUCCIONES METÁLICAS GARPE, SA, representada por su administrador D. Manuel Arteaga Manzano.
- **ALEGACIÓN 7ª** (Expdte. 5620/03), formulada por TEPECO, SA, representada por su gerente D. Luis H. Ibáñez del Rosal.



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 138 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.48870A23570851.E56D576B8D764969C0BB75001) 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



**Objeto, Contenido e Informe a las alegaciones (3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª) :** Idénticos a los de la alegación 2ª. No procede la estimación de las alegaciones.

**4.- PROCEDENCIA DE DESVINCULACIÓN:** ajuicio del técnico que suscribe, sería muy conveniente la desvinculación de la tramitación de la Modificación Puntual nº 4 el punto **C7.- Delimitación de nuevas Unidades de Ejecución UE 40.1 y UE 40.2, en subzona 2.14 "Carretera de Gibrleón"**. Procedería un análisis más exhaustivo de las condiciones urbanísticas –y en concreto alineaciones principales-

**4. Conclusión.**

Es por todo lo anterior que, para la aprobación provisional de la "Modificación Puntual nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva", debe procederse a la corrección en la redacción, planimetrías, y contenido lo inicialmente aprobado en pleno municipal de 28 de marzo de 2003 en:

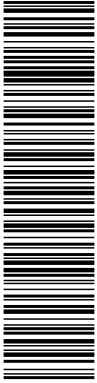
- a) Lo dispuesto para la Dirección General de Costas ver punto 2 de este informe).
- b) Rectificación del ámbito del PAU 1 con la exclusión de la parcela 18518/01, la reclasificación de la parcela a suelo urbano y la asignación de condiciones urbanísticas específicas a la misma, que deberán ser objeto de estudio.
- c) Desvinculación del punto C7 de la tramitación del resto del documento Modificación Puntual nº 4.

Huelva, a 23 de julio de 2003


  
Fdo: José Arias Fontenla,  
Arquitecto Jefe de Servicios de la G.M.U.



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 139 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19

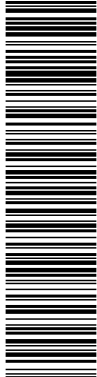


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.18870A23570851.E56D576B8D7649639C08B75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

 <p>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><i>APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p>		
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 50 de 54

- Tabla de exceptuados de la Ordenación Estructural del Planeamiento en la Memoria del *Documento de Corrección de Error Material de la Adaptación del PGOU de Huelva a la LOUA*. (Aprob. Def. 20 de febrero de 2017).

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 140 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSNO-LEAYE 18870A23670851E56D576B8D7649639C0BB75001) 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

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: anexo de cumplimiento-DIC 2016	IDENTIFICADORES -: APROBADO EN JUNTA GOBIERNO LOCAL 20-2-2017
OTROS DATOS Código para validación: <b>VIN66-4EH0Y-DHKSJ</b> Fecha de emisión: <b>23 de marzo de 2017 a las 13:57:14</b> Página 5 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 415584.VIN66-4EH0Y-DHKSJ 07956C03445203765376FC318566A9EC) 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 que la propietaria la entidad emisora de este documento.

**SUBSANACIÓN ERROR MATERIAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE HUELVA A LA LOUA**

ANEXO DE CUMPLIMIENTO DE INFORME DE DELEGACIÓN TERRITORIAL DE HUELVA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE NOVIEMBRE DE 2016

Arquitecto: Miriam Dabno Soldán  
Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón

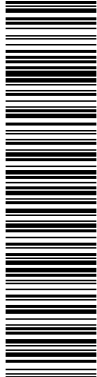
DICIEMBRE de 2016

**TABLA AMPLIADA MEDIANTE EL PRESENTE ANEXO DE CUMPLIMIENTO**

ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS P1 NO MONUMENTALES (PGOU) Y P1 PERI CASCO NO CONSIDERADOS ORDENACIÓN ESTRUCTURAL CONFORME A EXCEPCIONES VALORACIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA <sup>1</sup> (Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17 de marzo de 2015) Se añaden los que no son P1 en el PERI del Casco pero sí lo son según inicialmente catalogados por el PGOU (Escrito de la Delegación de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 28 de noviembre de 2016)							
Nº	REF. LOCAL	CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	TIPOLOGÍA	TITULAR CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL
1	000/003	PGOU	Colegio San José de Calasanz - Colegio de Ferroviarios <sup>2</sup>	P1 NO MONUMENTAL	G3	HACIENDA LA GALANA SL	1851801PB8215S
2	000/005	PGOU	La Casona - Antiguos talleres de la Imprenta Muñoz - La Alameda	P1 NO MONUMENTAL	G3	MUÑOZ VARGAS FRANCISCO MUÑOZ IMPRENTA SRC	2354005PB8225S 2354008PB8225S
3	000/006	PGOU	Viviendas para mutilados	P1 NO MONUMENTAL	G4	PARTICULARES varios	2553201PB8225S 2553202PB8225S 2553203PB8225S 2553204PB8225S 2553205PB8225S 2553206PB8225S
4	-	PERI CASCO	Plaza Alcalde Coto Mora, 2 - Antigua Oficina de Turismo	P1	G2	SURCRUT S.L.	1755412PB8215N
5	-	PERI CASCO	Rico, 14	P1	G2	BAEZ ESPUNY MIGUEL BAEZ ESPUNY JOSEFA	1755712PB8215N
6	-	PERI CASCO	Rico, 8 - Casa de Miguel Báez "Litri" 1920	P1	G2	BAEZ ESPUNY MIGUEL	1755709PB8215N
7	-	PERI CASCO	Vázquez López, 40	P1	G2	CRESPO GARCÉS CARMEN Y OTROS TITULARES VELAZQUEZ SUAREZ FRANCISCO JOSE Y OTROS TITULARES DIAZ SUAREZ MARIA AUXILIADORA	1754517PB8215S
8	-	PERI CASCO	La Fuente, 11	P1	G2	CONQUERO GESTIÓN S.L.	1958113PB8215N
9	-	PGOU-PERI	C/Rascón, 19-21 Hernán Cortés, 3	P1P2P1 A DEFINIR EN PERI PERI P2P3P3	G1 G4 G4	PARTICULARES Varios	1654439PB8215S
10	-	PGOU-PERI	Plus Ultra, 10	P1 A DEFINIR EN PERI PERI P3	G3	AYTO. DE HUELVA	1657611PB8215N
11	-	PGOU-PERI	Vázquez López, 14 Gobernador Alonso, 2	P1 A DEFINIR EN PERI PERI P3	G2	PARTICULARES Varios	1754539PB8215S

<sup>1</sup> Con uso previsto dotacional (no residencial), aunque en abandono y estado de conservación deficitario e imposibilidad material actual de recuperación o mantenimiento, sobre algunas sus características de valor singular originarias.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 141 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZLVDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB750011) 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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 415394.VIN66-4EH0Y-DHKSJ 978E0C346F32C75842375E03A78FAC318C626A9FC) 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: anexo de cumplimiento-DIC 2016	IDENTIFICADORES -: APROBADO EN JUNTA GOBIERNO LOCAL 20-2-2017
OTROS DATOS Código para validación: <b>VIN66-4EH0Y-DHKSJ</b> Fecha de emisión: <b>23 de marzo de 2017 a las 13:57:13</b> Página 6 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva Firmado 23/03/2017 12:19
	ESTADO <b>FIRMADO</b>

**SUBSANACIÓN ERROR MATERIAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE HUELVA A LA LOUA**

ANEXO DE CUMPLIMIENTO DE INFORME DE DELEGACIÓN TERRITORIAL DE HUELVA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE NOVIEMBRE DE 2016

Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán  
Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón

DICIEMBRE de 2016

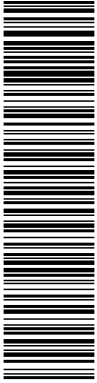
12	-	PGOU-PERI	Palacios, 13	P1 A DEFINIR EN PERI PERI P3	G3	MUÑOZ IMPRENTA Y PAPELERIA, S.C.R	1755402PB8215N
13	-	PGOU-PERI	Rico, 13	P1 A DEFINIR EN PERI PERI P3	G3	UNICAJA BANCO	1755416PB8215N
14	-	PGOU-PERI	Palma, 4	P1 A DEFINIR EN PERI PERI P2	G4	PARTICULARES Varios	1759213PB8215N
15	-	PGOU-PERI	Monjas, 2	P1 A DEFINIR EN PERI PERI P2	G2	PARTICULARES Varios	1855802PB8215N
16	-	PGOU-PERI	Monjas, 4	P1 A DEFINIR EN PERI PERI P2	G4	PARTICULARES Varios	1855804PB8215N
17	-	PGOU-PERI	San Pedro, 6	P1 A DEFINIR EN PERI PERI P3	G3	INVERSIONES ONUBA SL	1959204PB8215N
18	-	PGOU-PERI	San Pedro, 7	P1 A DEFINIR EN PERI PERI P3	G3	INVERSIONES ONUBA SL	1959205PB8215N
19	-	PGOU-PERI	Plaza Isabel la Católica, 1	P1 A DEFINIR EN PERI PERI P2	G1	HERMANAS DE LA COMPAÑIA DE LA CRUZ CURIA GENERAL	2053710PB8225S

En cuanto al Apartado 2.b) del Informe aclaratorio de la Delegación Territorial de Huelva de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio de 19 de mayo de 2016, la normativa de valoración de cada uno de estos edificios y espacios públicos colindantes deberá ser aprobada en la ordenación pormenorizada correspondiente, tal y como se explicó en Informe Municipal de fecha 19 de septiembre de 2016.


Miriam Dabrio Soldán,  
Arquitecto Municipal

Rocío Rodríguez Pujazón,  
Arqueóloga Municipal

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 142 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



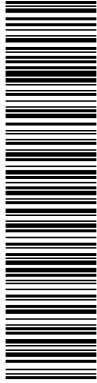
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 48870A23570851E6BD576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

 <p>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><i>APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p>				
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="603 477 943 512">Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO</td> <td data-bbox="943 477 1203 512">CONTENIDOS</td> <td data-bbox="1203 477 1388 512">Página 51 de 54</td> </tr> </table>			Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 51 de 54			

- CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA Y LA ENTIDAD "SENIOR COHUOUSING HUELVA S.C.A." SOBRE EL EDIFICIO "COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ", "ANTIGUA ESCUELA DE FERROVIARIOS", Aprobado Definitivamente 30/05/2018 y publicado en BOP nº168 de 31/08/2018. Informes técnicos de 8/03/2017 y 17/04/2018.



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 143 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56BD576B8D7649639C0BB75001) 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>



**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA Y LA ENTIDAD "SENIOR COHOUSING HUELVA, S. COOP. AND." SOBRE EL EDIFICIO "COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ", "ANTIGUA ESCUELA DE FERROVIARIOS".**

En Huelva a 9 de julio de 2018

**REUNIDOS**

De una parte D. Gabriel Cruz Santana, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Huelva, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de la Constitución s/n, 21.003 y de otra parte, D. Pedro Ponce Camarena con DNI 29708277M,

**INTERVIENEN**

A Por la primera parte compareciente:

D. GABRIEL CRUZ SANTANA, en nombre y representación del Ayuntamiento de Huelva (en adelante, el Ayuntamiento), en condición de Alcalde-Presidente del mismo, ostentando la representación en virtud de lo dispuesto en el art. 21.1.b) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con el art. 41.1 del Real Decreto 2.568/86, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (en adelante R.O.F.).

B De la segunda parte compareciente:

D. PEDRO PONCE CAMARENA, que actúa en nombre y representación de la Cooperativa mixta y sin ánimo de lucro "Sénior Cohousing Huelva, S. Coop. And.", con NIF F21579669 y domiciliada en calle Cardenal Cisneros nº2, piso 4º, de Huelva, (en adelante, la Cooperativa), como Presidente de la misma.

Los señores comparecientes, en el carácter con que intervienen, lienen y se reconocen mutuamente la capacidad legal para la suscripción del presente convenio y, en virtud de ello

**EXPONEN**

**I Antecedentes.**

La Cooperativa manifiesta disponer de acuerdo-compromiso de compra sobre el inmueble urbano sito en la Avda. de Italia nº 28 de Huelva, junto a la estación de RENFE, antiguo Colegio San José de Calasanz, también conocido como Colegio de Ferroviarios.

El citado inmueble es propiedad de la sociedad mercantil *Hacienda La Galana, S.L.* con NIF B41863432; figurando inscrito en el Registro de la Propiedad de Huelva, al tomo 1534, libro 136, folio 164, Alta 4. Finca de Huelva nº 54352 y CRU nº 21008000182385; Catastrada con Ref. Catastral 1851801PB8215S0001PY.

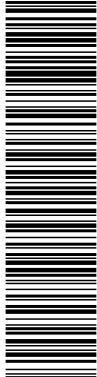
Según ficha catastral, se trata de una parcela de 2.709 m², que alberga un edificio de dos plantas de altura, más torreones y que alcanza una superficie construida de 1.750 m². Por otra parte, en el Registro de la Propiedad figura la siguiente descripción:

**Superficies:**

Construida: mil ochocientos cincuenta y cuatro metros, cuarenta y cuatro decímetros cuadrados.

Terreno: dos mil seiscientos sesenta metros cuadrados.

<b>DOCUMENTO</b> DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	<b>IDENTIFICADORES</b> -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 144 de 180	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
<b>ESTADO</b> <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E5BDF76B8D764939C0B875001) 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



**URBANA: SOLAR** sito en Huelva, en la Avenida de Italia, número veintiocho, con una superficie de dos mil seiscientos sesenta metros cuadrados, de forma triangular con el vértice septentrional truncado, por donde se produce el acceso principal al mismo, y se encuentra totalmente cercado por una valla ó cerca de fábrica de ladrillo y cerrajería metálica, excepto en las zonas donde el inmueble de edificación conforma sobre la alineación del cerramiento exterior. Sobre dicho solar se ha construido un EDIFICIO que consta de planta de sótano, planta baja, planta primera, planta segunda y planta tercera ó buhardilla. La PLANTA DE SÓTANO, ocupa una superficie construida de veintiocho metros y sesenta decímetros cuadrados. La PLANTA BAJA, que ocupa una superficie construida de seiscientos noventa y siete metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados, está distribuida en un cuerpo central, con portal de entrada, portería a ambos lados del portal, hall o vestíbulo, biblioteca, pasos, cinco aulas, dos trasteros, dos cuartos de servicios y dos cuartos de duchas, encontrándose las escaleras de comunicación vertical a las demás plantas. La PLANTA PRIMERA, ocupa una superficie construida de seiscientos noventa y siete metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados y está distribuida en escaleras de acceso a la planta, vestíbulo-distribuidor, salón de actos, despacho de Presidente, sala de visitas, pasos, dos cuartos trasteros, cuatro aulas, dos cuartos de servicios y dos cuartos de duchas. La PLANTA SEGUNDA ocupa una superficie construida de trescientos diecisiete metros y treinta decímetros cuadrados y está distribuida en escaleras de acceso a esta planta, vestíbulo distribuidor, salón de actos, terrazas, dos salones, cubiertas correspondientes a esta planta y vacío del salón de actos situada sobre la planta primera. Y la PLANTA TERCERA O BUHARDILLA, ocupa una superficie construida de ciento trece metros y cincuenta decímetros cuadrados y está distribuida en un cuarto trastero, teniendo su acceso a través de dos escaleras situadas a ambos lados, que arranca de la planta segunda. En la planta de entrecubiertas, existe un desván en el cuerpo central sobre el salón de actos, con elementos traslúcidos en cubierta y techo del salón de actos que permitan la difusión de la luz central en el citado salón. En los cuerpos laterales, se sitúan en la zona posterior dos torreones de 10 x 10 metros aproximadamente, que se destinan a gimnasio, el occidental y a una vivienda degradada y en desuso, el cuerpo oriental. La edificación se ubica en una franja central del solar, hasta los límites oriental y occidental, y a unos veinticinco metros del acceso principal desde la Avenida de Italia, generando un jardín de acceso, en su zona norte y un patio de recreo y juegos en la zona posterior.

**Situación Física:** El inmueble presenta un avanzado estado de deterioro físico, con sus forjados y cubiertas parcialmente derruidos, y con grietas en sus cerramientos y dinteles que requieren la intervención de rehabilitación integral para su conservación

**Situación urbanística.** Descripción de la situación actual y condiciones de aplicación:  
**Clasificación:** Suelo Urbano  
**Zona homogénea a la que pertenece y parámetros globales:** Zona 2, edificabilidad global 0,72m2/m2s.  
**Otros datos que afectan:** media dotacional estimada: 0,30 m2s/m2t: proporción sistemas generales: 8,24m2/hab.

**Ámbito de planeamiento en que se encuentran los terrenos:** PERI del Casco Antiguo de Huelva, sin que haya quedado materializado en la documentación de la Adaptación a la LOUA, pero implícitamente se desprende de la aceptación de las alegaciones presentadas a la misma por parte del Pleno Municipal.

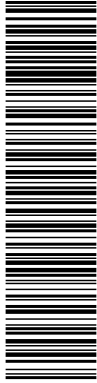
**Ordenación pormenorizada que afecta:**  
 -Uso Dotacional Docente compatible con otros regímenes de Dotacional en base a art.116 (modificado en mod. puntual 4.B.19)  
 -Condiciones de la edificación: Edificabilidad, Ocupación, Alturas, etc.,; no están directamente establecidas, se considera limitada a lo establecido en las condiciones de protección de la edificación que están pendientes de desarrollo de la Ficha pormenorizada.

**Identidad y datos sociales de la Cooperativa:** Con fecha 10 de Julio de 2017, ha quedado inscrita en el Libro de Inscripción de SOCIEDADES COOPERATIVAS de la Unidad Territorial de Huelva del Registro de Cooperativas



<b>DOCUMENTO</b> DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	<b>IDENTIFICADORES</b> -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 145 de 180	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
 23/09/2020 13:19



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 13209824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 48870A23570851E5BDF76B8D764939C0BB75001) 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



Andaluzas el Acto de Constitución de la entidad "SENIOR COHOUSING HUELVA, S. COOP. AND.", clasificada como cooperativa mixta, sin ánimo de lucro, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 134 del Decreto 123/2014, de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2011 de 23 de septiembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, a la Hoja 1424, bajo el asiento 1.

Los "Senior Cohousing" son modelos de convivencia colaborativa, desarrollados por y para las personas mayores, como alternativa a las tradicionales *Residencias de Mayores* y que se basan en el desarrollo de un complejo habitacional y de servicios sociales, culturales y sanitarios, promovidos por y para las propias personas mayores, al servicio de la comunidad, autogestionados, en régimen colaborativo, sin ánimo de lucro, sin división horizontal y sin libre transmisión de derechos. Dadas estas características, estos proyectos de Innovación Social, cumplen todos los requisitos para poder ser considerados como: Dotación Social y Proyectos de Interés Público y Social.

Fundamentación Social del Proyecto objeto del Convenio: El carácter social de estas iniciativas (*Senior Cohousing*) viene refrendado por "innumerables documentos de política social avanzada relacionados con el apoyo a personas en situación de soledad, fragilidad o dependencia, que han cristalizado en torno a este concepto de *co-housing* que se ha extendido y ha sido aceptado internacionalmente", como puede verse en la Proposición no de Ley (punto 6º del Orden del Día del Diario de Sesiones de la Comisión de Sanidad del Congreso de los Diputados del pasado día 14 de noviembre de 2017) "Relativa a la promoción de la «vivienda colaborativa» (*co-housing*) entre las personas mayores, presentada por el grupo parlamentario popular en el congreso. (número de expediente 161/002159), del que extraemos los párrafos más significativos que definen este tipo de actuaciones "los Senior Cohousing" y justifica esta PNL como "iniciativa que apuesta por difundir, en colaboración con las comunidades autónomas y los entes locales, los beneficios del *co-housing* a fin de promocionar y promover la autonomía personal de los mayores. La diferencia con respecto a otros modelos tradicionales no está tanto en lo arquitectónico, sino en lo social". Esta PNL ha sido aprobada por unanimidad de todos los grupos, con una enmienda "de adición para que estas actuaciones cuenten con una dotación presupuestaria suficiente para atender al colectivo al que van dirigidas a través del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, porque si no, nadie entenderá que se anuncie algo positivo que no tiene consignación económica porque, evidentemente, quedaría nada."

*M*

*W*

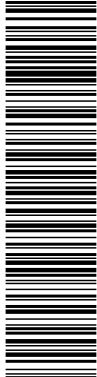
Se extraen a continuación algunos párrafos, resumen del contenido de la PNL, por su significación que refuerza la argumentación de este convenio:

"Las profundas transformaciones sociales, económicas y culturales que se han producido durante los últimos cincuenta años han generado modificaciones significativas en la pirámide poblacional, y han originado un progresivo aumento de la población de mayor edad. En España el número de personas mayores de sesenta y cinco años o más asciende a 8 657 000, lo que se traduce en el 18,7 % de la población, y se prevé que en 2050 estemos por encima de 16 millones, lo que significa que más de la tercera parte de los residentes en nuestro país superará los sesenta y cinco años. Además, según ponen de manifiesto en sus proyecciones de vida organismos como el INE, la ONU o la OCDE, entre otros, el envejecimiento de la población en España va acompañado de un aumento progresivo de la esperanza de vida. Este último indicador demográfico sitúa a los españoles en los puestos de cabeza a nivel mundial, y se espera que debido a los avances que se vienen produciendo en materia socio sanitaria continúe aumentando. Por este motivo es necesario seguir invirtiendo para que la mejora de la esperanza de vida se traduzca en buena salud, teniendo para ello que reforzar las estrategias de promoción de la salud y de abordaje de la cronicidad, fortalecer la prevención de la dependencia y la promoción de la autonomía personal. De manera que unidos estos fenómenos demográficos, envejecimiento de la población y aumento de la esperanza de vida, surge entre nosotros, los poderes públicos, un verdadero reto socioeconómico al que, por encima de cualquier diferencia, debemos hacer frente de forma



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 146 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D5768B764969C0B875001) 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

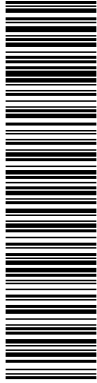


conjunta. [...] En consecuencia, y paralelamente a la actuación política, cabe destacar la acción social que ha originado la aparición de nuevos modelos de convivencia basados en la colaboración entre personas mayores, como el *co-housing* o vivienda colaborativa[...] El *co-housing* es, por lo tanto, un tipo de comunidad autopromovida y autogestionada por sus propios residentes, [...] En España, aunque se trata de un modelo reciente, ya existen varios colectivos que lo promueven bajo una cultura de convivencia, eficacia y acceso a la vivienda, y su uso y gestión se hace bajo la forma de cooperativa de cesión de uso o promotor sin ánimo de lucro. Es por eso y en consonancia con los resultados de este modelo, por lo que mi grupo presenta esta iniciativa que apuesta por difundir, en colaboración con las comunidades autónomas y los entes locales, los beneficios del *co-housing* a fin de promocionar y promover la autonomía personal de los mayores. La diferencia con respecto a otros modelos tradicionales no está tanto en lo arquitectónico, sino en lo social. La participación, la autogestión y el diseño intencional previo llevan a un equilibrio que respeta la privacidad y la autonomía, aun cuando anima a generar relaciones y a la gobernanza compartida en un entorno interactivo más social y práctico. El *co-housing* apuesta por el desarrollo de una amplia gama de apoyos y servicios que hacen posible que las personas mayores sigan viviendo en su casa, rodeadas de sus pertenencias, rodeadas de sus recuerdos, preservando la independencia económica y la privacidad. Y además, facilitando algo muy importante que no siempre se logra en los centros residenciales, que la persona siga tomando sus propias decisiones controlando su día a día. Por lo tanto, el desarrollo de esta idea eje es la de vivir durante toda la vida integrados en entornos seguros y normalizados. Tales propuestas se encuentran en los innumerables documentos de política social avanzada relacionados con el apoyo a personas en situación de soledad, fragilidad o dependencia, que han cristalizado en torno a este concepto de *co-housing* que se ha extendido y ha sido aceptado internacionalmente. [...] Y aprovechando que el Pisuerga pasa por Valladolid, sin ir más lejos, Óscar Puente, portavoz del PSOE y alcalde de Valladolid, señalaba hace pocas semanas el carácter vanguardista de estos proyectos que casa con la idea de potenciar la autonomía de las personas mayores, respetando su independencia, intimidad y privacidad, y buscando asimismo que se sientan parte de una comunidad en la que colaboran con los demás, en la que se sientan útiles y practiquen el envejecimiento activo. Quiénes se deciden por esta fórmula comparten la idea de desterrar de su vida el aislamiento. [...] las administraciones públicas que intervienen en el ámbito de los servicios sociales y sanitarios deben apoyar que los mayores vivan en cualquiera de las modalidades convencionales elegidas libremente por ellos o por su entorno. Además, deben difundir las informaciones de tales experiencias, especialmente las que se pueden considerar como buenas prácticas, algo que realiza el Imsero a través de su página web. Hay que promover la accesibilidad de las viviendas, siendo especialmente sensibles con las personas con discapacidad y los mayores de sesenta y cinco años, con ayudas que pueden elevarse del 40 al 75 % de la inversión, tal y como prevé el proyecto del real decreto por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Un plan que también prevé dos programas específicos de ayudas a mayores, contemplando ayudas de carácter directo y otras a promociones de edificios o complejos residenciales. A las administraciones autonómicas les corresponde regular la autorización, registro e inspección de estas nuevas modalidades habitacionales, [...] Las administraciones locales vienen propiciando y dando facilidades a aquellas cooperativas constituidas por personas mayores que quieren promover modalidades de comunidades de viviendas con servicios de apoyo. [...] Estas facilidades, junto con una mayor demanda de estas modalidades por parte de las personas mayores, deberían producir en los próximos años una mayor iniciativa de las organizaciones de mayores y del tercer sector para la ampliación de nuevas experiencias en España. Por lo tanto, queda más que claro que es vital la colaboración interadministrativa en asuntos como el que estamos debatiendo esta mañana, apelando a ese espíritu de trabajo conjunto y de cooperación. [...] tenemos la obligación de mantener esta agenda revolucionaria que avance hacia una atención integral y centrada en las personas. Por ello solicito el respaldo de los demás grupos parlamentarios de esta Comisión a esta iniciativa. [.] En su PNL usted propone la

*M*  
*W*



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 147 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E5BDF576B8D764969C0BB750011) 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



promoción del envejecimiento activo y la permanencia en el entorno social y familiar más cercano, lo cual nos parece una idea estupenda. [...] Prácticamente la única política que tenemos son los viajes del Imsero, que están muy bien, pero agradeceríamos más cosas. La iniciativa privada a veces viene a cubrir estos huecos. [...] Tendríamos que apoyar más estas iniciativas. Nosotros hemos enmendado por la vía de aumentar la dotación y mejora de los servicios de atención a la dependencia, y elaborar un programa real de envejecimiento activo. Esperamos llegar a algún tipo de transacción con esta enmienda. En resumen, consideramos esta proposición un primer paso, aunque modesto, y desde luego lo apoyaremos. [...] El Grupo Parlamentario Popular presenta una iniciativa sobre el programa de *co-housing*, que en opinión del Grupo Parlamentario Socialista es correcta, máxime cuando contamos con una población cada vez más envejecida. [ ] Es compromiso de este grupo parlamentario con los ciudadanos apoyar y promover nuevos modelos colectivos e innovadores de convivencia, que den respuesta a las actuales demandas de las personas de edad avanzada relacionadas con la soledad y la necesidad de atención y servicios para el mantenimiento de su calidad de vida. Ya hay casos de éxito de iniciativas de este tipo en nuestro país, como la que han comentado de Valladolid, y también algunas comunidades como, por ejemplo, Asturias, gobernada por el Partido Socialista, tienen ya en vigor ayudas específicas para mayores en sus planes de vivienda. El *co-housing* es una iniciativa interesante, viviendas de convivencia, viviendas colectivas, una solución habitacional satisfactoria para personas de tercera edad que no quieren vivir en una residencia y si lo quieren hacer entre iguales y con independencia. [...] Por eso y para que no solo sea de lucimiento, sino una iniciativa real, presentamos una enmienda de adición para que estas actuaciones cuenten con una dotación presupuestaria suficiente para atender al colectivo al que van dirigidas a través del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021".

*[Handwritten signature]*

**Características de la propuesta objeto del Convenio:**

a) Del promotor: El objeto social recogido en los Estatutos de la Cooperativa es la prestación de todo tipo de bienes y servicios relacionados directa o indirectamente con: "Servicios Habitacionales, Sociales, Culturales y Sanitarios", procurados en las mejores condiciones de calidad, información y precio, para el consumo, uso y disfrute de sus socios y de quienes con ellos convivan habitualmente; así como, la formación, la educación y la investigación de estos ámbitos.

"Senior Cohousing Huelva, S. Coop. And", se define como una Empresa de Economía Social, Solidaria y Sin Ánimo de Lucro; de autogestión, promovida por y para personas adultas mayores que, en el umbral de la vejez, crean 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, mediante soluciones habitacionales, sociales, culturales y sanitarias, con el fin de obtener beneficios a nivel psicológico, físico y social, prolongando así, la autonomía y la independencia personal por más tiempo".

La entidad se fundamenta en la ética social, así como en la aplicación de un modelo de auto gestión y convivencia colaborativa, que actúe como referente y conlleve la máxima calidad y excelencia de los servicios que se prestan.

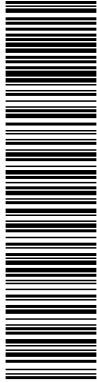
b) De la actuación: Ante la intención de implantación de esta actuación en el edificio del antiguo Colegio San José de Calasanz, cuyas circunstancias urbanísticas se han descrito anteriormente, en respuesta a la viabilidad urbanística requerida por la Cooperativa, el Ayuntamiento ha informado con fecha 15 de marzo de 2017 (Reg Salida nº 4055), admitiéndola:

-En cuanto al uso: Se reconoce la condición de Dotacional privado con carácter Asistencial y Social. No obstante, la requerida Modificación de PERI deberá determinar el uso de forma expresa o dejarlo como equipamiento sin especificar.

-En relación a la Edificabilidad, ocupación y demás condiciones de la edificación en los terrenos: Se reconoce, en base a las propuestas previas presentadas por parte de la Cooperativa y en desarrollo, que las condiciones



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 148 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56BD576B8D764969C0BB75001) 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



de implantación y escala mínima sostenible de la instalación del "Senior Cohousing", suponen además de la Rehabilitación del Edificio actual, catalogado para su adecuación al uso, la creación de una nueva edificación, situada en la parcela dotacional, con la escala, edificabilidad y condiciones de implantación que se recogen en este Convenio con carácter de máximos y previas las tramitaciones urbanísticas oportunas.

**II Finalidad y Objeto.**

El presente convenio tiene por objeto fijar los compromisos asumidos por el Ayuntamiento de Huelva y por la Cooperativa, en orden al establecimiento de las determinaciones urbanísticas, propias de la ordenación pormenorizada cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, necesarias para la implantación de las instalaciones correspondientes al Senior Cohousing, en los terrenos señalados, en los términos y con las características que se recogen en el mismo. Así como la recuperación de un edificio de indudable interés para la ciudad, que corre serio peligro por su alto grado de deterioro.

Entre las medidas necesarias que a nivel urbanístico puedan surgir para el objetivo definido, se establecen las siguientes:

- Resolución de la situación urbanística respecto a la pertenencia del inmueble al ámbito del PERI del Casco Antiguo de Huelva.

- Redacción por parte del Ayuntamiento de 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 PERI las condiciones urbanísticas que permitan la implantación del Senior Cohousing en los términos y características recogidos en este Convenio.

Forman parte de este Convenio los parámetros urbanísticos modificados que contendría la referida modificación del PERI para el inmueble, necesarios para el objetivo establecido de implantación del Senior Cohousing.

**III. Ámbito del presente convenio.**

- Espacial :

El ámbito del presente convenio es el inmueble del antiguo Ferroviario:

- Parcela antiguo ferroviario :

- Superficie: 2.709 m<sup>2</sup>

Edificación existente:

- Superficie: 1750 m<sup>2</sup>

- N° de plantas: 2 plantas y torreones

- Temporal :

Se establece un plazo para la redacción de la modificación puntual del PERI no superior a 3 meses.

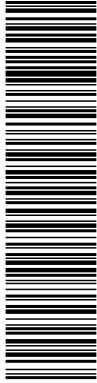
**IV. Motivación de las actuaciones.**

De acuerdo con art.30.2 de la LOUA, Los Ayuntamientos, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento, y tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

- Oportunidad: Se establece en base a la iniciativa de la Cooperativa de implantar un Senior Cohousing.

- Conveniencia: La recuperación de un edificio de notable interés para la ciudad, que se encuentra en la actualidad en precarias condiciones y abandono, que la implantación hace posible, estableciendo un uso

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 149 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E56BD576B8D764969C0B8B75001) 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



compatible que permita la rehabilitación y puesta en uso del mismo, constituye la principal consideración en la determinación de la conveniencia de la actuación.

Por otro lado la conveniencia de la actuación queda determinada por la especial condición y tipología de la actividad por su carácter social, como auténtica innovación social en el marco de una situación real como es el proceso de envejecimiento de las personas ante el que las respuestas disponibles se alejan mucho de abarcar de forma imaginativa las soluciones posibles. Esta consideración viene refrendada por lo expuesto anteriormente relativo a la PNL presentada el pasado 14 de noviembre en el Congreso de los Diputados.

-Posibilidad de concretar soluciones de ordenación:

La ordenación planteada se considera completamente posible desde el punto de vista urbanístico y compatible con la necesaria rehabilitación y protección del edificio existente, en los términos que se establecen para la modificación del PERI en este Convenio.

**V. Modificación puntual de parámetros urbanísticos.**

- Inclusión de la parcela del ferroviario en el PERI

En la actualidad la parcela queda recogida en la Adaptación parcial del Plan General dentro del SUC en la zona 2.

Según lo aprobado en pleno en relación a las alegaciones aceptadas para la exclusión de la parcela del ferroviario del PAU 1, en base a la aceptación de su condición de perteneciente al suelo urbano y más concretamente al ámbito del PERI del Casco Antiguo, la materialización de dicho mandato de pleno supone una modificación puntual del Plan General, al afectar a las determinaciones pormenorizadas preceptivas que establece el art.10.2.A.b de la LOUA. Lo anterior requerirá el consenso con los servicios técnicos de Delegación de Medio Ambiente de Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

-Modificación puntual del PERI del casco para adecuar las siguientes condiciones urbanísticas para los terrenos del antiguo Colegio de Ferroviarios:

-Condiciones para la edificación existente protegida:

A reflejar en la ficha pormenorizada.

Aunque este convenio se remite a unas condiciones por establecer, en base al grado de catalogación actual, se considera que la ficha pormenorizada que desarrolle esta protección, permitirá el encaje de la distribución de dependencias que se hace precisa para la rehabilitación del edificio a Senior Cohousing de forma compatible con la tipología y valores del edificio, como así resulta compatible en la definición que el catalogo establece para el grado de protección actual.

-Condiciones para la nueva edificación:

Si bien nuevamente las condiciones generales de relación de la nueva edificación con la parcela quedan emplazadas al desarrollo más detallado de la ficha pormenorizada, en este Convenio se parte de considerar que la relación principal que se establece entre el edificio protegido y la parcela, se concreta en el jardín delantero, que articula su relación con la ciudad y conforma la imagen de frontalidad del mismo creando un atrio de acceso, cobrando el espacio posterior un papel más funcional ligado al uso original como Colegio.

Por tanto se reconoce desde este Convenio la oportunidad de que el espacio posterior, antiguo patio de recreo, albergue la nueva edificación de forma compatible con el mantenimiento de una adecuada percepción de la preexistencia del edificio como volumen aislado, reconociendo la posibilidad de orquestar una relación arquitectónica suficiente entre los dos edificios, para garantizar el carácter unitario del conjunto resultante.

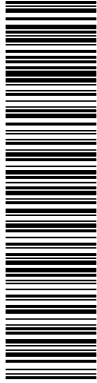
**Ocupación y número de plantas:**

- Condiciones generales de emplazamiento:

-La nueva edificación se podrá emplazar exclusivamente en el ámbito posterior de la parcela correspondiente al



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 150 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C08B75001) 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 patio del colegio. -Se permite la ocupación en semisótano completa de dicho ámbito estableciendo como cota superior del mismo la correspondiente a la planta baja del edificio actual.  
 -Así mismo se permite la ocupación del subsuelo del mismo ámbito de forma compatible con las limitaciones que puedan surgir a nivel arqueológico.  
 -En el resto de plantas se podrá establecer una solución volumétrica con alineaciones a los límites de la parcela, al Oeste con la calle Sevilla, al Sur con el PAU.1, y al Este con el viario existente de separación con la Estación de Sevilla.  
 -Sobre el lindero de la calle Sevilla del ámbito posterior, se permitirá el emplazamiento de un volumen de 3 plantas máximas sobre el mencionado semisótano, que establecerá una relación arquitectónica singularizada en continuidad con el ala correspondiente del edificio existente. -Sobre el lindero Sur y Este se permitirá el emplazamiento de un volumen de 1 planta máxima sobre el mencionado semisótano.

**Condiciones cualitativas:**

- El ámbito espacial de separación entre la edificación existente y la nueva edificación será el preciso para permitir el reconocimiento independiente del edificio existente en todas sus fachadas.
  - A los efectos de la percepción "facetada" de los flancos de la fachada posterior del edificio, se considerará que se responde a la condición anterior, con la creación de un ámbito de carácter interior que alcance una cualidad espacial unitaria a modo de patio o "claustro" en la parte central del conjunto resultante.
  - La aproximación de los distintos volúmenes del nuevo edificio, a los flancos o testeros de las dos alas que componen el edificio existente, salvo en las conexiones puntuales necesarias, deberá contar con una separación adecuada.
  - La comunicación entre edificación existente y la nueva edificación será de carácter puntual, estableciendo la conveniente continuidad con los espacios de relación del conjunto.
- Edificabilidad máxima:

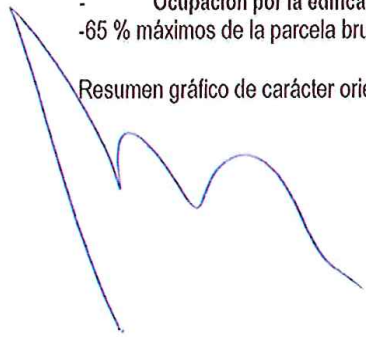


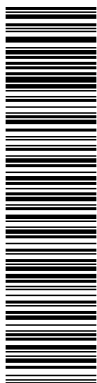
- Bajo rasante:
  - Semisótano y sótanos: se admite la ocupación completa del ámbito del antiguo patio de recreo.
  - Sobre rasante: 1.800 m<sup>2</sup>
- Reserva mínima de aparcamientos:

1 por cada 100 m<sup>2</sup> del techo construido sobre rasante del conjunto

- Ocupación por la edificación :
- 65 % máximos de la parcela bruta (parámetro de conjunto)

Resumen gráfico de carácter orientativo

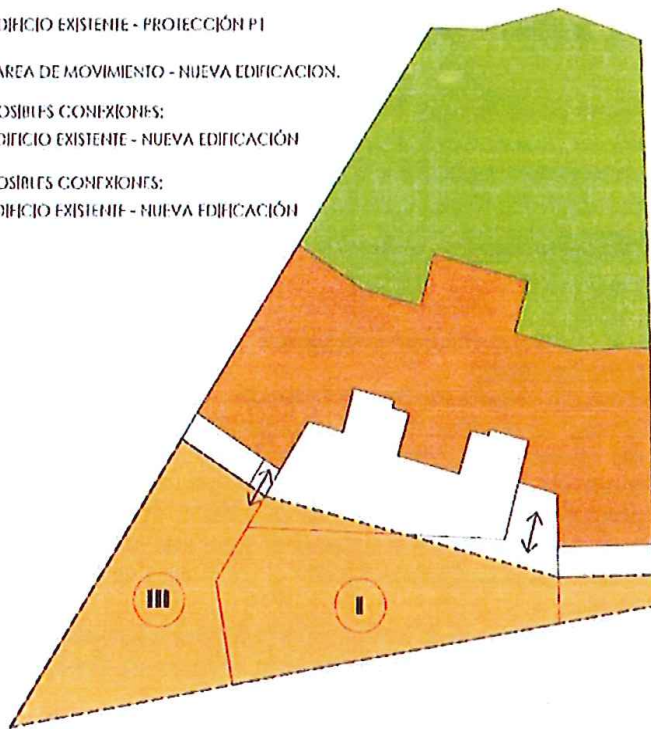




Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 13209824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E5B0D576B8D764969C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



- JARDÍN DE ACCESO EXISTENTE
- EDIFICIO EXISTENTE - PROTECCIÓN PI
- AREA DE MOVIMIENTO - NUEVA EDIFICACION.
- POSIBLES CONEXIONES:  
EDIFICIO EXISTENTE - NUEVA EDIFICACIÓN
- POSIBLES CONEXIONES:  
EDIFICIO EXISTENTE - NUEVA EDIFICACIÓN



W

Handwritten blue scribble

VI Marco Jurídico.

- LOUA :

Título I: "La ordenación urbanística"

Cap.IV "La elaboración y aprobación y sus efectos, la vigencia y la innovación de los instrumentos de planeamiento"

Sección segunda: "Convenios urbanísticos de planeamiento"

Art.30"Convenios urbanísticos de planeamiento":

- Otras normas :

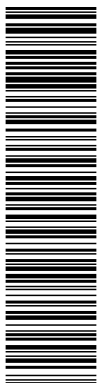
-Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (RDL 3/2011) que establece la regulación del régimen jurídico aplicable a los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos administrativos.

-artículo 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de régimen local, que señala que "Las entidades locales podrán concertar los contratos, pactos o condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración, y deberán cumplirlos a tenor de los mismos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas, en su caso, a favor de dichas entidades".

-artículo 86.1 de la Ley 39/2015, de 30 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que indica que "Las administraciones públicas podrán celebrar acuerdos, pactos,



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 152 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824-6NGZI-VDSNO-LEAYE-18870A23570851-E56BD576B8D764969C0BB750011) 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



convenios o contratos con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule (...)"

-Disposición Adicional Novena de la Ley 8/2007 de 28 de mayo de suelo que modifica el art. 22.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, atribuyendo al Pleno municipal en los Ayuntamientos competencia para "La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos".

**ESTIPULAN**

PRIMERO. Definición de los compromisos asumidos por ambas partes.

**A. Compromisos asumidos por Cooperativa;**

Uno.- En base a la viabilidad que este convenio establece, la Cooperativa se compromete a la implantación y desarrollo de un "Senior Cohousing" en el edificio descrito, como dotación social y asistencial para uso y prestación de servicios a sus miembros, en los términos de titularidad y uso que los Estatutos Sociales establecen, mediante la autopromoción, autogestión y con carácter de sin ánimo de lucro.

Dos.- La Cooperativa se compromete en el plazo máximo de DOS AÑOS desde que se aprueben las modificaciones de planeamiento comprometidas en este Convenio, sobre todo la del PERI, a solicitar la correspondiente licencia municipal de obras debiendo proceder al previo pago de la cuantía económica sustitutiva de las cesiones de suelo.

Tres.- Dicha cuantía económica sustitutiva lo es en función de los parámetros urbanísticos acordados, y en base a lo regulado en el art.55.3 de la LOUA, y que se establecen mediante dos cantidades económicas compensatorias:

- a) En concepto de cesión de aprovechamiento.
- b) En concepto de sustitución en metálico, de la cesión de la superficie de suelo para dotaciones en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente.

De conformidad con el art. 30.2.2ª de la LOUA la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente, así como el pago de la cantidad sustitutiva en metálico se integrarán en el Patrimonio Municipal del suelo.

El aumento del aprovechamiento de la parcela, supone la adscripción de los terrenos a la situación de SUNC recogida en el art.45.2.B.c, al resultar este incremento superior al 10% del preexistente y precisar por tanto de un incremento o mejora de dotaciones.

Por ello corresponden las cesiones de suelo establecidas en el art.55.3.a y b.

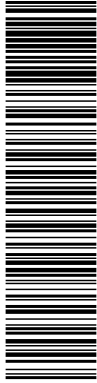
En este caso, el apartado 2 del art.30 que desarrollamos, se refiere a las del apartado b del art.55.3, que recoge como cesión: La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el 10% aplicado a la diferencia sobre el preexistente. (pudiendo ser aumento o disminuido entre el 5 o el 15%, en función de las plusvalías)

En la cláusula del convenio se acuerda que el planeamiento a redactar (modificación del PERI) establecerá la sustitución de esta cesión de suelo por su valor en metálico. Y en este se recogerá el cálculo realizado en el momento de la suscripción del convenio conforme a la normativa de aplicación, sin perjuicio de la emisión de los informes técnicos municipales en función del aprovechamiento definitivo materializable y las actualizaciones oportunas.

Por tanto, se establecen como cálculos valorativos de partida los siguientes:



<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 153 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE) 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) Cesión del 10% del exceso de aprovechamiento:  
-Aprovechamiento a materializar: 10% del incremento  
(incremento =  $1800m^2 \times coef.homogenización$ , (coef. Estimado=1)  
Cesión de Aprov.=  $0,1 \times 1800 \times 1 = 180m^2$  -Valor económico de sustitución del suelo urbanizado preciso = 25% del valor venta (valor venta de la tipología característica asemejable hoy a VPO = 1.394,72 para 2017)  
Valor sustitución de la cesión=  $1.800 \times 1 \times 0,1 \times 0,25 \times 1.394,72 = 62.762,40 \text{ €}$

b) Sustitución en metálico, de la cesión de la superficie de suelo para dotaciones en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente:  
Conforme establece el art.55.3.a, que hace posible acordar que procede dicha sustitución en metálico, dado que los terrenos necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente, en relación a las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integradas en la red de dotaciones públicas del mismo.  
En base a lo expresado en el apartado anterior en relación a lo establecido en el art.45.s.B.c, el art.55.3.a establece la cesión del suelo dotacional preciso en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente.  
Establece que estos suelos precisos para mantener la proporcionalidad se establecen conforme a la "media dotacional"(1) resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

$1.800 \times coef.homg. \times Md$   
(también se estima que el primer 10% de incremento de aprovechamiento no precisa de incremento de dotaciones y por tanto se aplica solo al 90% del incremento =  $1.350m^2 \times coef.homg.$ )

-Valor económico de sustitución del suelo urbanizado preciso = 25% del valor venta (valor venta de la tipología característica asemejable hoy a VPO = 1.394,72 para 2017)  
Valor sustitución de la cesión=  $1.800 \times 1 \times Md \times 0,25 \times 1.394,72 = 188.287,20 \text{ €}$

Cuatro.- No obstante lo dispuesto anteriormente podrá ser sustituido por otras fórmulas de compensación de dichas cantidades, las cuales deberán ser acordadas entre el Ayuntamiento y Cohousing.

Cinco.- Coste excedido sobre el deber normal de conservación.

La Cooperativa se compromete a asumir el coste de las obras que corresponderían al Ayuntamiento en el supuesto de que el mismo exceda del límite del deber normal de conservación que establece el Art. 155.3 de la vigente LOUA.

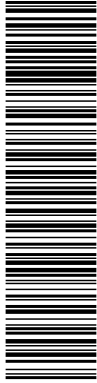
Así mismo, y dado el deterioro físico que presenta el edificio, en el supuesto que se declarase su estado de ruina en cualquiera de sus grados, la Cooperativa asumiría dicho coste excedido, así como el de las medidas cautelares que se determinen para evitar la progresión de su deterioro.

**B. Compromisos asumidos por el Ayuntamiento:**

*1La media dotacional la define el art.10.2.A.g como una determinación pormenorizada preceptiva del PGOU a establecer para las distintas zonas de suelo urbano como la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.*

-Siendo la media dotacional de la zona de suelo urbano en la que están incluidos los terrenos (zona 2) equivalente a " $Md \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$ "(se estima  $Md=0,30$ ), el suelo correspondiente sería.

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 154 de 180</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.48870A23570851.E56D576B8D764939C0BB75001) 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>



C.

- Resolución de la situación urbanística respecto a la pertenencia del inmueble al ámbito del Peri el casco.
- Redacción por parte del Ayuntamiento de 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 PERI las condiciones urbanísticas que permitan la implantación del Senior Cohousing en los términos y características recogidos en este convenio, que son los reflejados en el apartado "V. Modificación puntual de parámetros urbanísticos."

Leído el presente convenio, en prueba de conformidad las partes aquí comparecientes firman por triplicado el presente documento en el lugar y fecha indicado "ut supra".

EL ALCALDE-PRESIDENTE

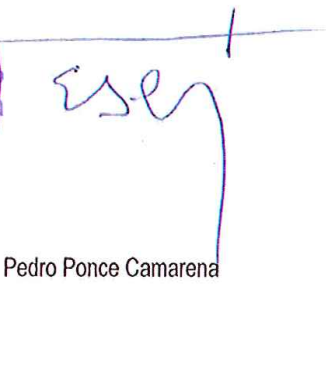
SÉNIOR COHOUSING HUELVA, S. COOP. AND



Gabriel Cruz Santana



Ayuntamiento de Huelva



Pedro Ponce Camarena

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 155 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764939C08B75001) 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



Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal  
Dpto. Planeamiento y Gestión Urbanística  
EXPTE.: 2706/2017

**INFORME TÉCNICO SOBRE PROPUESTA SENIOR COHOUSING EN ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS, HUELVA.**

**A.- OBJETO.**

Se solicita por la Cooperativa "SENIOR COHOUSING HUELVA, S. COOP. AND", representada por D. Pedro Ponce Camarena, con DNI 29.708.277 M y domicilio de notificaciones en calle Cardenal Cisneros nº 2, piso 4º, INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA del PROYECTO y ACTIVIDAD DE UN SENIOR COHOUSING en el Antiguo Colegio San José de Calasanz o Colegio de Ferroviarios, Huelva.

Se adjunta por los interesados:

- Propuesta de Estatutos de la Entidad "Senior Cohousing Huelva, S. COOP.AND.", de febrero de 2017.
- Memoria y Planimetría de Proyecto de Creación de un "Senior Cohousing" en Huelva, en la parcela y edificio del Antiguo Colegio de Ferroviarios. Suscritos por el Arquitecto D. Manuel Ángel Vázquez Domínguez.

**B.- ANTECEDENTES Y CONTENIDO.**

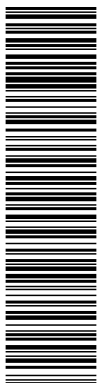
Vista la documentación presentada, se procede a continuación al análisis por un lado, de la equiparación como uso dotacional de la actividad pretendida y por el otro, a la idoneidad de la propuesta desde el punto de vista de los usos, edificatorio y urbanístico, en la implantación. Teniendo en cuenta para ello la calificación como EQUIPAMIENTO PRIVADO DE USO DOCENTE que el planeamiento general del municipio otorga al solar y edificación existente, la cual se encuentra incluida en el "Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios de Interés del PGOU " con el nº 000/003. Por ello el presente informe versa sobre los siguientes aspectos:

- 1) Sobre el uso EQUIPAMIENTO Senior Cohousing. Compatibilidad.
- 2) Sobre el proyecto arquitectónico ofrecido. Compatibilidad.
- 3) Sobre la necesidad de adopción de medidas compensatorias en equipamientos privados con ampliación de aprovechamiento urbanístico.

RECIBÍ: (Ese)  
Huelva, a 15 de marzo de 2017  
Fdo.: Pedro Ponce Camarena  
D.N.: 29.708.277 M



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 156 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56BD576B8D7649639C08B750011) 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



**Ayuntamiento  
de Huelva**

1) Sobre el uso EQUIPAMIENTO SENIOR COHOUSING. COMPATIBILIDAD.

El uso Senior Cohousing es una modalidad novedosa, de reciente asunción en distintas ciudades españolas, que va destinada a procurar una alternativa a las "Residencias de Mayores Tradicionales", en lo que se puede definir como una "Cooperativa Residencial de Mayores".

Son modelos de convivencia colaborativa, autogestionados por sus usuarios y cooperativos. Resuelven los principales problemas de la tercera edad o ancianidad (soledad y dependencia) y pretenden proporcionar un nuevo estilo de vida, basado en la autodecisión, la vida comunitaria, la solidaridad y el entusiasmo para abordar esta nueva etapa.

Se trata en este caso, de una Cooperativa ("Senior Cohousing Huelva, S. Coop.And") compuesta por personas mayores de 50 años que se integran en la misma con plenas facultades dispuestas a compartir en comunidad sus últimos años de vida. La tipificación como "Cooperativa Mixta de Consumo y Servicios" - al amparo de la Ley de Cooperativas Andaluzas 14/2011, y su Reglamento D.123/214, - le otorga además la identificación como ENTIDAD SIN ÁNIMO DE LUCRO con el objetivo social de procurar bienes y servicios (habitacionales, culturales y sanitarios) a sus miembros, así como desarrollar programas y convenios con entidades y Administraciones para la prestación de Servicios Asistenciales y Administrativos a sus miembros.

Los aspectos habitacionales del proyecto se basan en:

- a) Alojamiento. Unidades de habitación que deberán disponer de todas las condiciones de habitabilidad que posibiliten autonomía personal y privacidad, en consonancia con el I PLAN ANDALUZ DE PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL Y PREVENCIÓN DE LA DEPENDENCIA (2016-2020), entre otros, así como normativa técnica aplicable.
- b) Actividades. Como "Centro Social y de Convivencia Colaborativa de Mayores", deberá contar con equipamientos e instalaciones para el desarrollo de inquietudes socio-culturales, en permanente contacto con organizaciones del resto de la ciudad.
- c) Servicios exclusivos, comunes y sanitarios: Unidades de Estancia para cuidadores y familiares; Unidad de Cuidados Especiales; Alojamiento Clínico; Atención Médico-Sanitaria; Servicios y Actividades Físico-Terapéuticas (Gimnasia Acuática y otros).
- d) Régimen de Propiedad. Tanto el suelo del edificio como las dotaciones, equipamiento y mobiliario, serían propiedad de la Cooperativa. Conforme a la Memoria del Proyecto y Propuesta de Estatutos (febrero 2017), no se realizaría ningún tipo de división horizontal, por lo que las unidades habitacionales y elementos de uso particular son cedidas en uso exclusivo a sus socios como derechos inherentes al Título de participación en la cooperativa. No existe la libre transmisión "inter vivos" de los títulos y derechos, y

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 157 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 48870A23570851.E56D576B8D764969C08B75001) 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



## Ayuntamiento de Huelva

corresponde a la Cooperativa la decisión de transmisión de titularidad, por baja voluntaria o "mortis causa", salvo algunas excepciones como matrimonios, parejas de hecho o familiares de primer grado con cumplimiento de las condiciones de admisión de los Estatutos.

Todo lo anterior nos llevaría a asimilar el "uso Senior Cohousing" al Dotacional Asistencial del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, y no al uso residencial "vivienda", conforme al art. 121 de las Ordenanzas Urbanísticas del PGOU. Por lo tanto, dentro del abanico de usos dotacionales ( en este caso equipamientos privados) del planeamiento general y sus compatibilidades, y teniendo en cuenta que el solar actualmente se encuentra calificado como DOCENTE, (Plano de Ord 3, HOJA 12), cabría una modificación hacia el ASISTENCIAL en virtud del art. 116 de las Ordenanzas Urbanísticas del PGOU (modificado en la Modificación Puntual nº 3 del PGOU, aprobada definitivamente el 29 de julio de 2003 y publicada en BOP nº 233 de 9 de octubre de 2003), que establece:

"art. 116.6 en caso de:

- Ampliaciones de edificaciones dotacionales preexistentes, y
- Cambio de uso de edificaciones dotacionales en parcelas de uso exclusivo a otro uso dotacional compatible con posibilidad de ampliación, deberá efectuarse un Estudio de Detalle que establezca como mínimo los parámetros de edificabilidad total, espacios libres, separación a linderos, alturas y previsiones de aparcamientos."

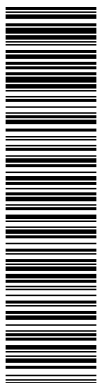
Por lo tanto, la compatibilidad en cuanto al uso de la actividad pretendida, sería viabilizada con la tramitación de Estudio de Detalle o Documento de Planeamiento que efectúe el cambio en la parcela, desde DOTACIONAL DOCENTE, a DOTACIONAL ASISTENCIAL (o en su caso, a EQUIPAMIENTO sin ESPECIFICAR). No obstante lo anterior, la normativa de protección del inmueble (incluido en el Catálogo del PGOU, ficha 000/003) explicita: "USOS ADMISIBLES: CUALQUIER USO DE CARÁCTER DOTACIONAL PÚBLICO Y/ O PRIVADO". Por ello, entendemos que se supera así lo especificado en el art. 116.2 sobre alteración de usos dotacionales privados como posible modificación cualificada o no del Planeamiento, lo cual no sería aplicable teniendo en cuenta los antecedentes normativos expuestos sobre el edificio.

### 2) SOBRE EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO OFRECIDO. COMPABILIDAD.

La siguiente compatibilidad a analizar versa sobre la adecuación de una propuesta arquitectónica que se concreta muy a grandes rasgos en la documentación facilitada por los interesados, y sobre la cual y a pesar de ello, es preciso definirse en el presente informe, en pro del avance empresarial o no de la iniciativa y su oportunidad en el ámbito de recuperación patrimonial del edificio.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 158 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
23/09/2020 13:19



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB750011) 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



## Ayuntamiento de Huelva

Del análisis de los datos contenidos en la ficha del Catálogo del PGOU sobre el inmueble se concluye, en primer lugar, que, en virtud del "Documento de Cumplimiento de Resolución de Consejero de Obras Públicas y Transportes de 13 de octubre de 1999" (aprobado definitivamente en fecha 14 de abril de 2004 y publicado en BOJA nº 84 de 30 de abril de 2004) y de la Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Huelva (aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2005 y publicada en BOJA nº 44 de 2 de marzo de 2007), la parcela catastral del San José de Calasanz fue extraída del ámbito de planeamiento del PAU Nº 1 "Ensanche Sur", habida cuenta de las alegaciones presentadas en su momento que justificaron plenamente la pertenencia al ámbito del Plan Especial del Casco Histórico como suelo urbano consolidado de plenos derechos. La ficha exhaustiva de Catalogación dependiente de este PERI sobre el inmueble, no ha sido hasta la fecha redactada, siguiendo vigente por ello, la del PGOU aún con escasa pormenorización, antes citada.

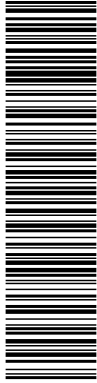
Por tanto hablamos de un edificio con protección P1 "Protección Integral No Monumental" sin carácter "estructural" conforme a las definiciones del art. 10 de la LOUA y conforme a la "Subsanación de Error Material de la Adaptación del PGOU de Huelva a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía" (aprobada definitivamente por el Excmo. Ayto en Pleno de 28 de septiembre de 2016, publicado en BOP nº 220 de 18 de noviembre de 2016; Anexo aclaratorio aprobado en Junta de Gobierno del Ayuntamiento de fecha 20 de febrero de 2017). El art. 4.1.1.b "Normas de Protección del Plan", explícita para este grado de protección: no puede ser objeto de demolición; se exige la conservación de su configuración arquitectónica interior y exterior; no se permite la ampliación de las edificaciones ni en altura ni en ocupación.

La propuesta planteada a nivel esquemático por el arquitecto Manuel Ángel Vázquez Domínguez expresa la necesidad de ocupación parcial del patio de recreo trasero con un volumen semienterrado, de cubierta ajardinada y transitable, generando una adaptación de las fachadas y niveles al futuro parque del Ferrocarril del Ensanche Sur y, asumiendo para ello las diferencias topográficas. Es por lo cual que no se trate de incremento de la ocupación que se constituya como ampliación de la edificación existente, sino como una posibilidad de albergar instalaciones imprescindibles debajo de la alfombra continuada de espacios libres ajardinados en colindancia con el futuro parque al Sur, que sólo conecte de forma puntual con el volumen del edificio catalogado a modo de basamento. Y que permitan, dentro de la complejidad del programa funcional de nuevos usos, la adaptación del edificio real al nuevo régimen funcional sin colisiones con necesidades de ocupación tecnológicas que invadirían, en caso contrario, su esencia tipológica y constructiva.

El volumen del edificio protegido no se altera en sus metros cúbicos edificables con la propuesta, si bien los espacios ganados como edificables en patio trasero tendrían que ser objeto de tramitación de figura de Planeamiento adecuada, así como llegar a formar parte de la ficha definitiva de protección del conjunto; ficha que se elaborase contando con análisis del estado real de conservación de los elementos



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSN0-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 159 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851 E56D576B8D764939C08B750011) 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



real de conservación de los elementos construidos principales y secundarios del edificio y su actualizada y realista puesta en valor con el nuevo proyecto de ejecución . Hay que tener en cuenta que el uso anterior era un Colegio, actividad suspendida en su momento precisamente por el riesgo para las personas usuarias que el estado de la estructura presentaba en su época, máxime en la actualidad, con el estado de abandono que presenta el inmueble desde entonces. Lo cual requerirá un riguroso análisis de patologías y posibilidades de recuperación constructivas, avanzadas documentalmente a lo largo de estos años.

3) SOBRE LA NECESIDAD DE ADOPCIÓN DE MEDIDAS COMPENSATORIAS EN EQUIPAMIENTOS PRIVADOS CON AMPLIACIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Conforme a la posibilidad de aprovechamientos lucrativos adicionales que, en virtud del art. 116.6 del PGOU un Estudio de Detalle definiría, habría que establecer las medidas compensatorias que el "art. 64. *Compensaciones monetarias sustitutivas*" de la Ley de Ordenación Urbanística Andaluza dispone por una superación en los Equipamientos Privados. Del mismo modo, la nueva edificabilidad tendría que ser englobada en los márgenes que, el Documento de Adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística del Plan General de Huelva establece para la totalidad del Plan Especial del Casco Histórico, lo cual entendemos de entrada englobable en los mismos, por su escasa incidencia.

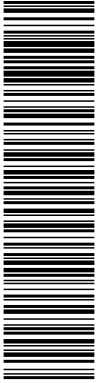
Dichas compensaciones tendrían que ser materializadas monetariamente y/o mediante el establecimiento de superficies de suelo de cesión al Ayuntamiento. que, en los propios documentos que se tramiten, se calificasen como espacios libres, que pasarían a ser de dominio y uso público previa urbanización de las mismas por la propiedad, obteniendo así un posible equilibrio económico de actuaciones.

**C.- CONCLUSIONES**

Llegados a este punto, entendemos recomendable para el avance del proceso, lo siguiente:

- a) Aportación ante el Ayuntamiento de Huelva por "Senior Cohousing Huelva, S. COOP.AND." de título de propiedad del inmueble -o documentación acreditativa-, así como Estatutos aprobados de la Entidad e inscripción en el Registro correspondiente de los mismos. Como garantía de los beneficios que una implantación de este tipo supondría como equipamiento asistencial (dotación social) que a la vez apueste por la recuperación del Patrimonio Arquitectónico obsoleto y en freno de la degradación arquitectónica de un edificio emblemático en la ciudad.

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSN0-LEAYE</b> Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 160 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE.18870A23570851.E56D576B8D764969C08B75001) 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



## Ayuntamiento de Huelva

- b) Tramitación urbanística del Documento de Planeamiento adecuado, basado en Propuesta Arquitectónica que ha originado el presente informe (y sobre la cual versa expresamente). Definición de Medidas Compensatorias conforme a art. 64 LOUA y valoración de las mismas; en su caso, espacios susceptibles de cesión al Ayuntamiento como parte de las medidas compensatorias precisas para los incrementos de aprovechamientos permitidos por el art. 116.6 de Ordenanzas PGOU y 64 LOUA. Condicionantes de licencia por dichas compensaciones y/o cesiones. Posibilidad de Convenio Urbanístico de Gestión.
- c) Redacción pormenorizada de ficha de Catalogación del Edificio y su Conjunto que complementa a la actual conforme a las previsiones de edificación y urbanización en la parcela. Tramitación.
- d) Licencia Municipal de Obras sobre el conjunto.

En Huelva, a 8 de marzo de 2017

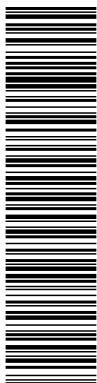
Miriam Dabrio Soldán, Arquitecto

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

SENIOR COHOUSING HUELVA, S. COOP. AND.

D. Pedro Ponce Camarena, Cardenal Cisneros nº 2, piso 4º. Huelva

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSN0-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 161 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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



Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal  
Dpto. Planeamiento y Gestión Urbanística  
EXpte.: 2706/2017

**INFORME TÉCNICO SOBRE PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO.  
AYUNTAMIENTO DE HUELVA Y LA ENTIDAD "SENIOR COHOUSING HUELVA, S. COOP. AND."  
SOBRE EL EDIFICIO "COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ", "ANTIGUA ESCUELA DE  
FERROVIARIOS". APROBACIÓN DEFINITIVA**

De cara a la aprobación definitiva del convenio Urbanístico de referencia, se procede a continuación a aclarar dos situaciones, requeridas por Oficialía Mayor del Ayuntamiento. Del mismo modo se adjunta documentación complementaria relacionada con la identificación catastral del inmueble.

**1.- SOBRE LA VALORACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS FUTUROS Y COMPENSACIONES EN METÁLICO DERIVADAS.**

En el informe de 8 de febrero de 2018 se afirmó que *"En cuanto a los valores establecidos en el Convenio, se entienden como correctos, sin perjuicio de las actualizaciones procedentes al momento de su ejecución"*. Si bien lo anterior lo fue porque los aprovechamientos expresados en el convenio tienen el carácter de máximos y estarán en todo caso en su cuantía definitiva supeditados a los documentos de planeamiento que posibiliten la ampliación pretendida en la parcela catastral según las posibilidades de ampliación y catalogación que resulten finalmente aplicables; así como que, las valoraciones regladas deben estar efectuadas al momento de su cuantificación expresa y definida.

No obstante lo anterior, procedemos a asumir de forma literal la valoración expresada en el convenio que ha sido objeto de aprobación inicial, en base a lo regulado en el art. 55.3 de la LOUA, y que se establecen mediante dos cantidades económicas compensatorias:

- a) En concepto de cesión de aprovechamiento.
- b) En concepto de sustitución en metálico, de la cesión de la superficie de suelo para dotaciones en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente.

El aumento del aprovechamiento de la parcela, supone la adscripción de los terrenos a la situación de SUNC recogida en el art.45.2.B.c, al resultar este incremento superior al 10% del preexistente y precisar por tanto de un incremento o mejora de dotaciones. Por ello corresponden las cesiones de suelo establecidas en el art.55.3.a y b. El apartado 2 del art.30 que desarrollamos, se refiere a las del apartado b del art.55.3, que recoge como cesión: La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el 10% aplicado a la diferencia sobre el preexistente.

En las cláusulas del convenio se acuerda que el planeamiento a redactar (modificación del PERI) establecerá la sustitución de esta cesión de suelo por su valor en metálico. Por tanto, se establecen como cálculos valorativos de partida los siguientes:

- a) Cesión del 10% del exceso de aprovechamiento:



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 162 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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



-Aprovechamiento a materializar: 10% del incremento  
(incremento = 1800m2xcoef.homogenización, (coef. Estimado=1)

Cesión de Aprov.= 0,1 x 1800 x 1 = 180m2 -Valor económico de sustitución del suelo urbanizado preciso = 25% del valor venta (valor venta de la tipología característica asemejable hoy a VPO = 1.394,72 para 2017)

Valor sustitución de la cesión del aprovechamiento= 1.800 x 1 x 0,1 x 0,25 x 1.394,72 = 62.762,40 €

b) Sustitución en metálico, de la cesión de la superficie de suelo para dotaciones en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente, conforme establece el art.55.3.a de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que hace posible acordar que procede dicha sustitución en metálico, dado que los terrenos necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente, en relación a las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integradas en la red de dotaciones públicas del mismo.

En base a lo expresado en el apartado anterior en relación a lo establecido en el art.45.s.B.c, el art.55.3.a establece la cesión del suelo dotacional preciso en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente. Estos suelos precisos para mantener la proporcionalidad lo son conforme a la "media dotacional" resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos (Casco Histórico), y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

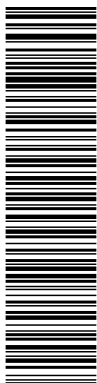
$$1.800 \times \text{coef.homg.} \times M_d$$

(también se estima que el primer 10% de incremento de aprovechamiento no precisa de incremento de dotaciones y por tanto se aplica solo al 90% del incremento = 1.350m2t x coef.homg.)

La media dotacional la define el art.10.2.A.g de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como una determinación pormenorizada preceptiva del PGOU a establecer para las distintas zonas de suelo urbano como la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

- Siendo la media dotacional de la zona de suelo urbano en la que están incluidos los terrenos (zona 2) equivalente a "Md m2s/m2t"(se estima en Md=0,30 en aplicación del artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía: "estándares dotacionles "En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable...").
- Siendo el coeficiente de homogeneización necesario para mantener la suficiencia en el PERI del Casco (coef. Homeg=1 según estimaciones de los Servicios Técnicos Municipales). Lo anterior en aplicación del artículo 36.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que expresa las reglas que innovaciones de planeamiento han de atender de forma general, "la nueva ordenación deberá justificar de forma expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundase en el mejor cumplimiento de los principios y fiens de la actividad pública urbanística(...) en este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las

DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: 6NGZI-VDSNO-LEAYE Fecha de emisión: 23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37 Página 163 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1329824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.18870A23570851.E56D57686D7649639C08B750011) 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



*infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad..."*

- Valor económico de sustitución del suelo urbanizado preciso = 25%. del valor venta (valor venta de la tipología característica asemejable hoy a VPO = 1.394,72 para 2017)

En aplicación de lo anterior, el Valor de sustitución de la cesión de suelos para dotaciones= 1.800 x coef.homog x Md x 0,25 x 1.394,72 = 188.287,20 €

No obstante lo dispuesto anteriormente podrá ser sustituido por otras fórmulas de compensación de dichas cantidades, las cuales deberán ser acordadas entre el Ayuntamiento y Cohousing. Del mismo modo, las cantidades deberán estar ajustadas a las definitivas edificabilidades.

## 2.- SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LAS COMPENSACIONES EN METÁLICO.

El grado de ocupación de la edificación en el área del PÉRI del Casco –a la cual pertenece la parcela catastral de referencia- hace en extremo complicado que puedan posibilitarse las cesiones de espacios libres y dotaciones públicas de forma física en el entorno próximo por dos motivos fundamentales:

- Efectuar cesiones dentro de la parcela obligaría a fórmulas de segregación que resultan contradictorias a las estipulaciones de protección sobre el inmueble, que impide tales subdivisiones. En cualquier caso, aún obviando lo anterior, la gestión y funcionamiento de conjunto dotacional privado quedaría en entredicho al no poder disponerse de los espacios libres de parcela inherentes a dicho funcionamiento. La mayor o menor colmatación edificatoria según la solución arquitectónica que sea avalada por las modificaciones puntuales de planeamiento, definirá los espacios libres de parcela a modo de patios o atrios, que en cualquier caso tendrán el carácter de intersticiales, no siendo recomendables para uso público.
- Efectuar cesiones fuera de la parcela resulta difícil debido al régimen de la propiedad de solares cercanos, no coincidentes en titularidad con el que nos ocupa. En cualquier caso las ordenaciones detalladas de los ámbitos colindantes (que son PERI del Casco y Plan Parcial Ensanche Sur), resultan conformadas, con escasas posibilidades de incrementos de dotaciones, que conllevarían la desaparición de parcelas definidas con usos lucrativos y asignadas en propiedad a terceros no involucrados en el convenio.

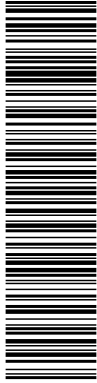


En Huelva, a 17 de abril de 2018

Miriam Dabrio Soldán, Arquitecto

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN





Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851E6BD576B8D764939C08B75001) 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/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do



## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1851801PB8215S0001PY

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** AV ITALIA 34 21003 HUELVA [HUELVA]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Cultural

**Superficie construida:** 1.750 m2

**Año construcción:** 1900

**Valor catastral [ 2018 ]:** 478.083,89 €

**Valor catastral suelo:** 272.013,23 €

**Valor catastral construcción:** 206.070,66 €

### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
HACIENDA LA GALANA SL	B41863432	100,00% de propiedad	CL MARQUES DE PARADAS 59 41001 SEVILLA [SEVILLA]

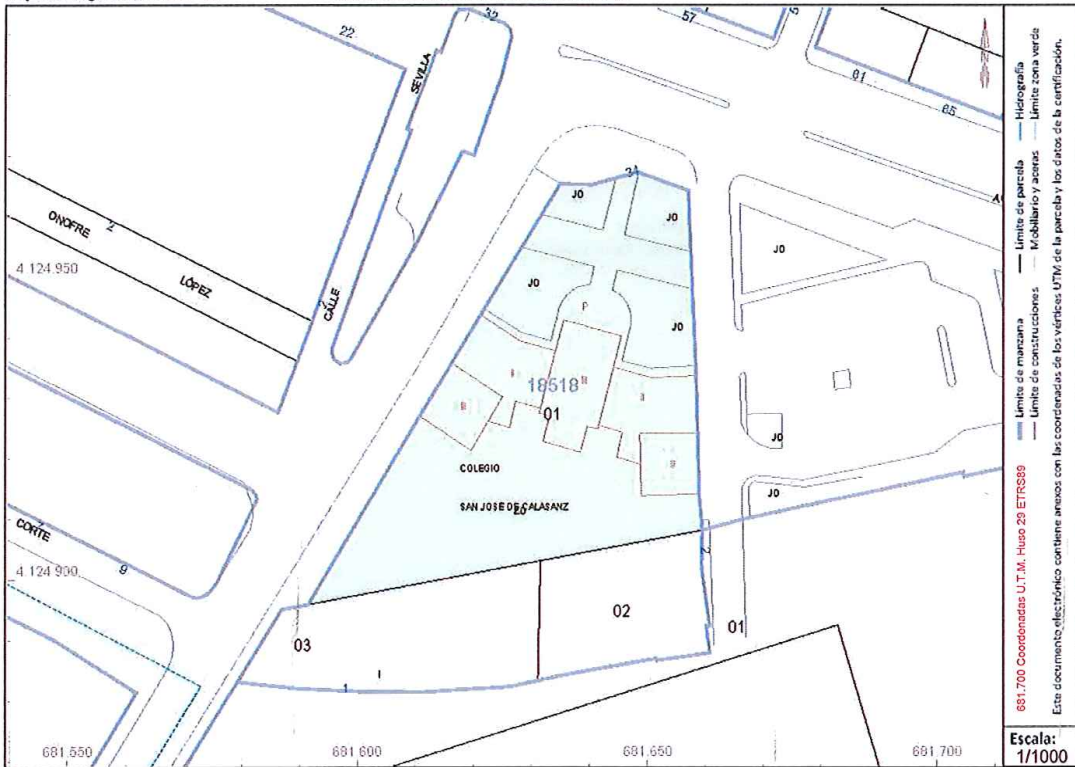
### Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
T/OD/OS	ENSEÑANZA	1.750			

### PARCELA CATASTRAL

**Superficie gráfica:** 2.734 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

**Solicitante:** AYUNTAMIENTO DE HUELVA

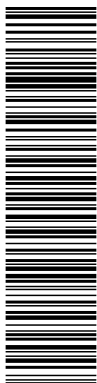
**Finalidad:** cs

**Fecha de emisión:** 17/04/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 7V7JAGSRWH5RY23P (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 17/04/2018







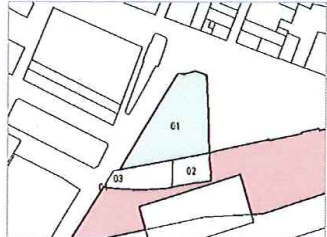
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSNO-LEAYE.18870A23570851.E6BD576B8D764969C0BB750011) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1851801PB8215S0001PY

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

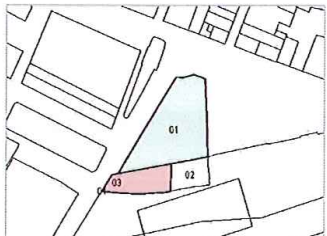


Referencia catastral: 1951801PB8215S-----

Localización: AV ITALIA 36 PAU1 ENSANCHE SUR SGEL2AF  
HUELVA [HUELVA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 1851803PB8215S0001TY

Localización: AV SUR 1  
HUELVA [HUELVA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE HUELVA	P2104100I	PZ CONSTITUCION 21003 HUELVA [HUELVA]



Referencia catastral: 1851802PB8215S0001LY

Localización: AV ITALIA 2  
HUELVA [HUELVA]

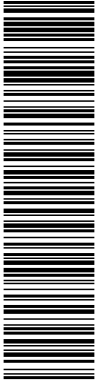
Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE HUELVA	P2104100I	PZ CONSTITUCION 21003 HUELVA [HUELVA]


Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 7V7JAGSRWH6RY23P (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/04/2018



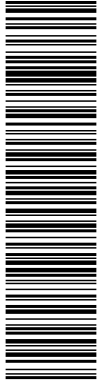
DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página 166 de 180	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 48870A23570851E56D576B8D7649639C08B75001) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><i>APROBACIÓN DEFINITIVA</i></p>		
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p>		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 52 de 54

- TABLAS DE EDIFICABILIDAD EN ZONA 2



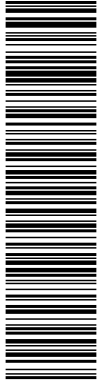
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB750011) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b> <b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	
	CONTENIDOS	Página 53 de 54


AP. PREXISTENTE DEL AREA HOMOGENEA		APROVECHAMIENTO DEL AREA HOMOGENEA CON LA MODIFICACIÓN				
(1)MANZANA	(2)Aprov.(U.A)	(1)MANZANA	(2)Aprov echamiento(U.A)		(Edif.uso mayoritario) U.A	
	Edif.Equiv.=U.A U.A		(3)Edificabilidad uso	Coef.Homog.		
			M2 Techo	(***)		
			Residencial(*)	Otros (**)		
18534	24.895,80	18534	24.895,80		1	24.895,80
17534	21.663,60	17534	21.663,60		1	21.663,60
	659,40			942,00	0,7	659,40
17545	25.998,57	17545	25.998,57		1	25.998,57
16.544	54.601,69	16.544	54.601,69		1	54.601,69
	614,71			878,16	0,7	614,71
16546	13.079,81	16546	13.079,81		1	13.079,81
15532	18.556,85	15532	18.556,85		1	18.556,85
	2.122,76			3.032,52	0,7	2.122,76
15534	21.322,00	15534	21.322,00		1	21.322,00
	1.850,80			2.644,00	0,7	1.850,80
16520	13.646,00	16520	13.646,00		1	13.646,00
	1.932,00			2.760,00	0,7	1.932,00
17520	16.456,00	17520	16.456,00		1	16.456,00
Ferrov iario AU .prexist.59.5	<b>9.381,50</b>	Ferrov .Ap. Mod.		<b>5.115,00</b>	0,7	<b>3.580,50</b>
<b>TOTAL</b>	<b>226.781,50</b>	<b>TOTAL</b>				<b>220.980,50</b>
		Edificabilidad de la parcela según modificación:	Edif.exist.estimada: 1.830 En v olumen edif.exist. modificaciones de niv eles estimado:420 Nuev os volúmenes, sobre rasante: 2.315 Nuev os volúmenes, bajo rasante computable: 550			



DOCUMENTO DILIGENCIA PLENO: YDRAY-MP3-PE1-COLEGIO -FERROVIARIOS-COMPLETO	IDENTIFICADORES -: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO, -: 29-JULIO-2020	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6NGZI-VDSNO-LEAYE</b> Fecha de emisión: <b>23 de septiembre de 2020 a las 13:20:37</b> Página <b>168 de 180</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2020 13:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE.18870A23570851.E56D576B8D764939C0BB75001) 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>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medio Ambiente y T.E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b></p> <p><b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b></p>				
	<p>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="603 470 941 510">Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO</td> <td data-bbox="941 470 1204 510">CONTENIDOS</td> <td data-bbox="1204 470 1388 510">Página 54 de 54</td> </tr> </table>			Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 54 de 54			

**B. PLANIMETRÍA**

**- Plan General:**

PLANOS 1.2 y 2.2 del Documento de Subsanación de errores del Documento de Cumplimiento de Resolución de 13 de octubre de 1999, que fue aprobado definitivamente en fecha 26 de diciembre de 2003, por el Pleno del Ayuntamiento, siendo la aprobación definitiva del Texto Refundido por la Consejería competente, el 14 de abril de 2004 y publicado en BOJA nº 84 de 30 de abril de 2004.

PLANO 1.2 y 2.2; PLANO 1. 2/3 (Hoja 2) "Clasificación del Suelo: Categorías de Suelo Urbano y Urbanizable"; y Plano de Ordenación (Hoja 12), del Documento de Adaptación del PGOU de Huelva a la LOUA (Aprob. Def. por el Ayuntamiento en Pleno de 30 de marzo de 2011).

**- Ordenación Pormenorizada:**

PLANO 1 del Plan Parcial del Ensanche Sur de Huelva (Aprob. Def. por el Ayuntamiento en Pleno de 19/12/2005).

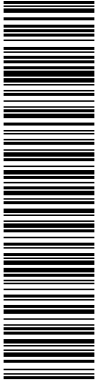




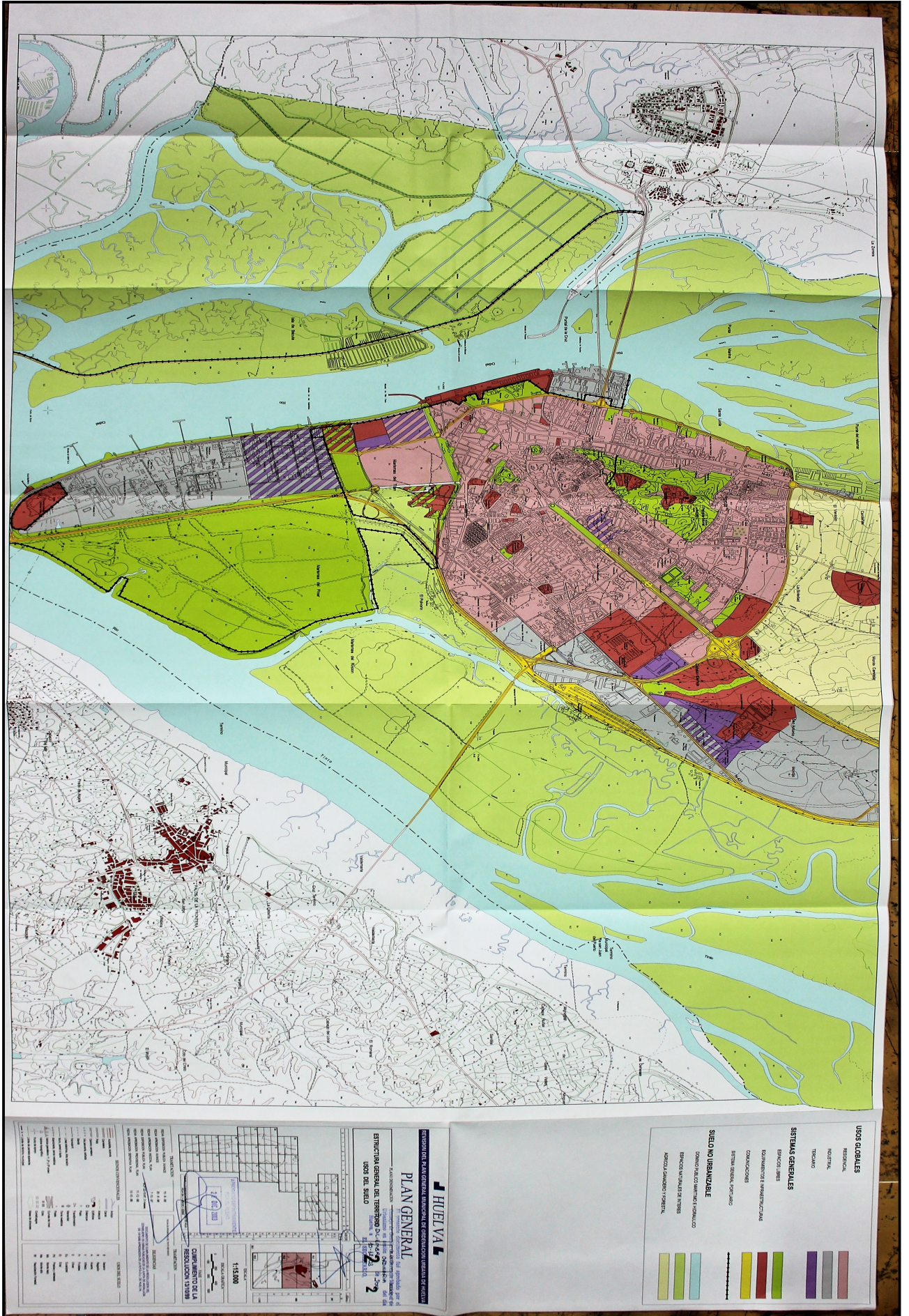
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSNOLEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do>



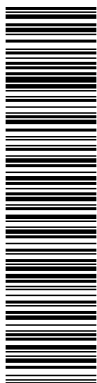




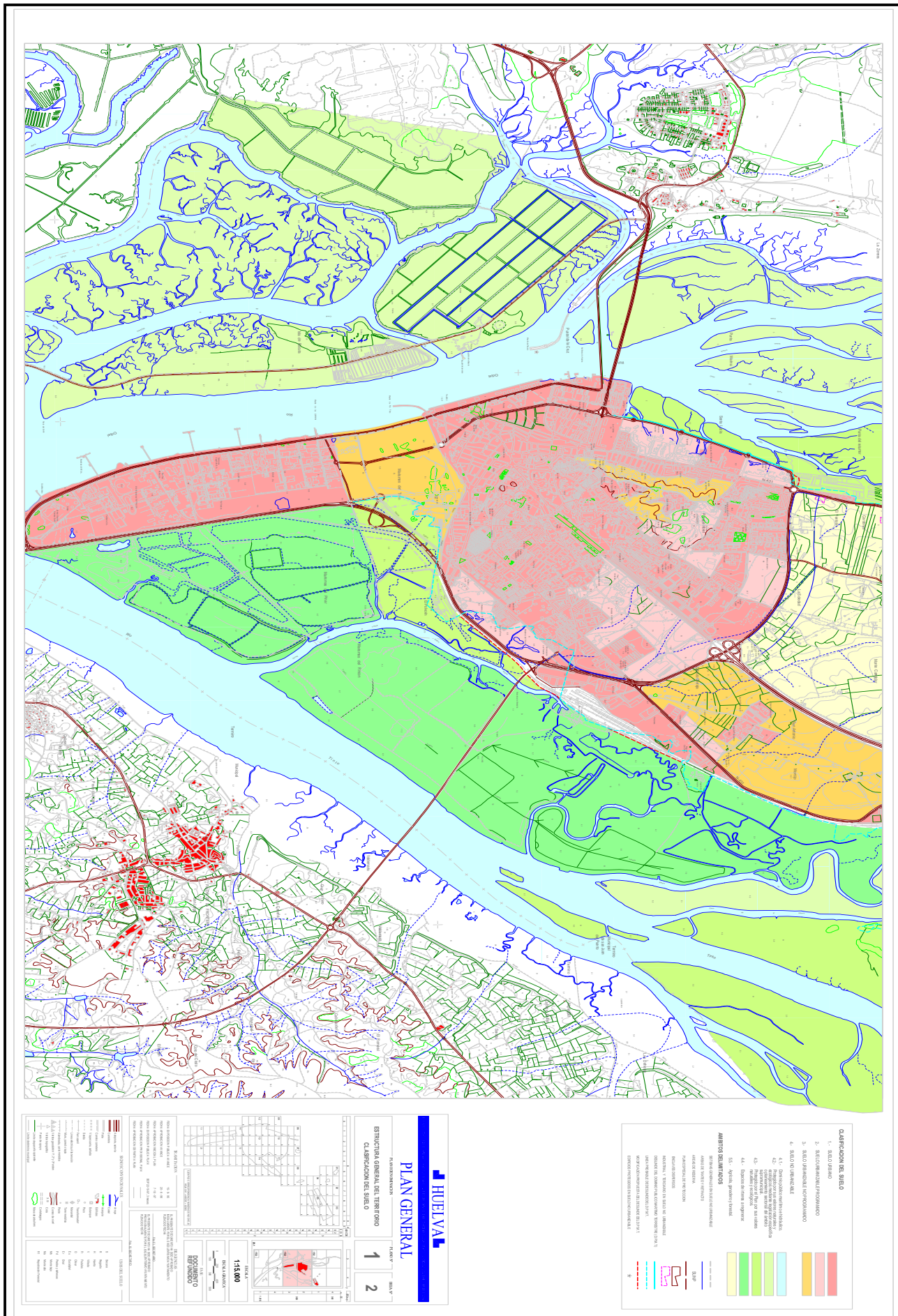
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D7649639C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



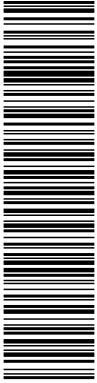




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSN0-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do>







Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSNO-LEAYE 18870A23570851E56D576B8D764969C0BB75001) 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/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do>



**HUELVA**  
**PLAN GENERAL ORDENADOR DE LA CIUDAD DE HUELVA**  
ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO  
CLASIFICACION DEL SUELO

1 2

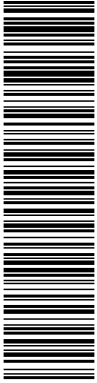
CLASIFICACION DEL SUELO	DESCRIPCION
1	Urbano
2	Urbanizable
3	Agropecuaria
4	Forestal
5	Reserva de dominio

1:15.000

DOCUMENTO REFERENCIAL

*[Handwritten signature]*





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZI-VDSNO-LEAYE 18870A23570851 E6BD576B8D7649639C08B75001) 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/portalCiudadano/portalVerificarDocumentos.do>



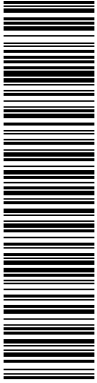




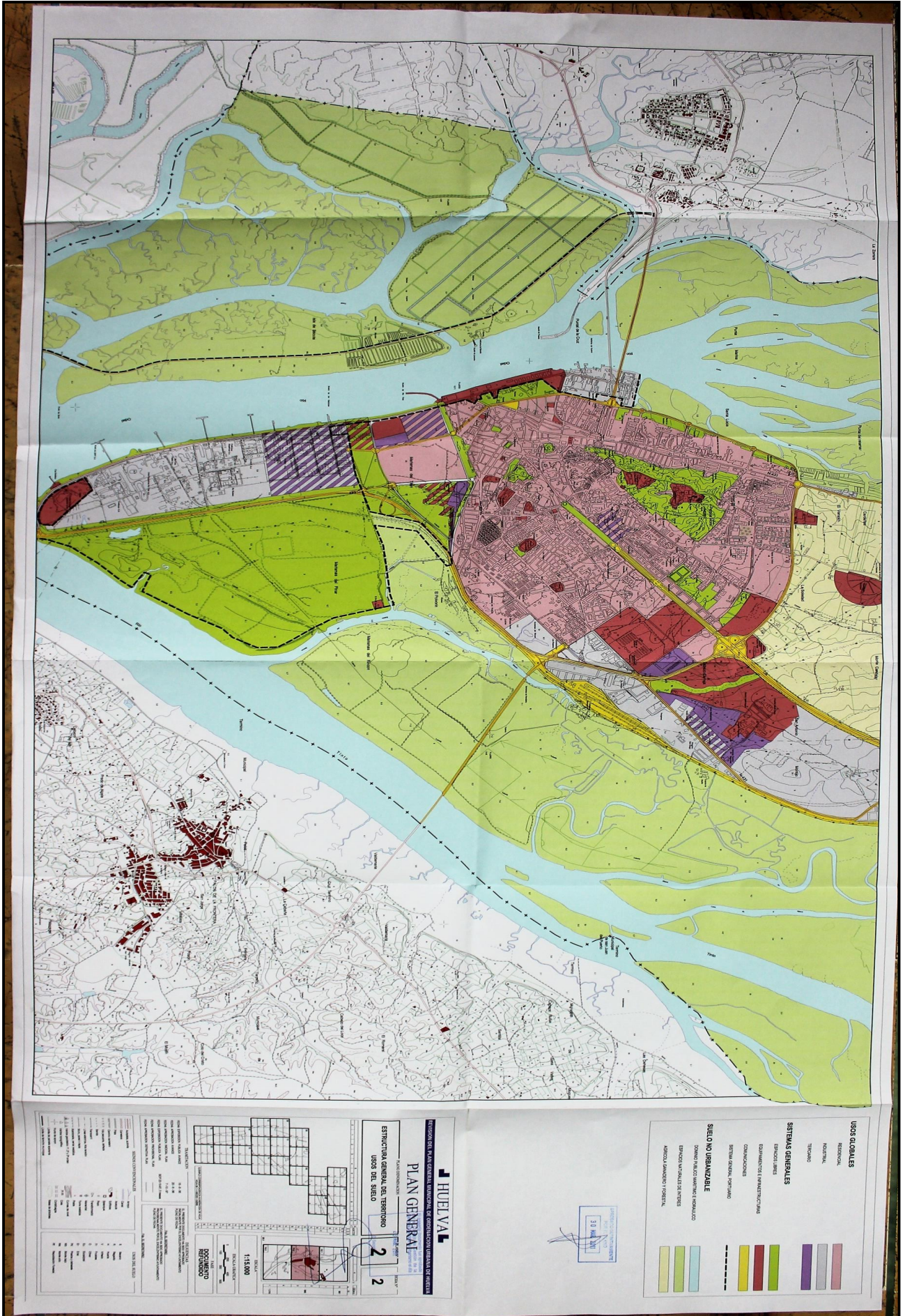








Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSN0-LEAYE 48870A23570851E56D576B8D7649639C0B875001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>







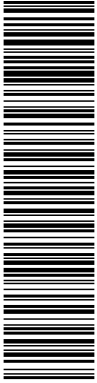












Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320824.6NGZLVDSNO-LEAYE 48870A23570851E56D576B8D764939C0BB75001) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do>

