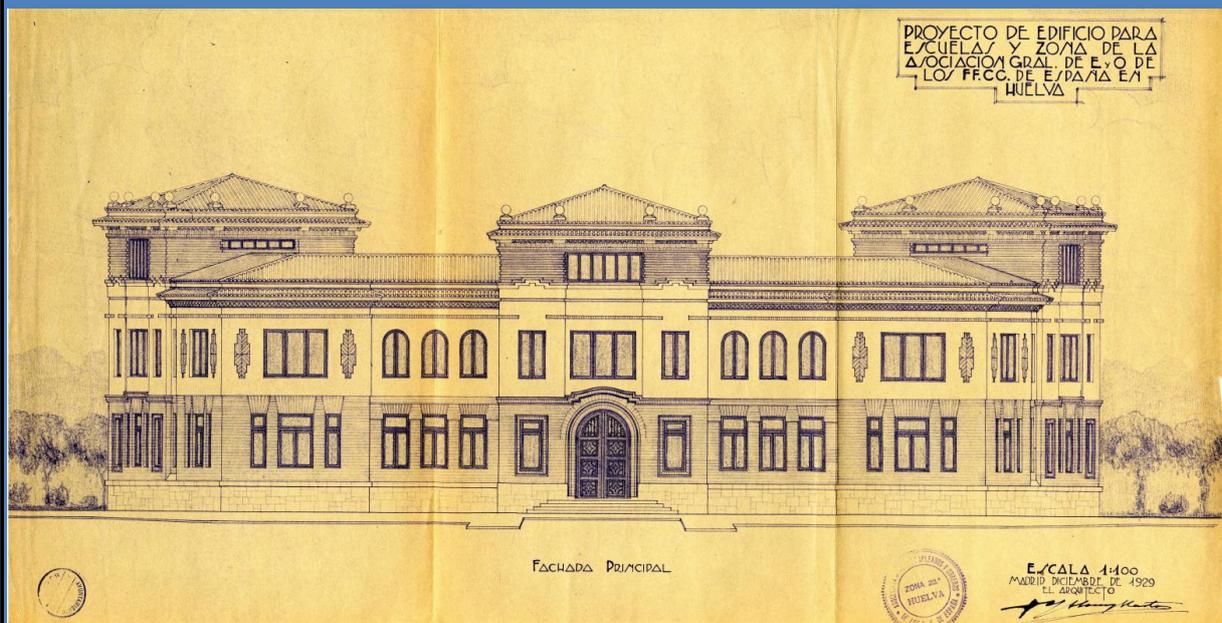




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

2019

# MODIFICACIÓN PUNTUAL 3 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

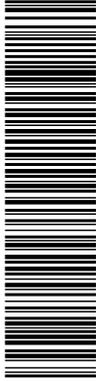


Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Miriam Dabrio Soldán  
Arquitecto Municipal

Rocío Rodríguez Pujazón  
Arqueóloga Municipal



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 1 de 36	

## ÍNDICE

### 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1.1. ANTECEDENTES

- 1.1.1. PLANEAMIENTO
- 1.1.2. REDACCION

#### 1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO

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

### 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.

#### 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: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 2 de 36	

## 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: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquéóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 3 de 36

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 Ferroviarios como perteneciente al ámbito del Plan Especial del Casco Histórico, 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 Ferroviarios 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).



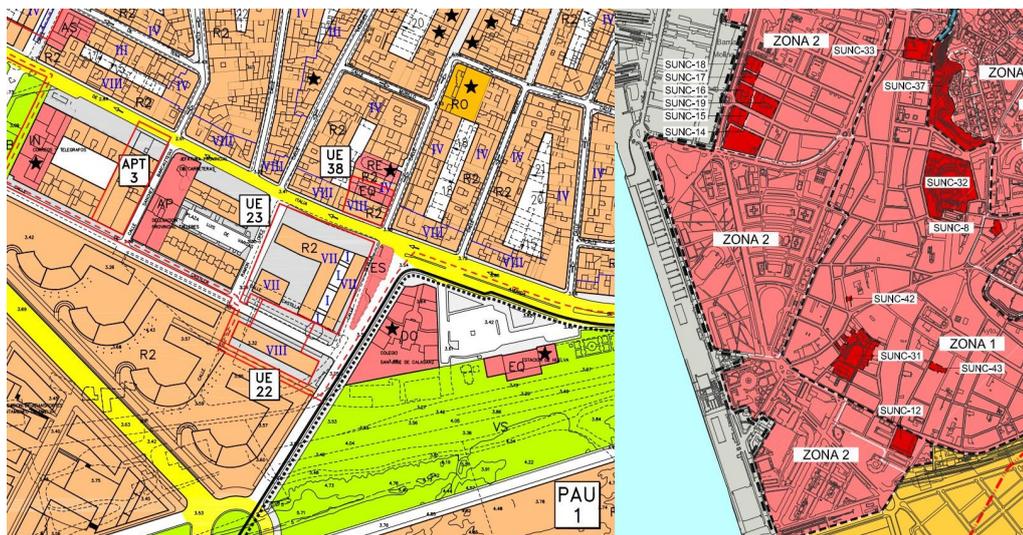
Posteriormente el Documento de Adaptación Parcial del PGOU de Huelva a la LOUA (Aprob. Def. por el Ayuntamiento en Pleno de 30 de marzo de 2011) muestra el Colegio de Ferroviarios y su parcela, dentro de la "ZONA 2 Ensanche de Poniente" (Molino de la Vega, Zafra y Pescadería), dentro del Suelo Urbano Consolidado, en sus planos 1.2 y 2.2, de 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 Ferroviario 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)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7813194904632314A0B2D4) 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>

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp: PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 4 de 36



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.



**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**

Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón

Exp: PL-MD-MP 3 PERI CASCO

CONTENIDOS

Página 5 de 36

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>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	



**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: Rocio 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 si 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 2	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 multidos	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 Baez "Lirri" 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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 6 de 36	

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".*





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón	
	Exp: PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS

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



 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón	
Exp: PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 9 de 36

**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

**NORMATIVA DE PROTECCIÓN**

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

<b>NORMATIVA DE USOS</b> 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>
---

<b>ELEMENTOS INADECUADOS DE ADAPTACIÓN OBLIGATORIA</b>
--

<b>PROPUESTAS DE ACTUACIÓN MUNICIPAL</b> 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>
---

<b>OBSERVACIONES</b> 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.
--



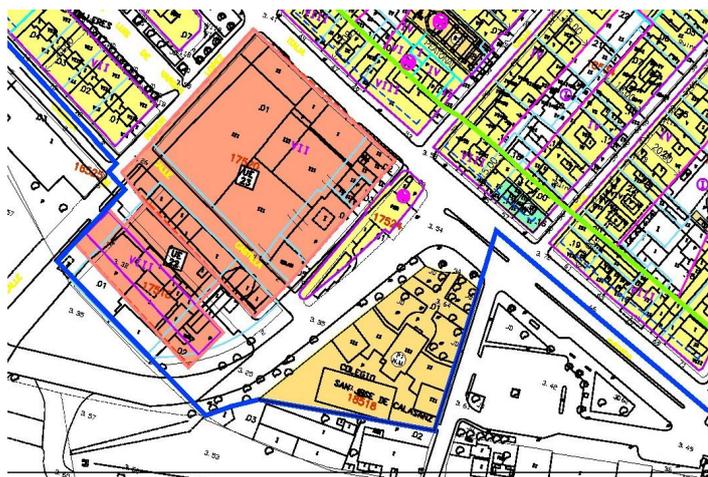
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

 <p>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp: PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 10 de 36

- **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 Nº 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).

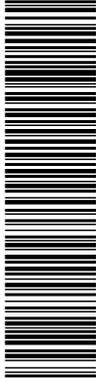


Estado actual



Estado modificado

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5-2019
OTROS DATOS Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página 12 de 161	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/05/2019 14:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquéóloga: Rocio Rodríguez Pujazón</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="603 459 941 504">Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO</td> <td data-bbox="941 459 1204 504">CONTENIDOS</td> <td data-bbox="1204 459 1388 504">Página 11 de 36</td> </tr> </table>	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 11 de 36
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 11 de 36		

**- CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA Y LA ENTIDAD "SENIOR COHOUUSING 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 1851801P88215S, y reza como titular *HACIENDA LA GALANA SL*.

**d. Conclusiones.**

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, 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.
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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7813194904632314A0B2D4) 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 12 de 36	

### 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 CATALOGO 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 DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5 -2019
OTROS DATOS Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página 14 de 161	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/05/2019 14:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón	Exp: PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 13 de 36

- 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 Ferroviarios 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:

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 14 de 36	

■ **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 transcendencia 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:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7813194904632314A0B2D4) 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 15 de 36

"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**

El Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Huelva y la Cooperativa mixta y sin ánimo de lucro "Senior 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, planteado 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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 16 de 36

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.

- Ajardinamiento 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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquitecta: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp: PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 17 de 36

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

Se propone la modificación de las determinaciones urbanísticas de la parcela señalada en cuanto a la edificabilidad en el interior del Plan Especial del Casco Antiguo, de forma a que se mantenga el actual uso Dotacional con la ampliación a la funcionalidad de dotacional-Asistencial, con la incorporación de nuevos volúmenes construidos de dotacional privado. Las condiciones particulares son las expresadas en apartado anterior y en ficha pormenorizada de protección del inmueble existente.

**D.1. CONSECUENCIAS DE LA IMPLANTACIÓN DEL USO DOTACIONAL ASISTENCIAL CON LA GENERACIÓN DENEUEVAS EDIFICABILIDADES.**

Las actuaciones urbanísticas que conllevan la presente modificación han de obtener el mayor beneficio posible para la ciudadanía, por el carácter social intrínseco de la actuación en la generación del uso Senior-Cohousing, así como la recuperación de un edificio catalogado del Plan General de valor considerable y en lamentable estado de situación constructiva.

Consideraremos que el planeamiento asignará a la parcela objeto de la presente modificación una edificabilidad adicional a la existente en el edificio construido de 2315+550 m2t, la cual, en virtud de la aplicación de los coeficientes de homogeneización de la Modificación Puntual nº 11 del PGOU de Huelva, aprobada definitivamente 30/03/2011 y publicada en BOP Nº84 de 05/05/2011, deberá ser transformada en unidades de aprovechamiento de forma conveniente. La tabla de coeficientes de la citada Modificación Puntual nº 11 del PGOU establece:

**COEFICIENTES DE PONDERACIÓN EN SUELO URBANO**

USO PORMENORIZADO	AV	EX	S
R1.- Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar	1,4	1,5	-
R2.- Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar	1,2	1,3	-
R3.- Vivienda Protección Oficial. Régimen General	1,0	1,0	-
R4.- Vivienda Protección Oficial. Régimen Especial	0,8	0,8	-
Industrial Especializado	-	1,0	1,0
Industrial Básico	0,8	0,7	0,7
Industrial Mixto	0,7	0,6	0,6
Industrial Temático	-	-	0,5
Oficina	1,2	1,3	1,3
Comercial	1,2	1,4	1,5
Local de Reunión-Ocio	0,8	0,7	0,6
Hotelero	0,8	0,7	0,6
Dotacional privado	0,7 (*)	0,7 (*)	0,7 (*)

(\*) Del uso principal del sector

El anterior cuadro fue modificado para los usos residencial, industrial, y terciario en la Modificación Puntual nº 11 del PGOU, quedando vigente el coeficiente establecido para usos dotacionales en el 0,7 del uso principal del sector. Por lo tanto, la conversión a unidades de aprovechamiento de la edificabilidad adicional a la parcela será:

$2.865 \text{ m}^2\text{T} \times 0,7 \text{ uas/m}^2\text{T} = 2.005,50 \text{ uas}$



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B781194904632314A0B2D4) 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 18 de 36

**D.2. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD GLOBAL Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA ZONA 1 DEFINIDA EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA**

El documento de adaptación parcial no establece cambios respecto de las determinaciones urbanísticas de altura o edificabilidad, pero en el suelo urbano consolidado la "ZONA 2 Ensanche de Poniente" (Molino de la Vega, Zafra y Pescadería), dentro del Suelo Urbano Consolidado, el plano de Clasificación de Suelo (Hoja 2) 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) si se establecen parámetros relativos a la densidad y a la edificabilidad global del sector, siendo estos parámetros 68,70 viv/ha y 0,72 m<sup>2</sup>, respectivamente, siendo estos parámetros de la zona 2, la máxima capacidad potencial del sector, de uso global residencial y superficie total de 781.482,00 m2.

El Colegio de Ferrovianos y su parcela, si están sin embargo dentro de la "ZONA 2 Ensanche de Poniente" (Molino de la Vega, Zafra y Pescadería), dentro del Suelo Urbano Consolidado, el plano de Clasificación de Suelo (Hoja 2) 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 incluyen en zona 2:

- SUC Molino de la Vega
- Peri 01. Pescadería
- APT. 01 Zafra
- APT 22. Acceso al Puente

No se modifica la densidad de viviendas –no se incrementa su número- ni edificabilidad de la zona 2 definida en el documento de Adaptación Parcial, por cuanto dichos parámetros establecidos como ordenación estructural, y de acuerdo con el citado documento, representan la máxima capacidad del sector teniendo en cuenta los solares y futuras construcciones, por lo que la modificación propuesta no aumenta estos parámetros, lo cual justificaremos a continuación en virtud del amplio margen de edificabilidad no consumida en la APT.- 22 Acceso al Puente Odiel que no ha sido objeto de materialización en los desarrollos del planeamiento transitorio de aplicación, con una edificabilidad sobrante de 25920,80 m3 según los datos que a continuación se aportan y que forman parte de recientes Estudios de Detalle en la zona :

**Planeamiento de Aplicación en APT 22:**

- Artículo 456 de las Ordenanzas del PGOUH'99. APT 22: "Acceso al Puente"
- Cuadro General de Normas Urbanísticas del Proyecto de Ordenación del Vaciadero Norte de la Zona de Servicio del Puerto de Huelva. Orden de aprobación 7 de junio de 1978
- Plan Especial para la Dotación de Puntos de Abastecimiento de Carburantes en la ciudad de Huelva, aprobado definitivamente el 25 de febrero de 1.993 y las modificaciones aprobadas.
- Proyecto de Urbanización de la APT 22.1 "Puente del Odiel". Aprobado definitivamente el 4 de octubre de 1.999 por la Comisión de Gobierno.

Condiciones Urbanísticas Aplicables	
Uso permitido / compatible	Industrial – Terciario
Altura	< 8 m
Edificabilidad	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Alineaciones	Las definidas en el Proyecto de Urbanización
Ocupación	<80%



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7813194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquéóloga: Rocio Rodríguez Pujazón</p>		
	Exp: PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 19 de 36



	PLANEAMIENTO VIGENTE	ESTADO ACTUAL	ESTADO PROPUESTO
USO	Industrial / Terciario	Terciario	Terciario
SUPERFICIE	10.400,33 m <sup>2</sup>	Lidl: 1.660,41 m <sup>2</sup> McD: 475,17 m <sup>2</sup> Total: 2.135,58 m <sup>2</sup>	Lidl: 1.854,45 m <sup>2</sup> McD: 524,15 m <sup>2</sup> Total: 2.378,60 m <sup>2</sup>
ALTURA	< 8 m	Lidl: 6,55 m McD: 5,15 m	Lidl: Max 7 m McD: 5,15 m
EDIFICABILIDAD	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 41.601,32 m <sup>3</sup>	Lidl: 10.875,69 m <sup>3</sup> McD: 2.447,12 m <sup>3</sup> Total: 13.322,81 m <sup>3</sup>	Lidl: Max 12.981,15 m <sup>3</sup> McD: 2.699,37 m <sup>3</sup> Total: 15.680,52 m <sup>3</sup>
OCUPACION	<80% <8.320,26 m <sup>2</sup>	21,55 % 2.135,58 m <sup>2</sup>	24,00 % 2.378,60 m <sup>2</sup>

**OCUPACION:** Será la fijada por las alineaciones y retranqueos.

**EDIFICABILIDAD:** Está fijada por volumen, pasará a ser de 15.680,52 m<sup>3</sup>, por lo que quedará una edificabilidad sobrante de 25.920,80 m<sup>3</sup> (41.601,32 - 15.680,52).

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 20 de 36

### D.3.- MEDIDAS COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LA INCLUSIÓN DEL USO DOTACIONAL PRIVADO CON MAYOR EDIFICABILIDAD EN LA PARCELA.

El artículo 36 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece lo siguiente:

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

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1 b y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

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:

1. 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.

2. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

3. Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4. Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

Como consecuencia de la aplicación del mencionado artículo dejaremos claro:

- La presente innovación pretende el incremento de la edificabilidad-aprovechamiento en la parcela objeto, con respecto a usos dotacionales en la Zona 2.
- Dicha edificabilidad no supone un incremento de la edificabilidad global de la zona 2, puesto que dicha zona dispone de una amplia edificabilidad no consumida en la APT-22.
- No se produce incremento en el número de viviendas, o incremento de densidad de las mismas, lo cual conllevaría a la obtención de suelos destinados a Sistema General de Espacios Libres
- Se justifica la mejora para el bienestar de la población por la función social de la iniciativa Senior Cohousing, y la recuperación del Patrimonio Arquitectónico.
- Como innovación que aumenta el aprovechamiento lucrativo de un terreno, se deben contemplar las medidas compensatorias (que son económicas, para el Ayuntamiento, ver apartados posteriores y convenio urbanístico).
- Y deben contemplarse las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, "sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro". Entendiendo que, al tratarse del incremento en 2.005,50 uas de aprovechamiento privado DE USO DOTACIONAL ASISTENCIAL, no se produce detrimento alguno de la proporción ya alcanzada entre "unas" (dotaciones previstas) y "otro" (aprovechamiento).



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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>Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquéologa: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 21 de 36

- Lo anterior se justificaría sencillamente efectuando el análisis de lo sm2s dotacionales públicos de la Zona 2, dividiéndolos por las 78,14 Ha de la zona 2 (ratio m2 dotacionales /ha). La presente modificación incrementa los usos sociales en la zona en cuanto a que añade edificabilidad-aprovechamiento de usos sociales –aún privados- que sí son compensadas económicamente en favor de la comunidad, pero que NO AFECTAN O DETRIMENTAN LA PROPORCIONALIDAD Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES PREVISTAS PARA LA POBLACIÓN, puesto que los nuevos equipamientos pasarán a formar parte de las mismas, -aún con carácter de dotación privada- sin menoscabo del uso del resto de dotaciones públicas para la población de la Zona.

#### 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 =  $1800m^2 \times \text{coef. homogenización}$ , (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 del aprovechamiento =  $1,800 \times 1 \times 0,1 \times 0,25 \times 1394,72 = 62.762,40 \text{ €}$*

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 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.*

*$1.800 \times \text{coef. homg.} \times Md$*



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B204) 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. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5 -2019
OTROS DATOS Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página 23 de 161	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/05/2019 14:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7813194904632314A0B2D4) 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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> Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón Exp: PL-MD-MP 3 PERI CASCO      CONTENIDOS      Página 22 de 36
--	---

*(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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>"(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.

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

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5 -2019
OTROS DATOS Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página 24 de 161	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
08/05/2019 14:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) 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

**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 Ferroviarios 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.



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 M<sup>o</sup> 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 DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5 -2019
OTROS DATOS Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página 26 de 161	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
08/05/2019 14:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B204) generada con la aplicación informática Firmado. 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 DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5 -2019
OTROS DATOS Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página 27 de 161	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
08/05/2019 14:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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.

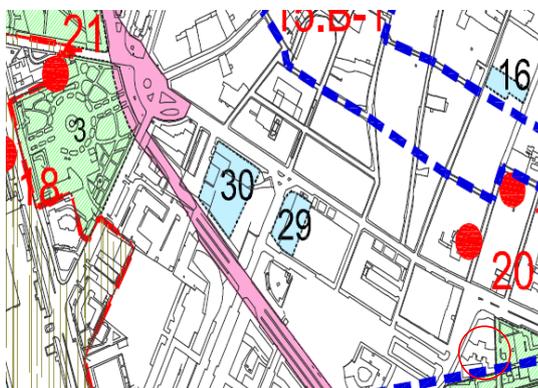


Ayuntamiento de  
**HUELVA**

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7813194904632314A0B2D4) 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**

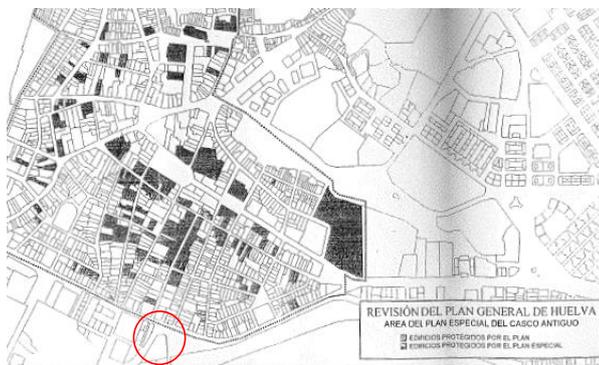
Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

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

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 DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5 -2019
OTROS DATOS Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página 30 de 161	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
08/05/2019 14:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B204) generada con la aplicación informática Firmado. 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 DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	IDENTIFICADORES -: <b>APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5-2019</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página 31 de 161	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
08/05/2019 14:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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.



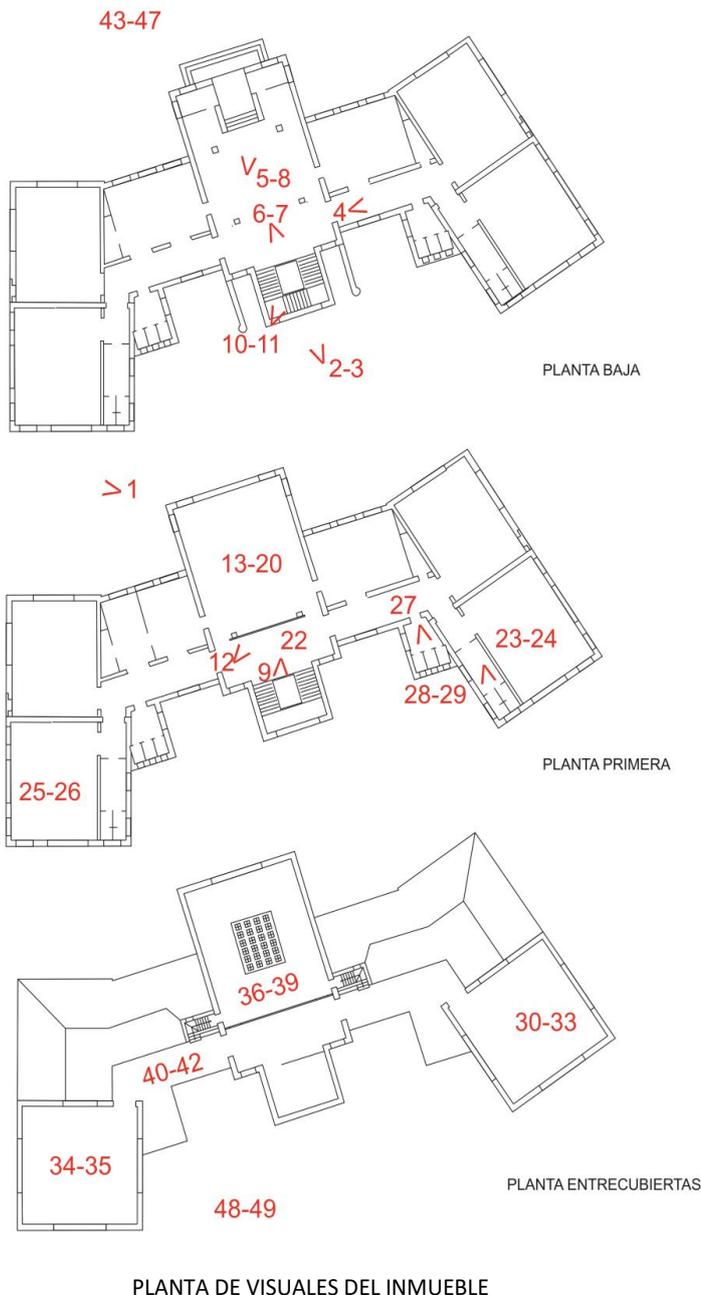
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos 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





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C38370474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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



1



2



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>



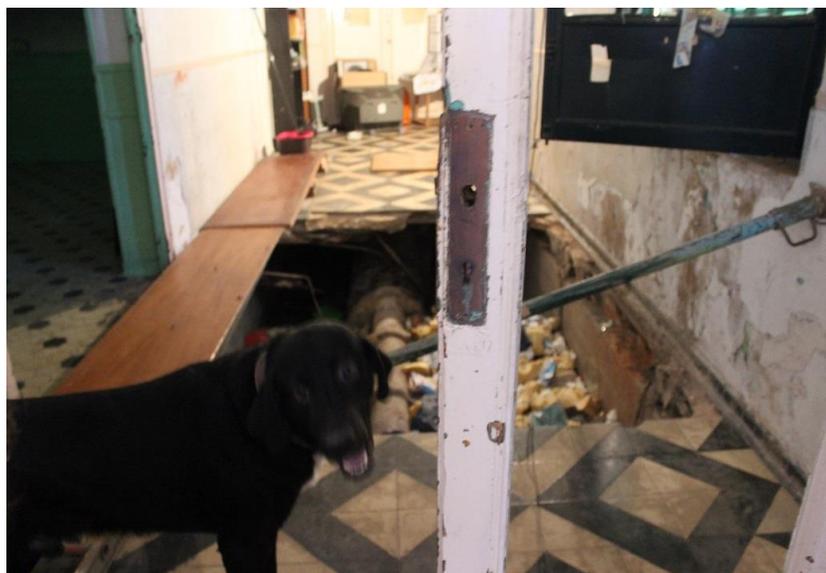
Ayuntamiento de  
**HUELVA**

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: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) 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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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



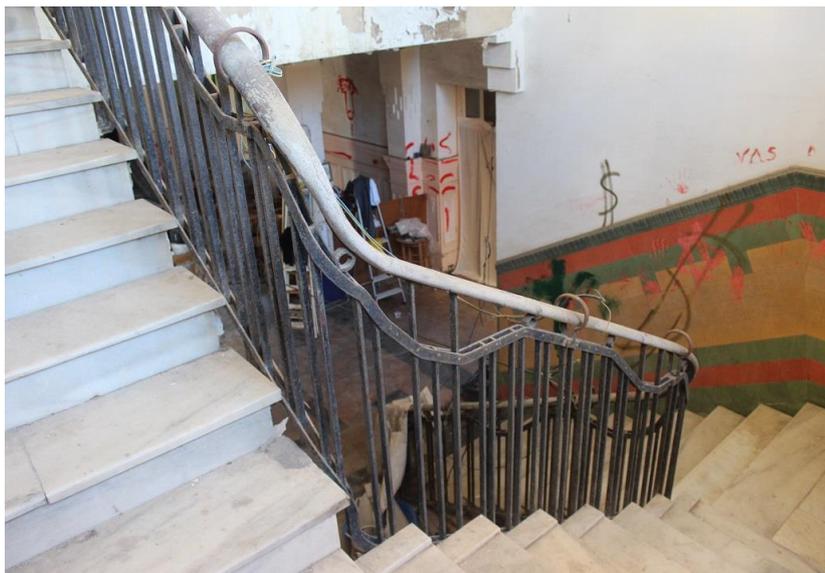
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C38370474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos 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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C38370474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>



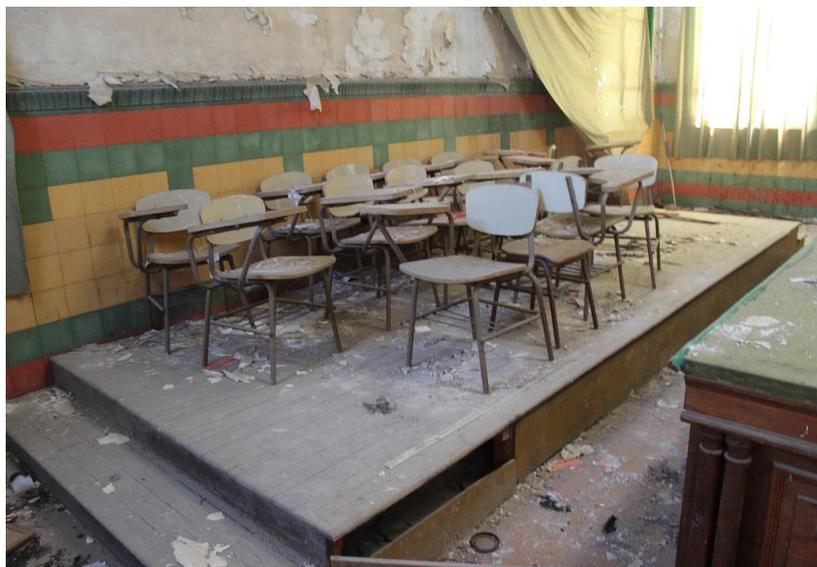
Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal  
Planeamiento y Gestión Urbanística



14



15



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C38370474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>

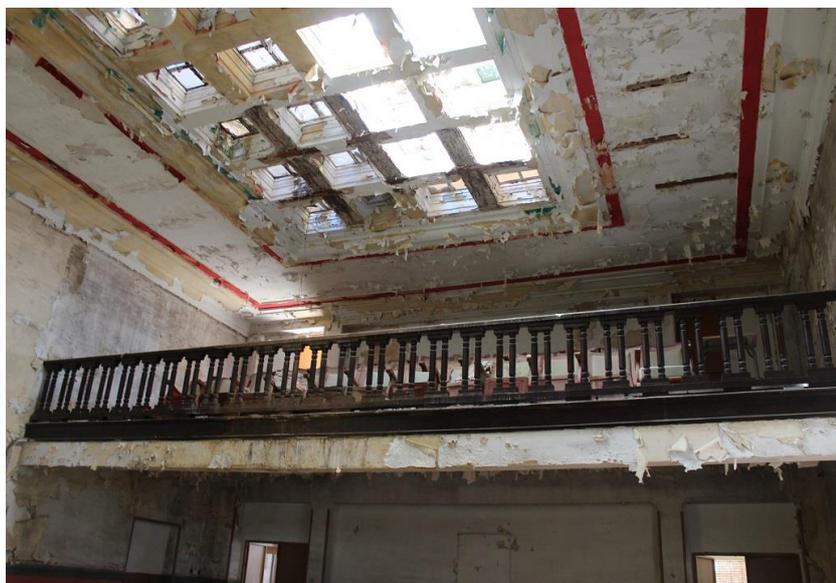


Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

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



16



17

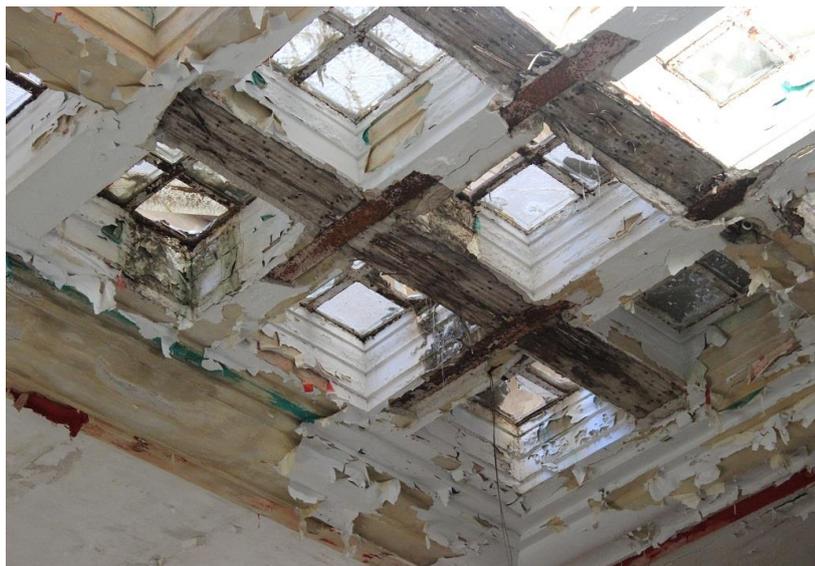


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C38370474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos 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



18



19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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



20



21



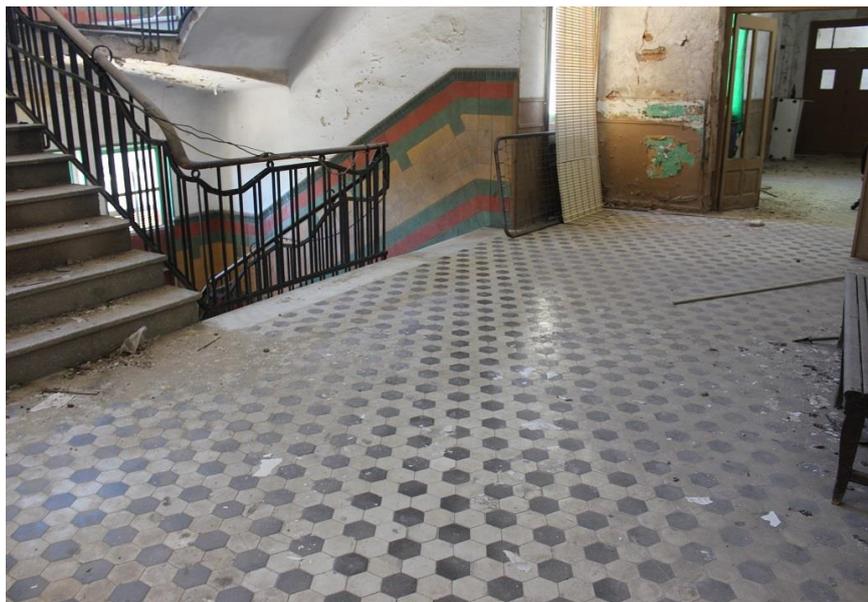
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos 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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>



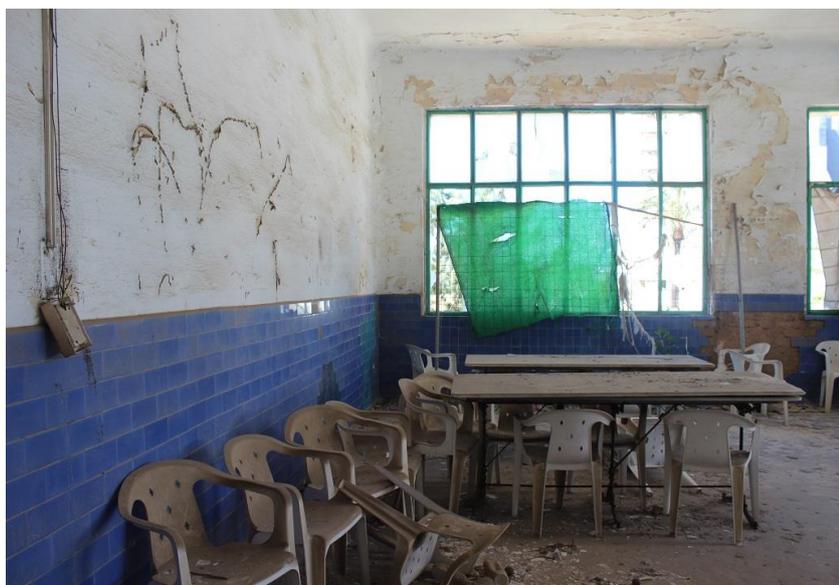
Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO



24



25



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C38370474B7B13194904632314A0B2D4) 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>



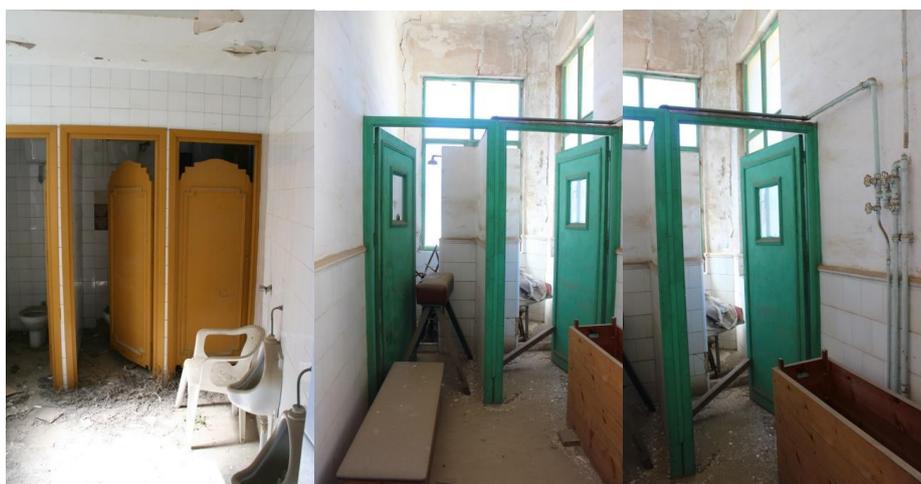
Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal  
Planeamiento y Gestión Urbanística



26



27

28

29



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C38370474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>



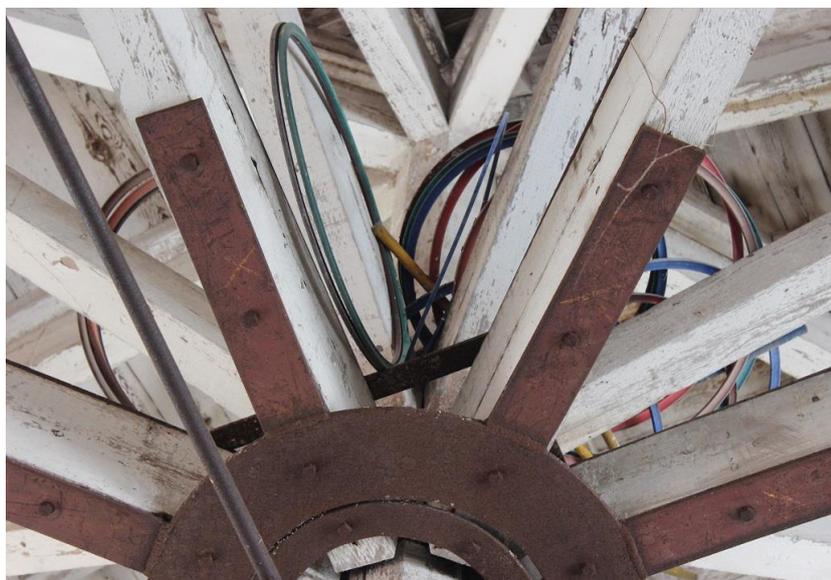
Ayuntamiento de  
**HUELVA**

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

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO



30



31



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869887 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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



32



33



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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



36



37



38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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



39



40



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) 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

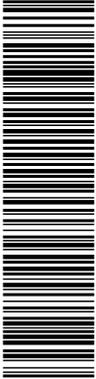
Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal  
Planeamiento y Gestión Urbanística



41



42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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



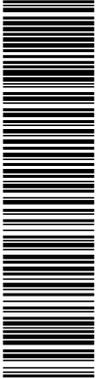
43



44



45



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>



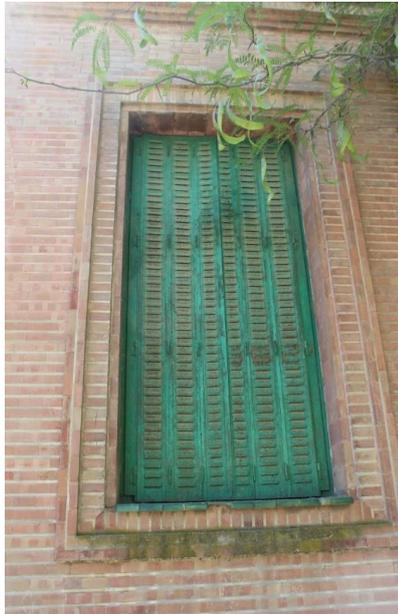
Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal  
Planeamiento y Gestión Urbanística



46



47



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) 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



48



49



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



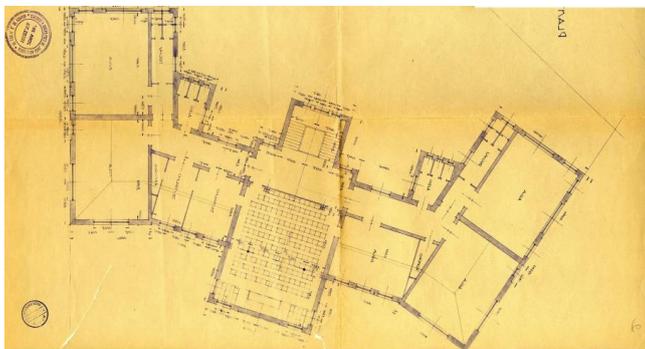
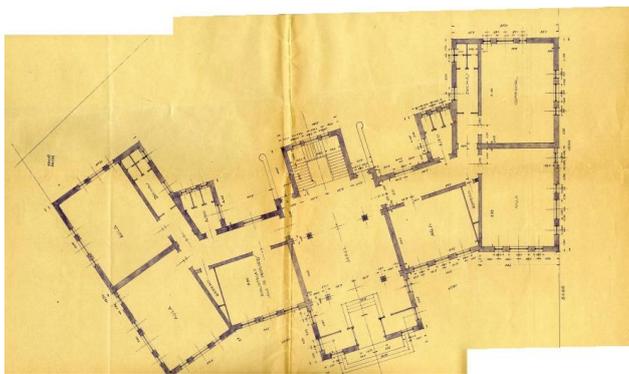
Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal  
Planeamiento y Gestión Urbanística

### e. Planimetría

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



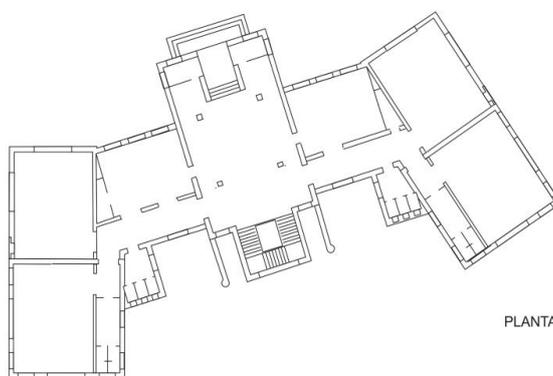


Ayuntamiento de  
**HUELVA**

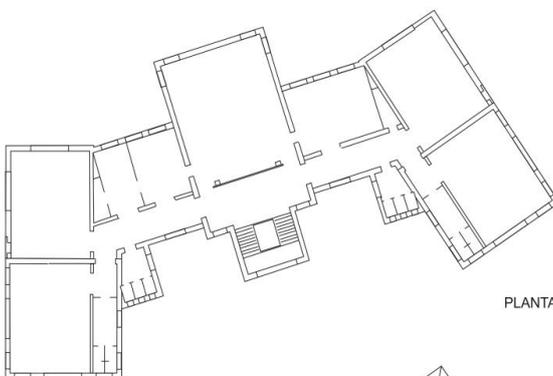
Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 2018  
INCLUSIÓN FICHA PERI CASCO

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

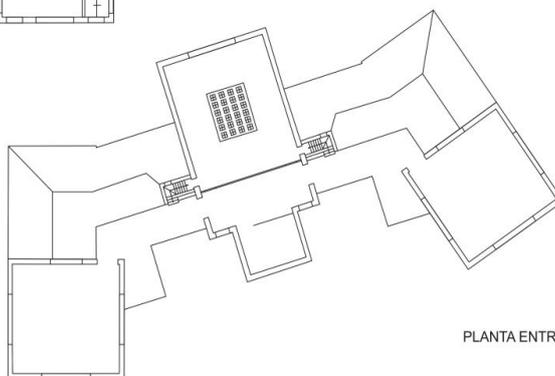
## 2. Plantas y alzados de estado actual.



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA ENTRECUBIERTAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7813194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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





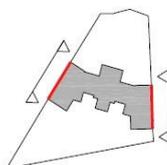
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7813194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos 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



#### 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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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

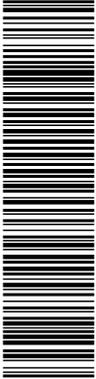
**Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869087 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 23 de 36

## 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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7813194904632314A0B2D4) 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*

Abril 2019  
Concejalia de Urbanismo y Patrimonio Municipal

### 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.

**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

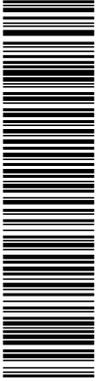
**ELEMENTOS INADECUADOS INTERIORES**

**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**

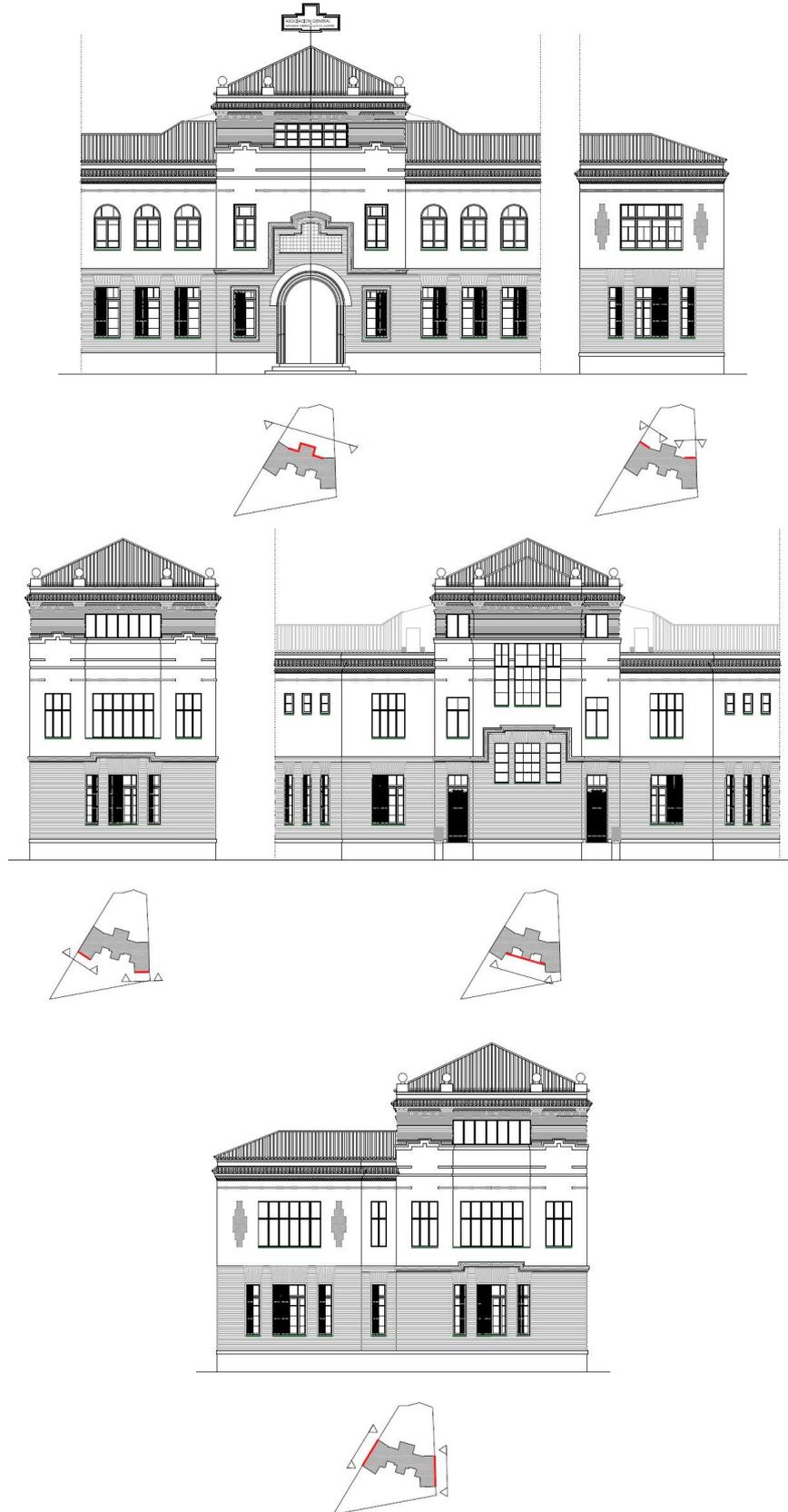
**ELEMENTOS INADECUADOS EN FACHADA**

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: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>

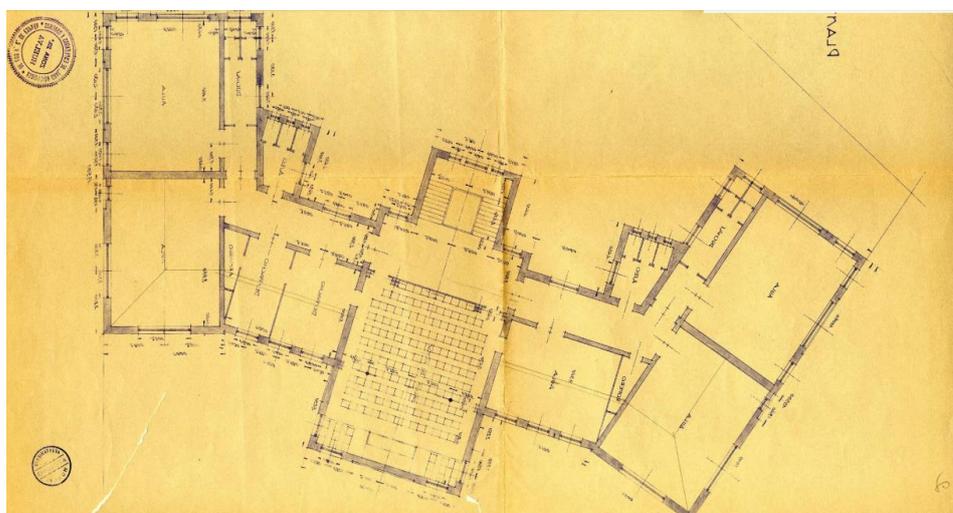
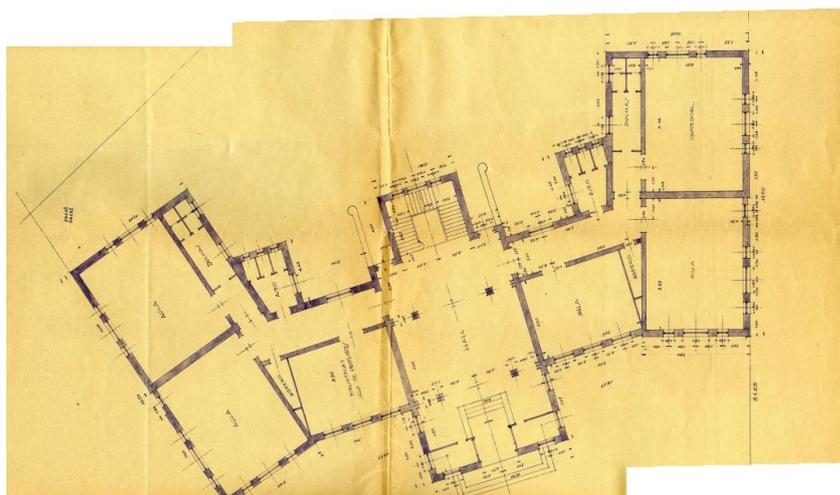
PLANIMETRÍA DE ESTADO ACTUAL

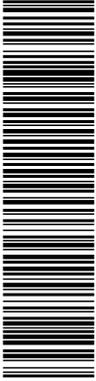




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos 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: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B131949046323140B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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



OTROS DATOS  
Código para validación: **MPMD3-TVBKL-329ZZ**  
Fecha de emisión: **22 de mayo de 2019 a las 11:34:02**  
Página 69 de 161

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
08/05/2019 14:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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

**GRUPO 3. EDIFICACIONES INSTITUCIONALES Y DOTACIONALES**

EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE ITALIA S/N N° MANZANA 18518 N° 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

**PROTECCIÓN PARTICULARIZADA DE ELEMENTOS EXTERIORES**

Acabados de fachadas  
Cerrajería  
Diseño de carpinterías (distribución de bastidores y palillaría)  
Mínima modificación posible en huecos para conexión con nuevos volúmenes  
Jardín delantero  
Cartelería y ornamentos institucionales

**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 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.

**ELEMENTOS INADECUADOS EN FACHADA DEL EDIFICIO**

No existen elementos inadecuados en fachada según informes de inspección y valoración de visitas técnicas

**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.



### 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:**

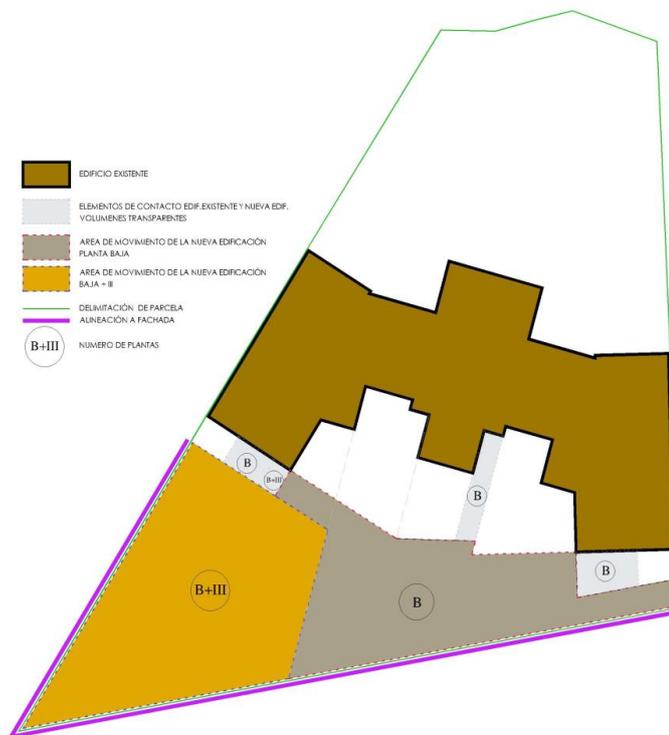
- Tratamiento de fachada en todos los frentes, altura constante en cornisas de edificación. Integración de nuevas piezas con fachada existente a modo de telón o fondo edificatorio.
- Ajardinamiento de los niveles de forjados de cubierta de nuevas piezas, a modo de jardín trasero o similar.

**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.

### CROQUIS INDICATIVO



<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.

**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)



 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 25 de 36

### 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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquitecta: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 26 de 36

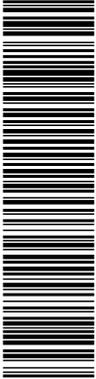
De igual modo, el artículo 19.1.3ª, de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por apartado nueve del Artículo Único de la Ley 2/2.012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2.002, establece asimismo la necesidad de incluir en los planeamientos un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

3ª) 2ª 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.

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5 -2019
OTROS DATOS Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página 76 de 161	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/05/2019 14:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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> Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arquéóloga: Rocio Rodríguez Pujazón Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO      CONTENIDOS      Página 27 de 36
---	--

#### 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 abril de 2019

Miriam Dabrio Soldán, arquitecto

Rocío Rodríguez Pujazón, arqueóloga

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA



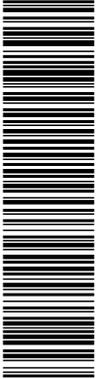
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp: PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 28 de 36

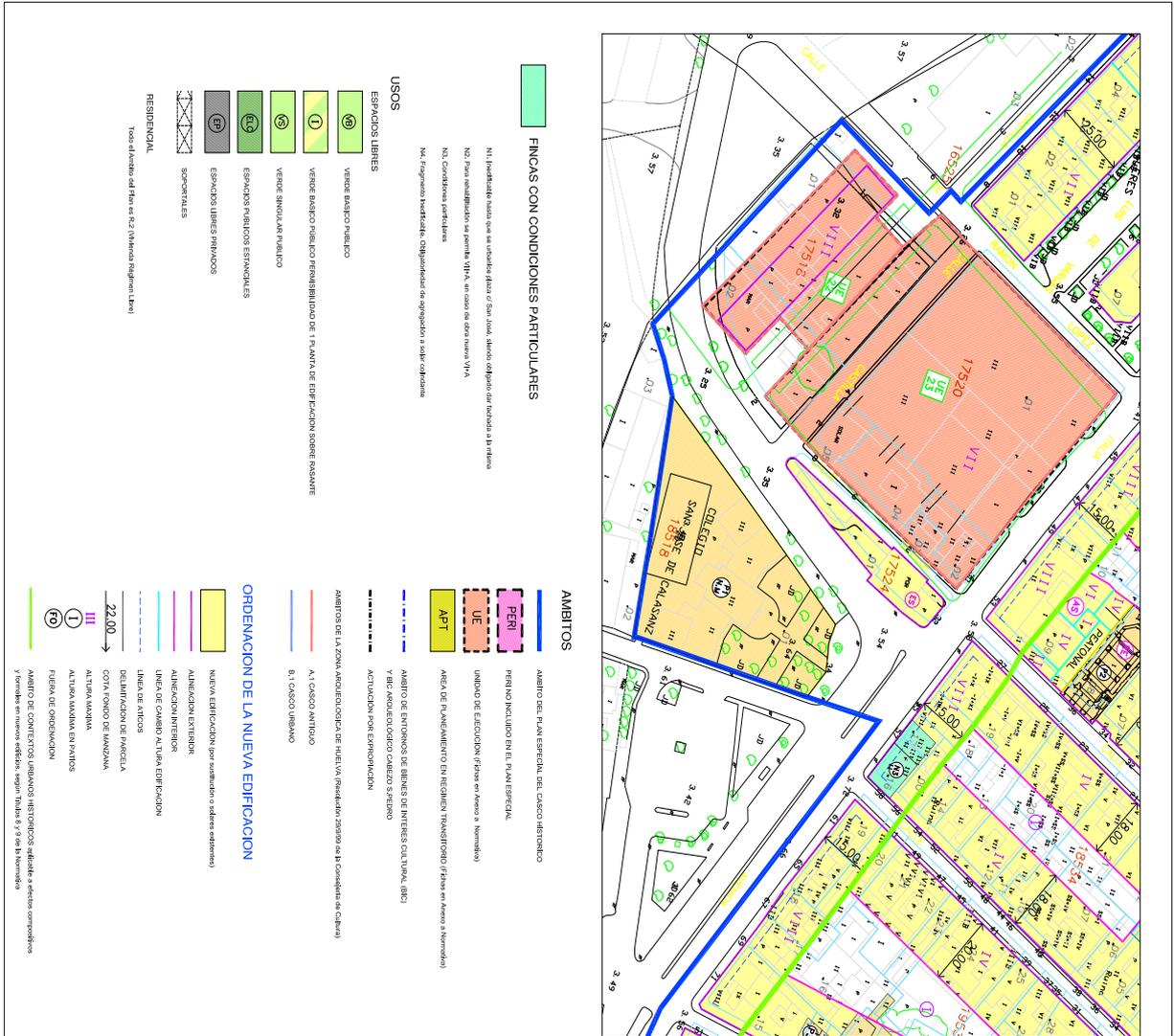
**5. PLANIMETRÍA MODIFICADA**

- 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: 869387 MPMD3-TVBK1-329ZZ 6E7E2D2D90C383702474B7813194904632314A0B2D4) 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>



**EDIFICIOS, ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS CATALOGADOS**

- P1. PROTECCION INTEGRAL
- P2. PROTECCION TIPOLÓGICA Y ESTRUCTURAL
- P3. PROTECCION AMBIENTAL
- LI. ACTIVA MODERNA ESTEREO PROTEGIDO
- LU. ESPACIO LIBRE PROTEGIDO
- LU. ELEMENTO URBANO PROTEGIDO
- AP. ARBOLADO PROTEGIDO
- OT. OTORGAS
- CO. COMERCIAL
- HO. HOTEL
- RI. RESTAURANTE Y CORDON

**DOTACIONAL**

- DO. DOCCINE
- IN. INSTITUCIONAL
- SA. SANTIAGO
- SO. SOCIOCULTURAL
- AS. ASISTENCIAL
- RE. RELIGIOSO
- AM. ADMINISTRACION EN BLOQUE
- ME. MERCADO
- ES. ESTACION DE SERVICIO
- AV. AVESNICAMENTO

La zonificación se aplica desde el punto de partida.

**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 4854801

FECHA: ABRIL 2019  
ESTADO MODIFICADO

PLANO: ESCALA 1:1000

NUMERO: 02

REDACTADO: MIRIAM DABRIO SOLDAN  
DIBUJADO: GUSTAVO LOPEZ



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>

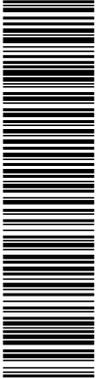
 <p>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE HUELVA RELATIVA A LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS" Y PARCELA CATASTRAL 18518 01 DE HUELVA</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 29 de 36

**6. ANEXO DE ANTECEDENTES**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp: PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 30 de 36



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp: PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 31 de 36

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



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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

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**

1  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
16 JUL. 2003  
NUM. 5590  
REGISTRO DE ENTRADA

**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.

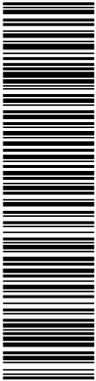
La imagen de este borde de la ciudad con las edificaciones de edificio de la "Estación de Sevilla" y el "Colegio de Ferroviarios", se ha mantenido hasta nuestros días casi sin modificación, como limite de lo que popularmente se consideraba "casco antiguo de la ciudad". Lo dicho puede deducirse de la 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 DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5-2019
OTROS DATOS Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página 84 de 161	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/05/2019 14:19	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B204) 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.

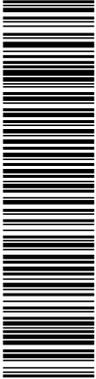
• **F3- Panorámica sobre 1966.**

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 DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5 -2019
OTROS DATOS Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página 85 de 161	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/05/2019 14:19	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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 Antigo" (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.

4

• **Plano nº 3 Ter. 11 - DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO • E 1:2000**

La parcela se encuentra dentro del símbolo lineal que define el "límite 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 límite. 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 Puntuales*

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 apartados 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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) 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>

5

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 SOA.*

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.

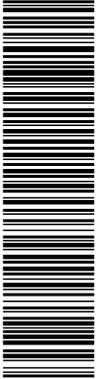
b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

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/19 de mayo.*

<p>DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.</p>	<p>IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5 -2019</p>
<p>OTROS DATOS Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página 88 de 161</p>	<p>FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p> <p>ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/05/2019 14:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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

6

**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 las 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:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>

7

« 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>

**Aprovechamiento actual: → 0,699 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**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>→</b>	<b>2.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Edificio complementario en patio posterior</b>	<b>→</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>.**

3. 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".



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) 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>

8

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 será 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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) 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. 1

### 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"**

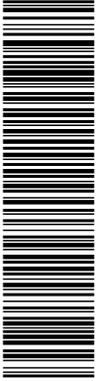
DOCUMENTO  
DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO  
FERROVIARIO.

IDENTIFICADORES  
-: **APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5  
-2019**

OTROS DATOS  
Código para validación: **MPMD3-TVBKL-329ZZ**  
Fecha de emisión: **22 de mayo de 2019 a las 11:34:02**  
Página 92 de 161

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

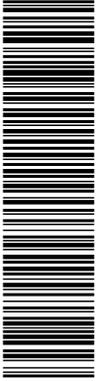
ESTADO  
**FIRMADO**  
08/05/2019 14:19



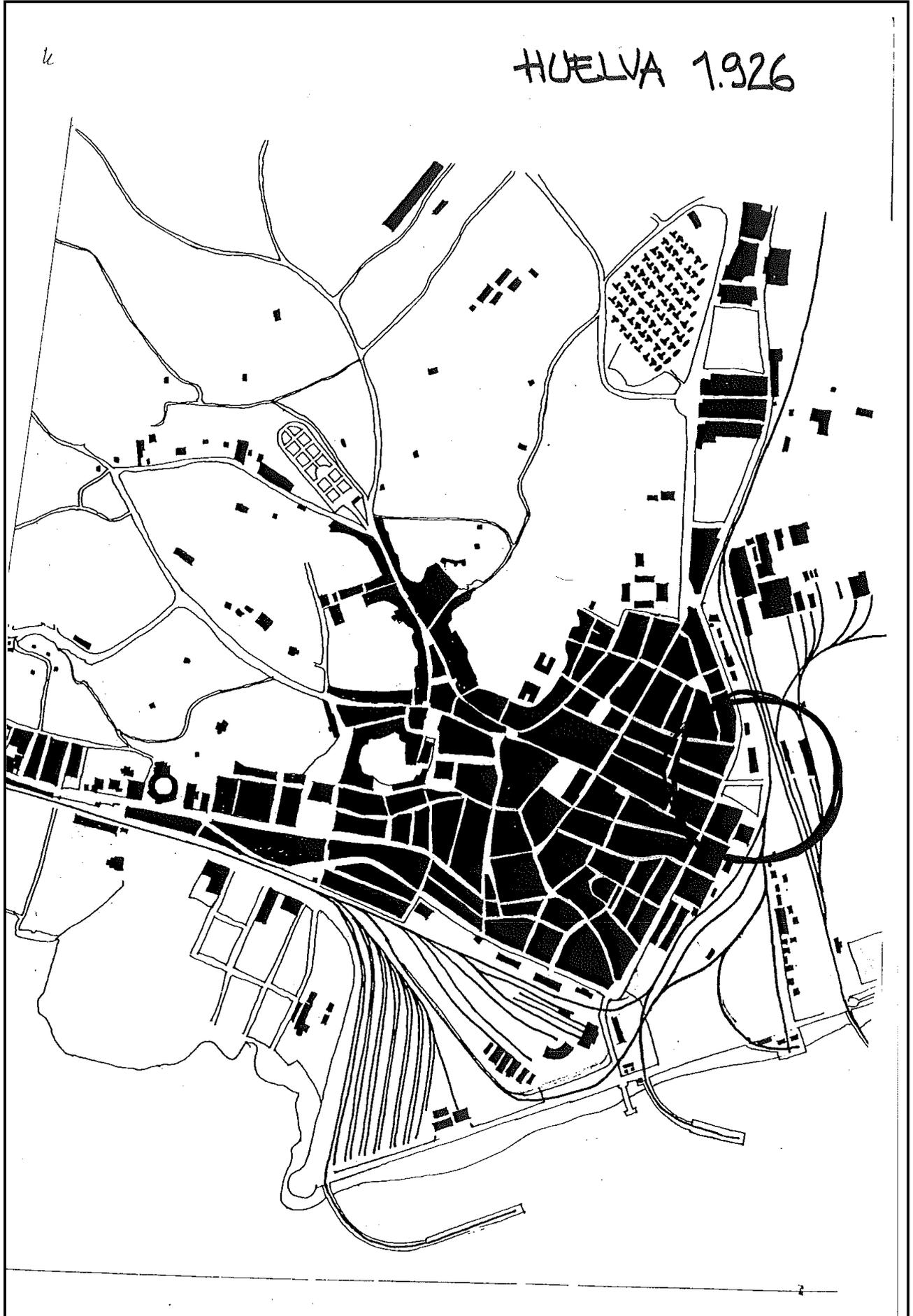
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869087 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

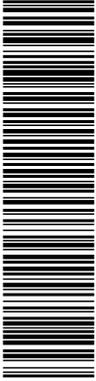
A1.1

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>



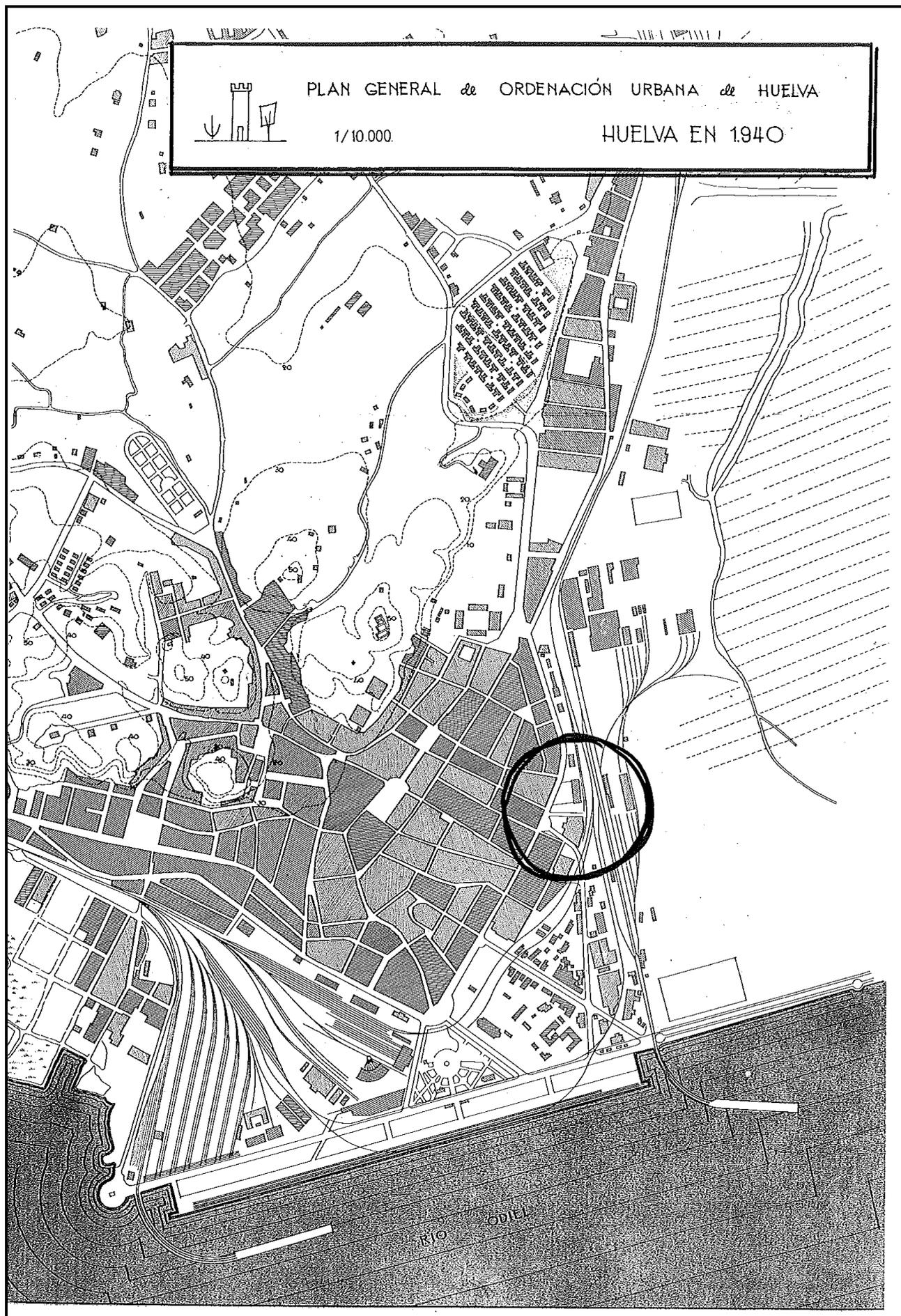


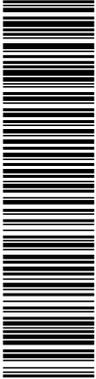
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C38370474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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/portalCiudadanoportal/verificarDocumentos.do>



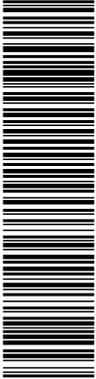


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





<b>DOCUMENTO</b> DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	<b>IDENTIFICADORES</b> -: <b>APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5-2019</b>	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página <b>98 de 161</b>	<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> 08/05/2019 14:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>

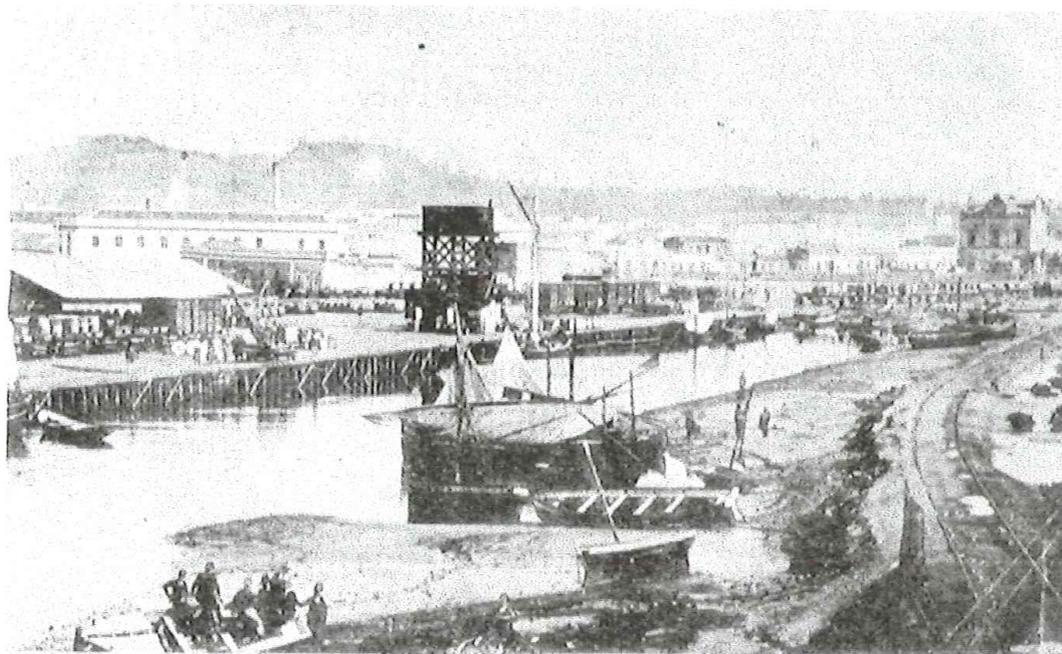
A2.1

**A2.-FOTOGRAFÍAS HISTÓRICAS DE LA ZONA.**



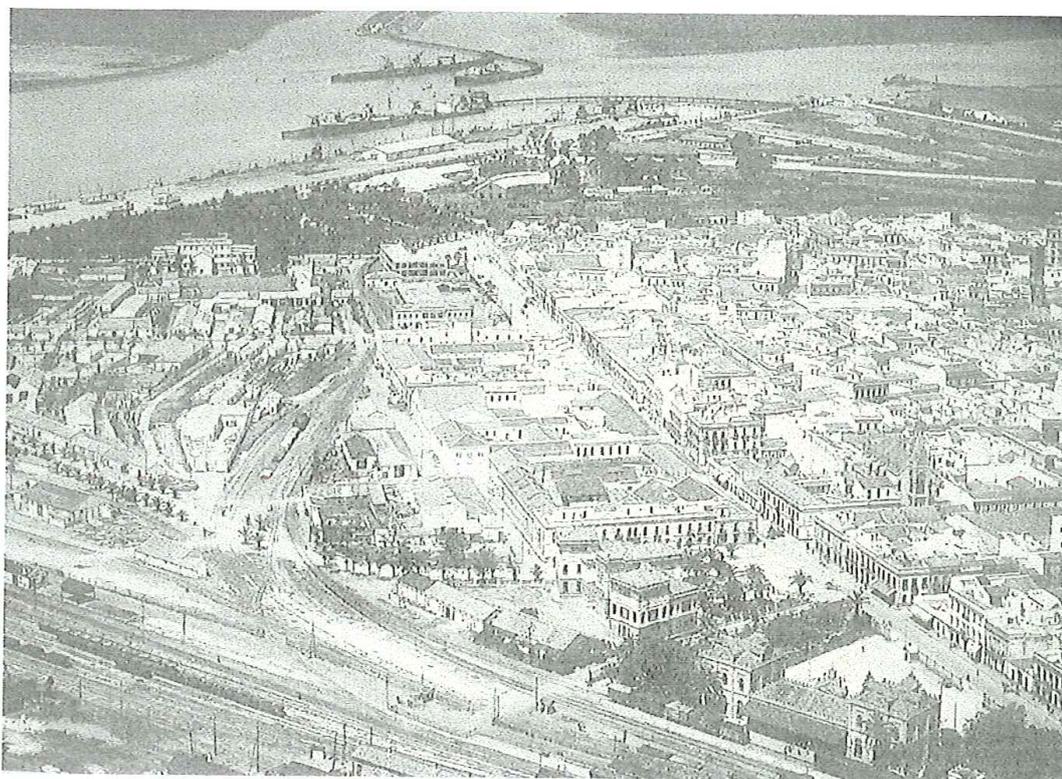
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

A2.2



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: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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

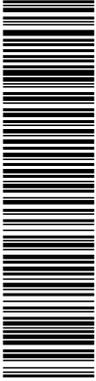


F3- Panorámica sobre 1966.



F4- La Avenida de Italia 1970.

<b>DOCUMENTO</b> DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	<b>IDENTIFICADORES</b> -: <b>APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5-2019</b>	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página <b>101</b> de <b>161</b>	<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> 08/05/2019 14:19

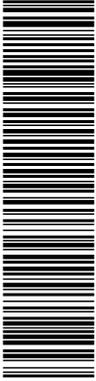


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos 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> DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	<b>IDENTIFICADORES</b> -: <b>APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5-2019</b>	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página <b>102 de 161</b>	<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> 08/05/2019 14:19



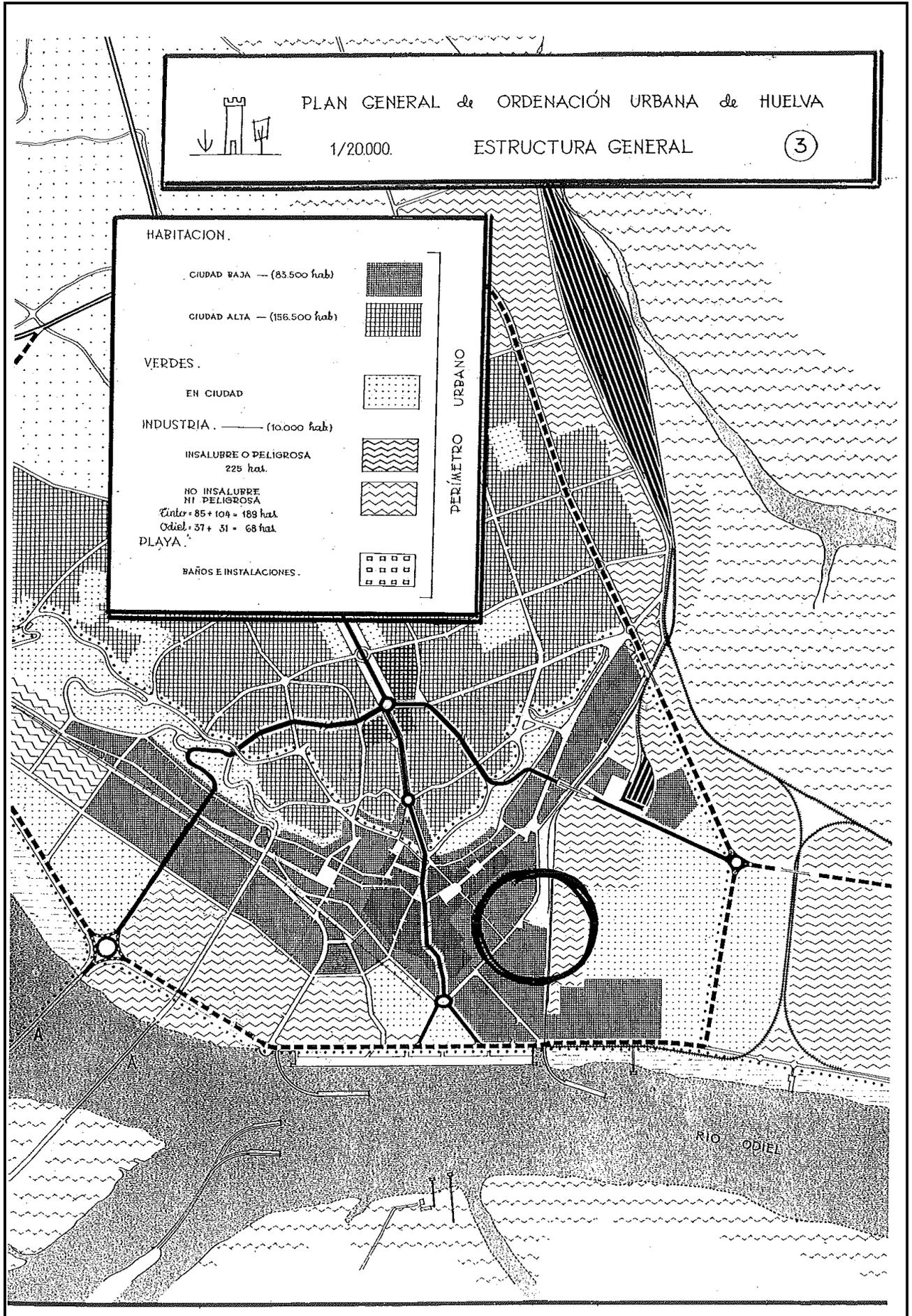
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

A3. 1

A3.-PLANOS DEL PGOU 1964.

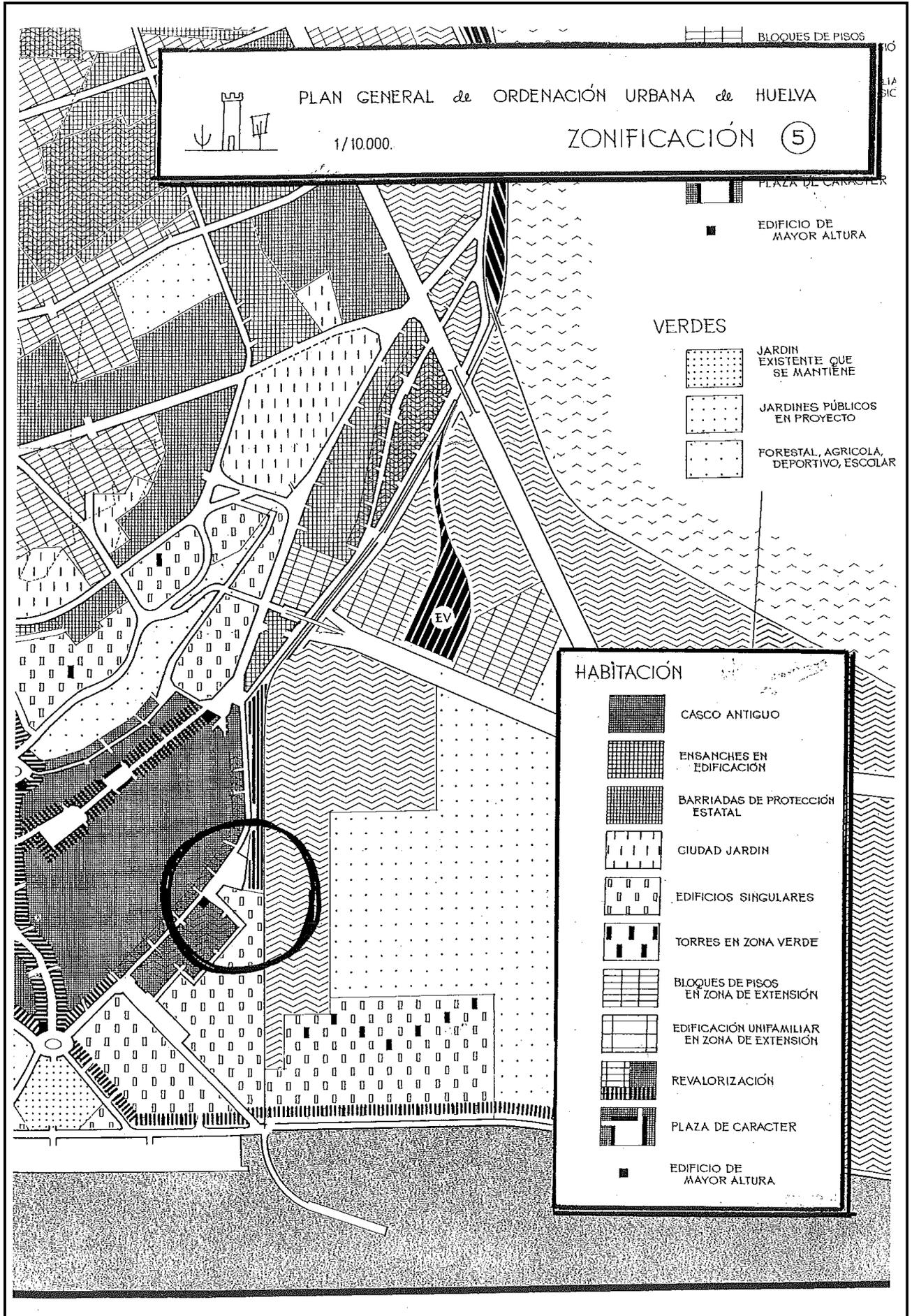


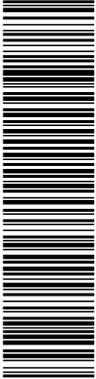
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



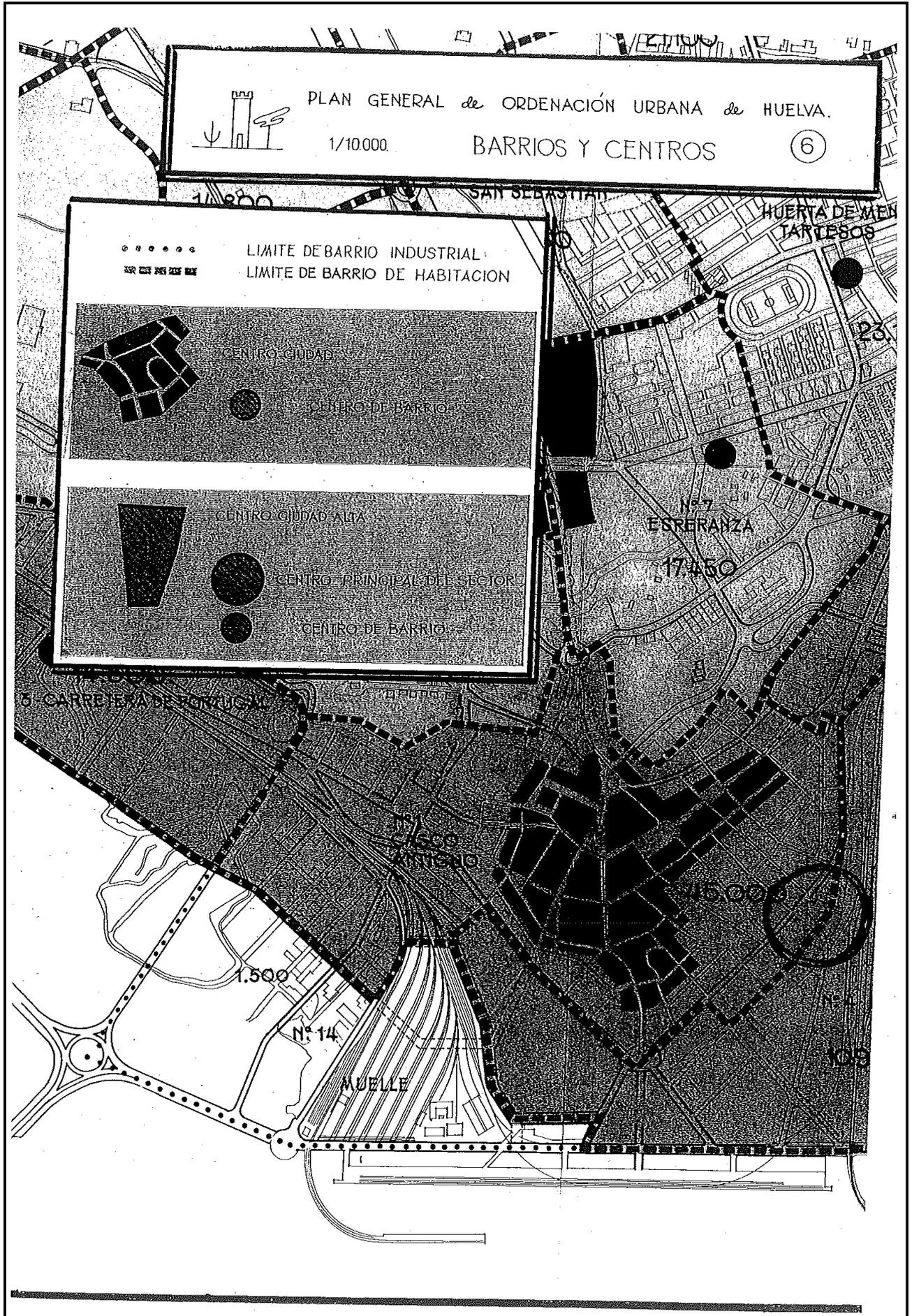


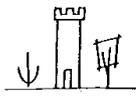
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>





# PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de HUELVA.

1/4.000.

ALINEACIONES del CASCO ANTIGUO.

8

## PLAN GENERAL de ALINEACIONES

VIAS PRINCIPALES

AFFECTADO de EXPROPIACIÓN

ALINEACIONES del PATIO de MANZANA

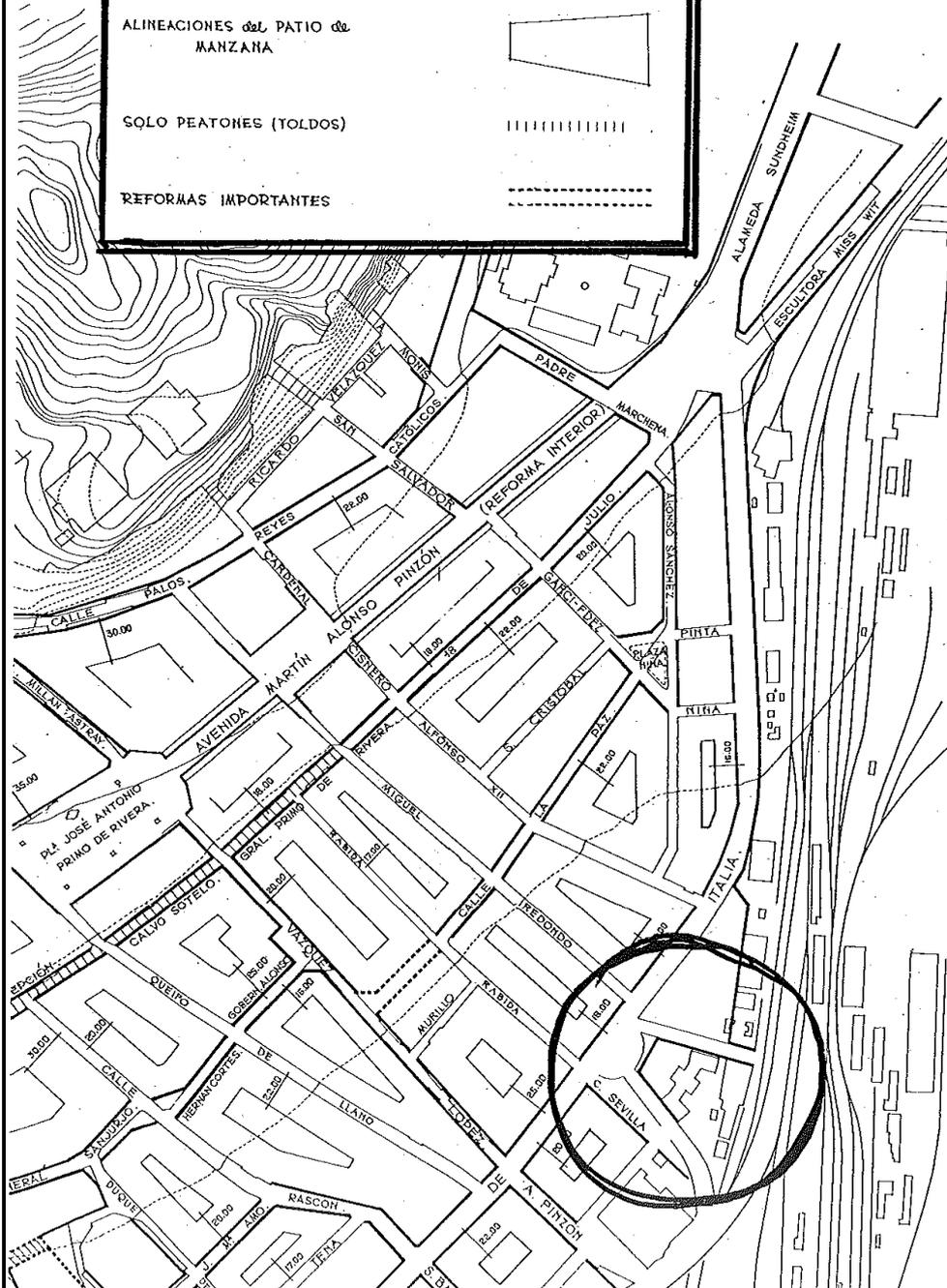
SOLO PEATONES (TOLDOS)

REFORMAS IMPORTANTES

PERIODO.

I

II



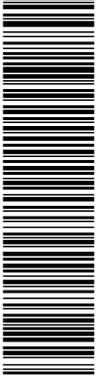
DOCUMENTO  
DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO  
FERROVIARIO.

IDENTIFICADORES  
-: **APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5  
-2019**

OTROS DATOS  
Código para validación: **MPMD3-TVBKL-329ZZ**  
Fecha de emisión: **22 de mayo de 2019 a las 11:34:02**  
Página 107 de 161

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

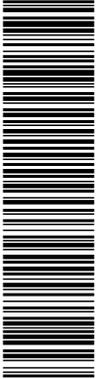
ESTADO  
**FIRMADO**  
08/05/2019 14:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869087 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>

**SUELO RESIDENCIAL**

- SUELO URBANO
- SUELO URBANO A REMODELAR (EXTERIOR AL PERIMETRO URBANO)
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

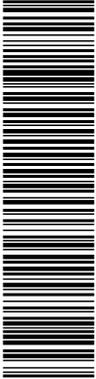
3	4
5	6

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE HUELVA.

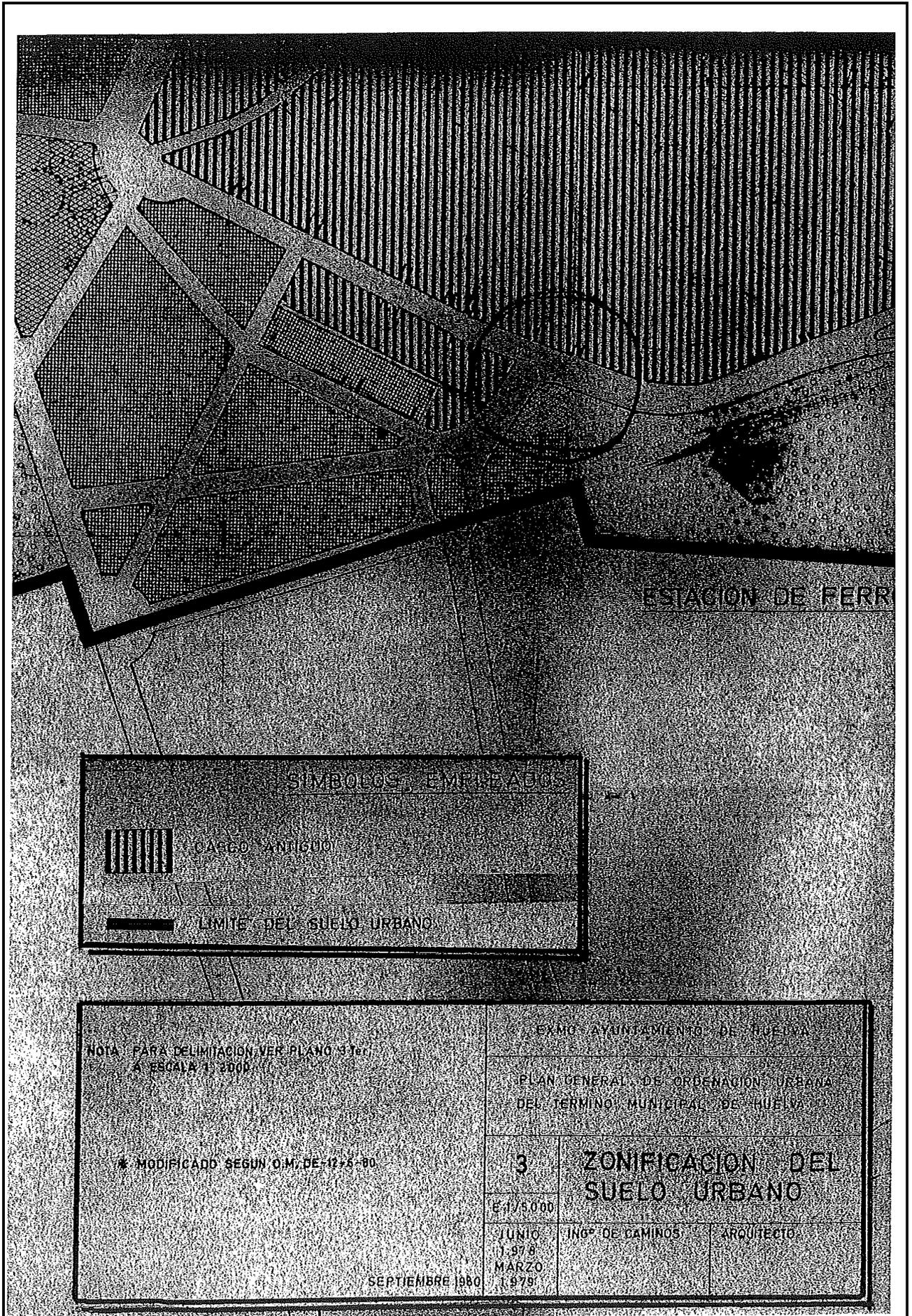
**2** CLASIFICACION del SUELO, ESTRUCTURA ORGANICA Y USOS GLOBALES.

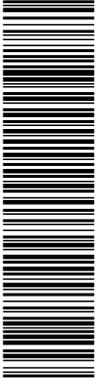
€ 1/10.000	INGº DE CAMINOS	ARQUITECTO
JUNIO 1.978		
MARZO 1.979		

SEPTIEMBRE 1980

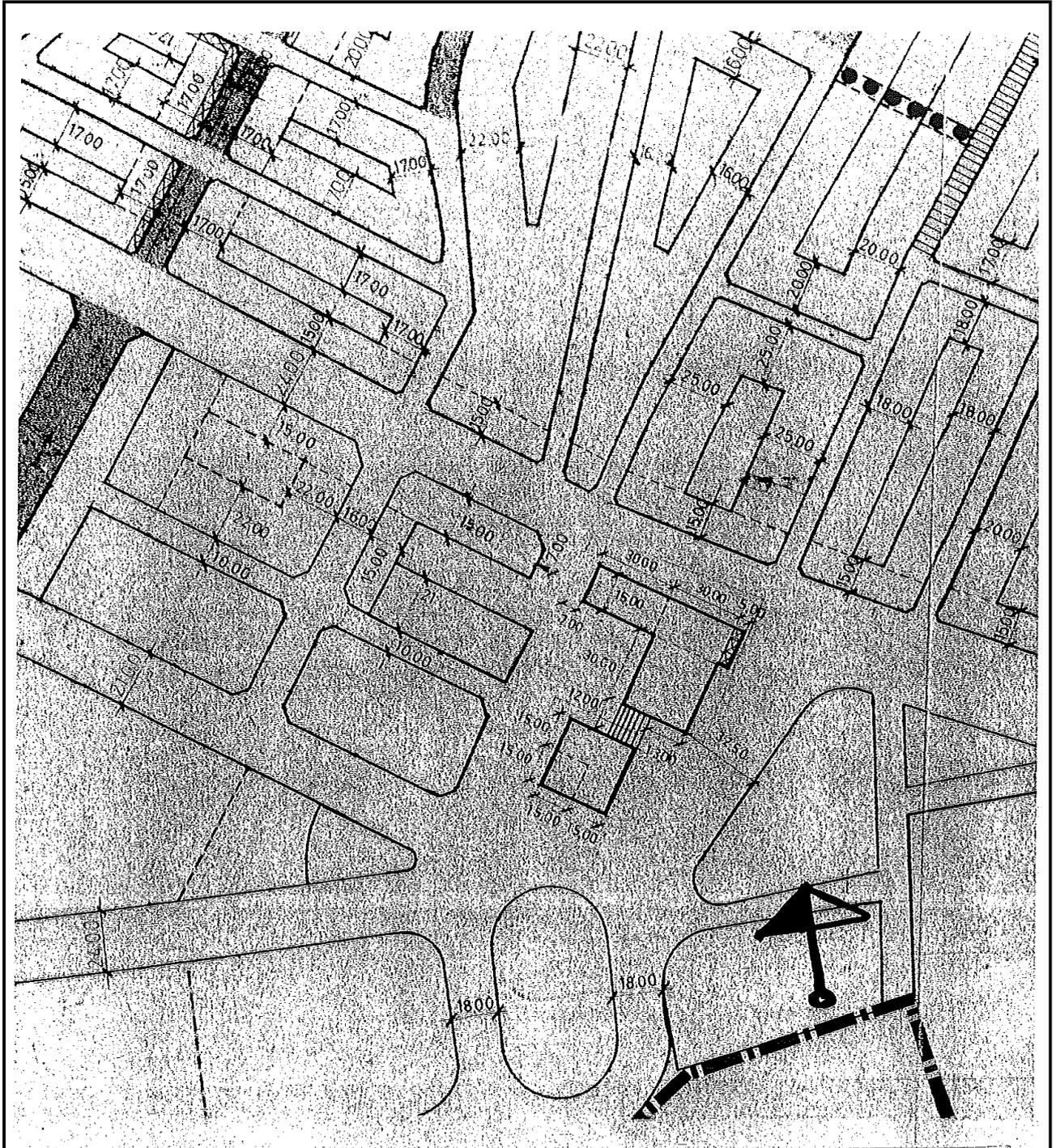


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C38370474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do>

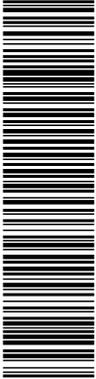




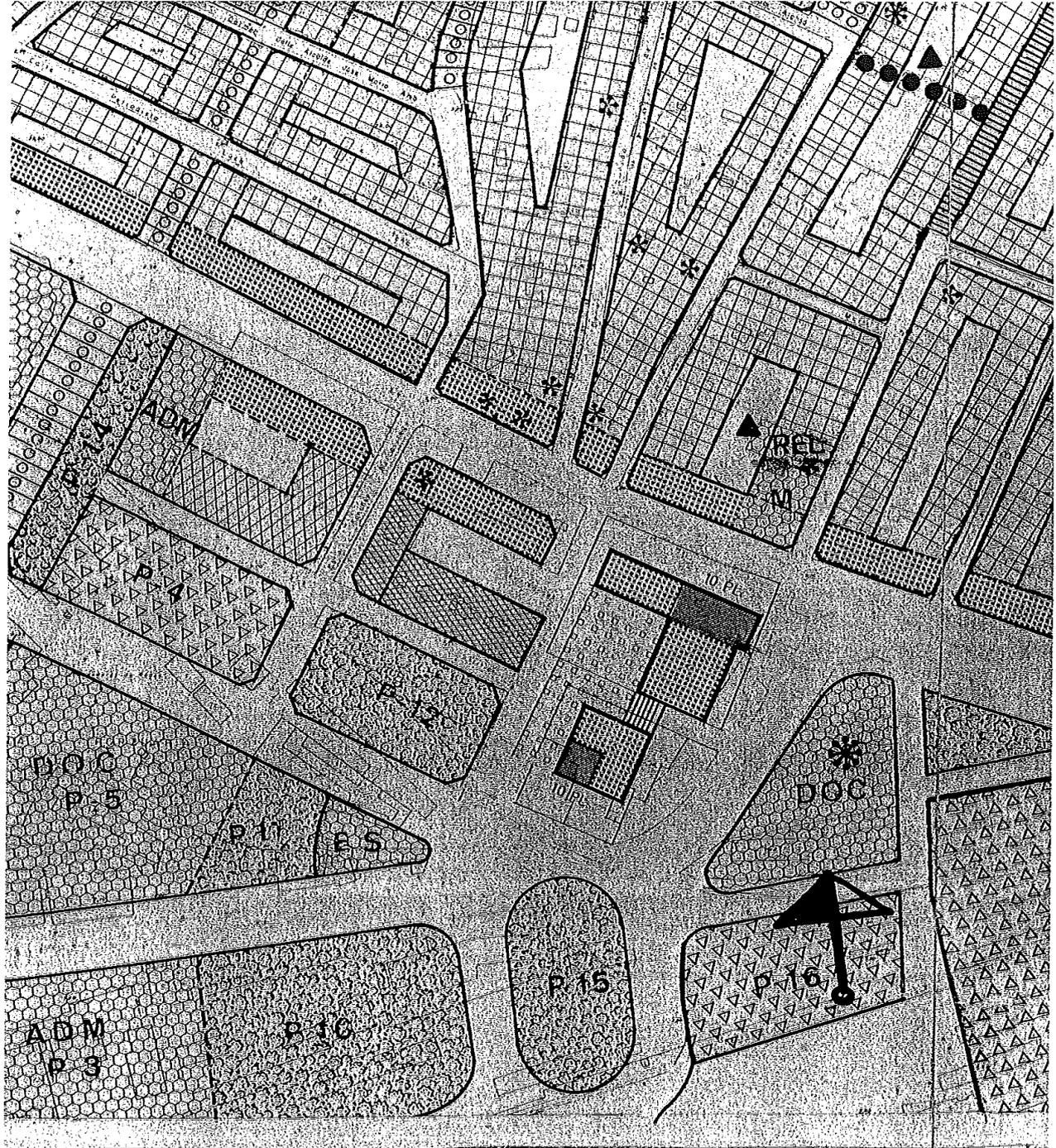
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKl-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do>



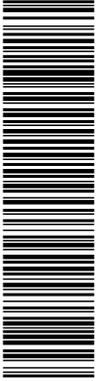
1				2			
3	4	5	6	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA			
7	8	9	10	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE HUELVA.			
11	12	13		3 Ter	DELIMITACION DEL SUELO URBANO		
14	15	16		E: 1/2.000			
				SEPTIEMBRE	ING.º CAMINOS	ARQUITECTO	
				1.980			



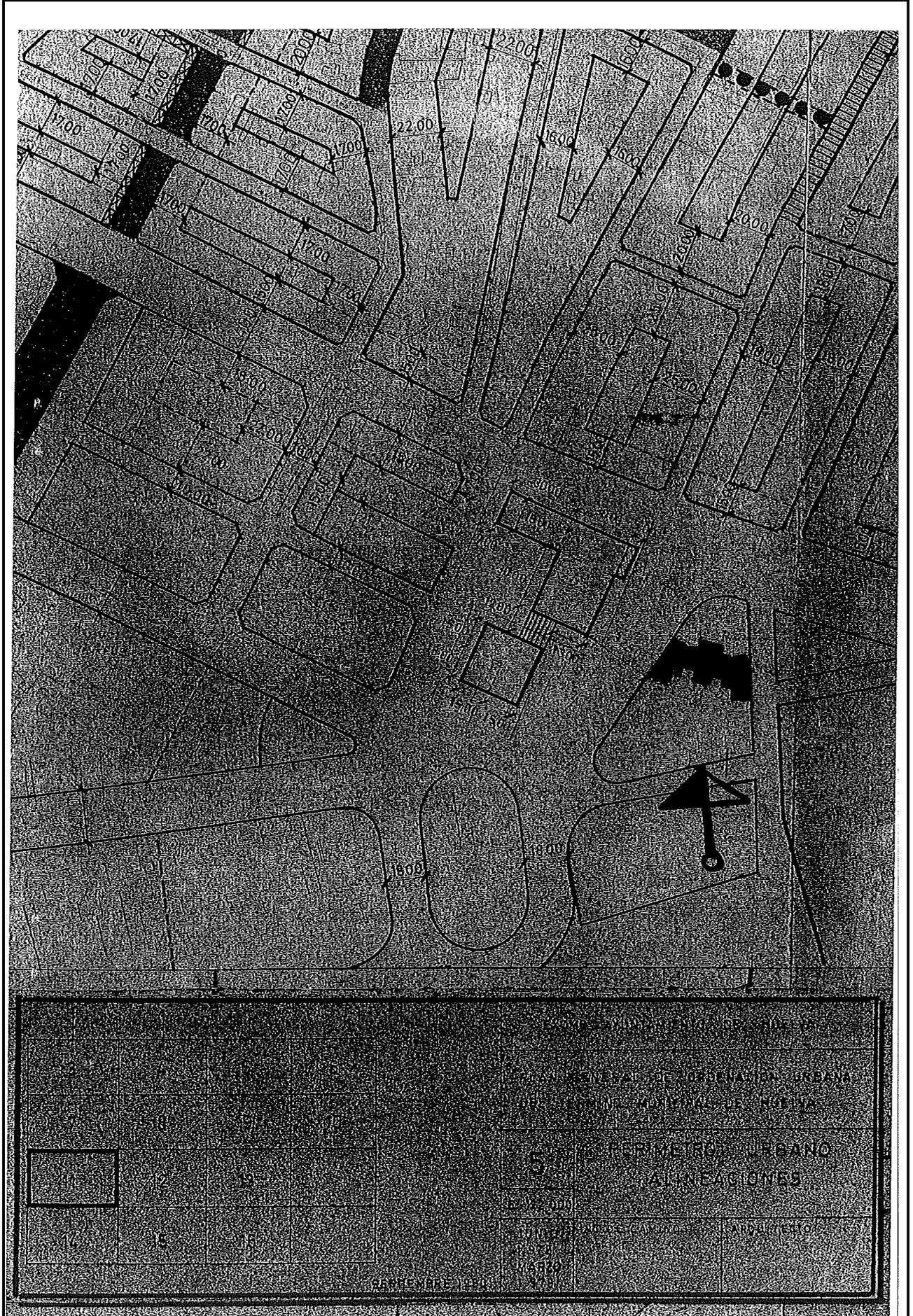
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do

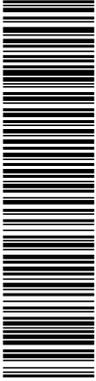


				EXCMO AYUNTAMIENTO DE HUELVA	
				PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE HUELVA	
				<b>4</b>	PERIMETRO URBANO ORDENACION GENERAL
				E 1/2.000	
				JUNIO 1.978 MARZO 1.979	ING. DE CAMINOS ARQUITECTO.
SEPTIEMBRE 1980					



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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			2	
	3	4	5	6
Z	7	8	9	10
A	11	12	13	
	14	15	16	
E				

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA

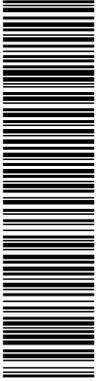
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE HUELVA

**6** DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN

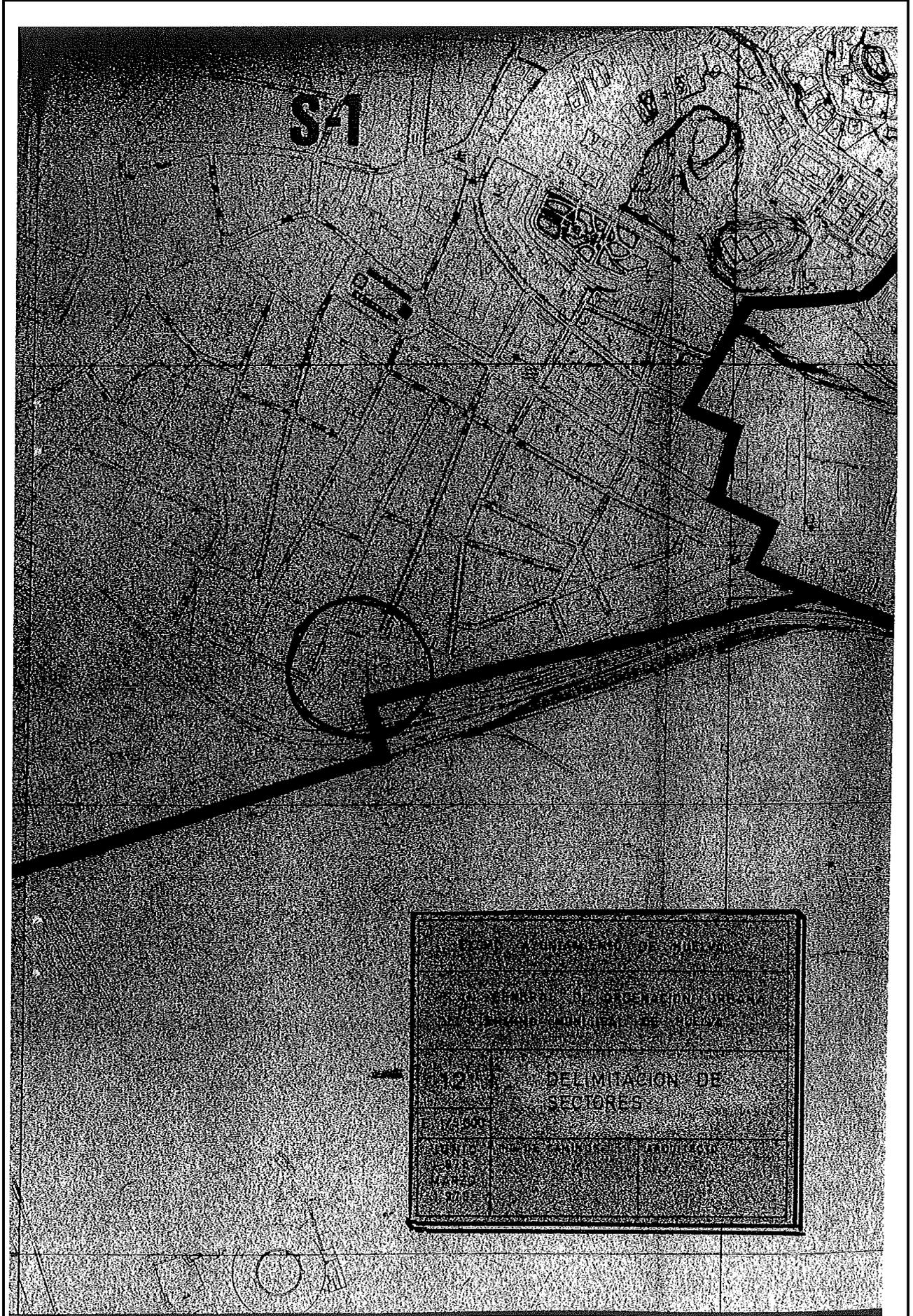
E-1/2000

JUNIO 1978	MIGUEL CAMINO S.	ARQUITECTO
MARZO 1979		

NOVIEMBRE 1979



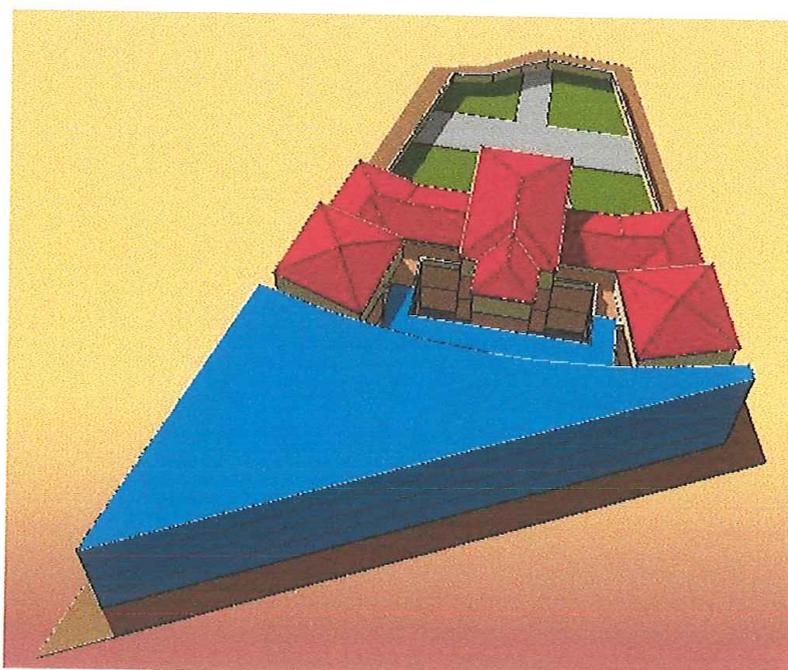
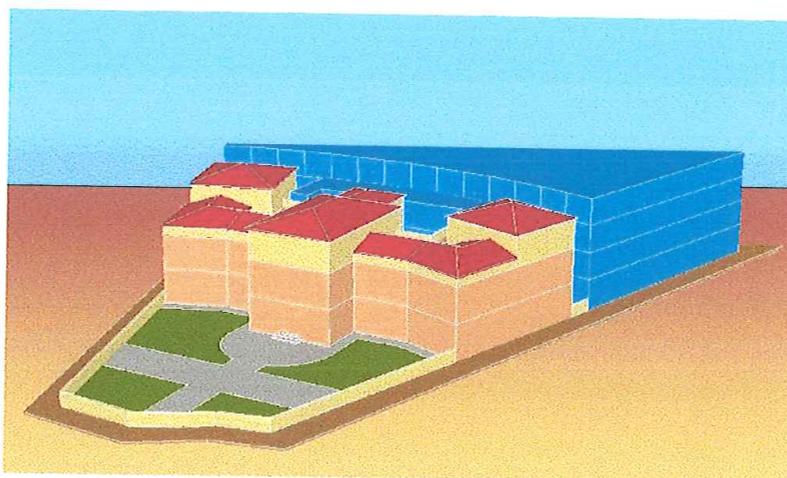
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>

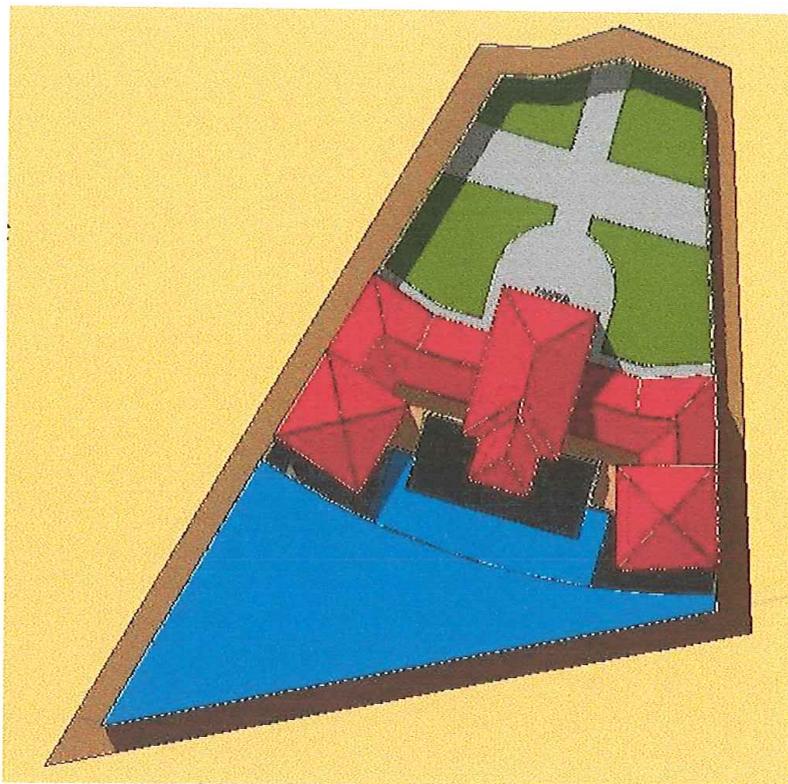
A5.3



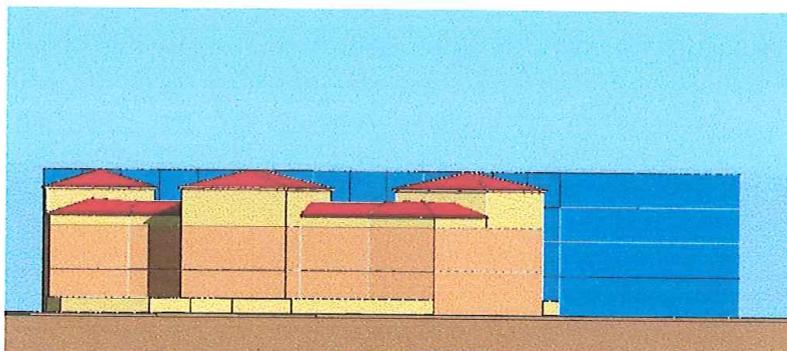


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869087 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

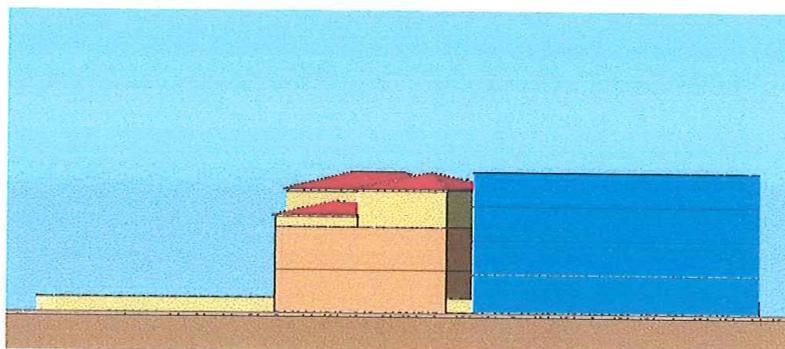
A5.2



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".



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 32 de 36

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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 :** *Primeramente: Rectificación del ámbito del PAU nº 1, excluyendo de su*



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7813194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>



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 sí 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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp: PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 33 de 36

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 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>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 23/03/2017 12:18 2.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 23/03/2017 12:19	



**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 2016) 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.

OTROS DATOS  
Código para validación: **MPMD3-TVBKL-329ZZ**  
Fecha de emisión: **22 de mayo de 2019 a las 11:34:02**  
Página 123 de 161

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
08/05/2019 14:19

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 Aprobado 23/03/2017 12:18 2.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva Firmado 23/03/2017 12:19
	ESTADO <b>FIRMADO</b>



**ÁREA DE URBANISMO,  
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS  
PÚBLICOS**

**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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>Concejalia de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 34 de 36

- 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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C38370474B7B13194904632314A0B2D4) 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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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 cerrejera 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 0,72m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Otros datos que afectan: media dotacional estimada: 0,30 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t: proporción sistemas generales: 8,24m<sup>2</sup>/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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7813194904632314A0B2D4) 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."

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7813194904632314A0B2D4) 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 Imserso 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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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".

**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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7813194904632314A0B2D4) 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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>t

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

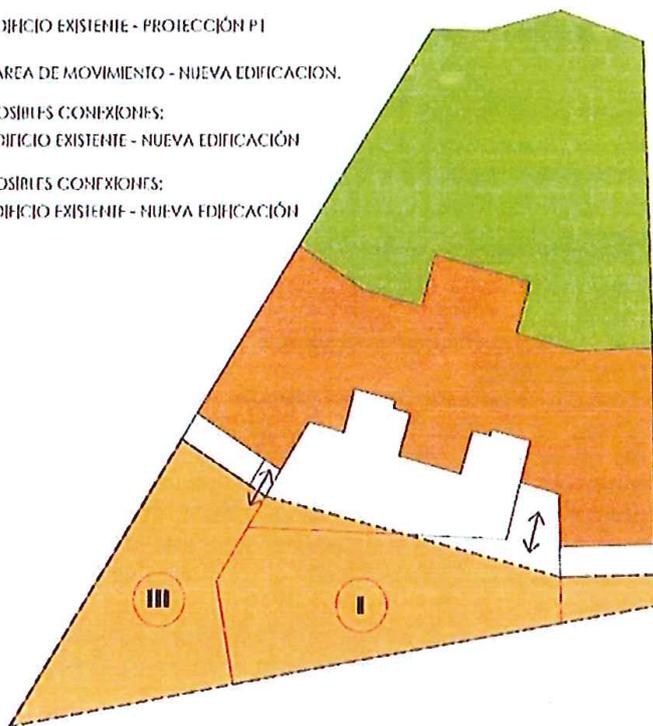




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C38370474B7819194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos 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



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,



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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



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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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>



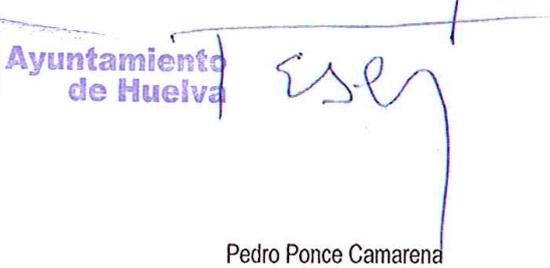
C.  
-Resolución de la situación urbanística respecto a la pertenencia del inmueble al ámbito del Peri el casco.  
-Redacción por parte del Ayuntamiento de una Modificación Puntual de carácter pormenorizado del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Huelva, en cuyo ámbito habría quedado 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

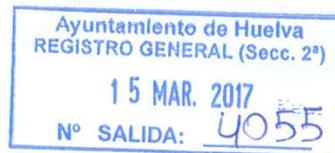
SÉNIOR COHOUSING HUELVA, S. COOP. AND

  
Gabriel Cruz Santana

   
Pedro Ponce Camarena



**Ayuntamiento  
de Huelva**



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



**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





## 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 expresos 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.





## 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





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.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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 DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.	IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5 -2019
OTROS DATOS Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página 143 de 161	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
08/05/2019 14:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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:



-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 del aprovechamiento=  $1.800 \times 1 \times 0,1 \times 0,25 \times 1.394,72 = 62.762,40 \text{ €}$

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 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.

$$1.800 \times coef.homg. \times Md$$

(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 =  $1.350m^2 \times coef.homg.$ )

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 " $Md \text{ m}^2/\text{m}^2$ " (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

<p>DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO. DILIGENCIA. MP3 ANTIGUO COLEGIO FERROVIARIO.</p>	<p>IDENTIFICADORES -: APROBADO INICIALMENTE POR JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-5 -2019</p>
<p>OTROS DATOS Código para validación: <b>MPMD3-TVBKL-329ZZ</b> Fecha de emisión: <b>22 de mayo de 2019 a las 11:34:02</b> Página 145 de 161</p>	<p>FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p> <p>ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/05/2019 14:19</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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=  $1.800 \times \text{coef.homog} \times \text{Md} \times 0,25 \times 1.394,72 = 188.287,20 \text{ €}$

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



# 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]

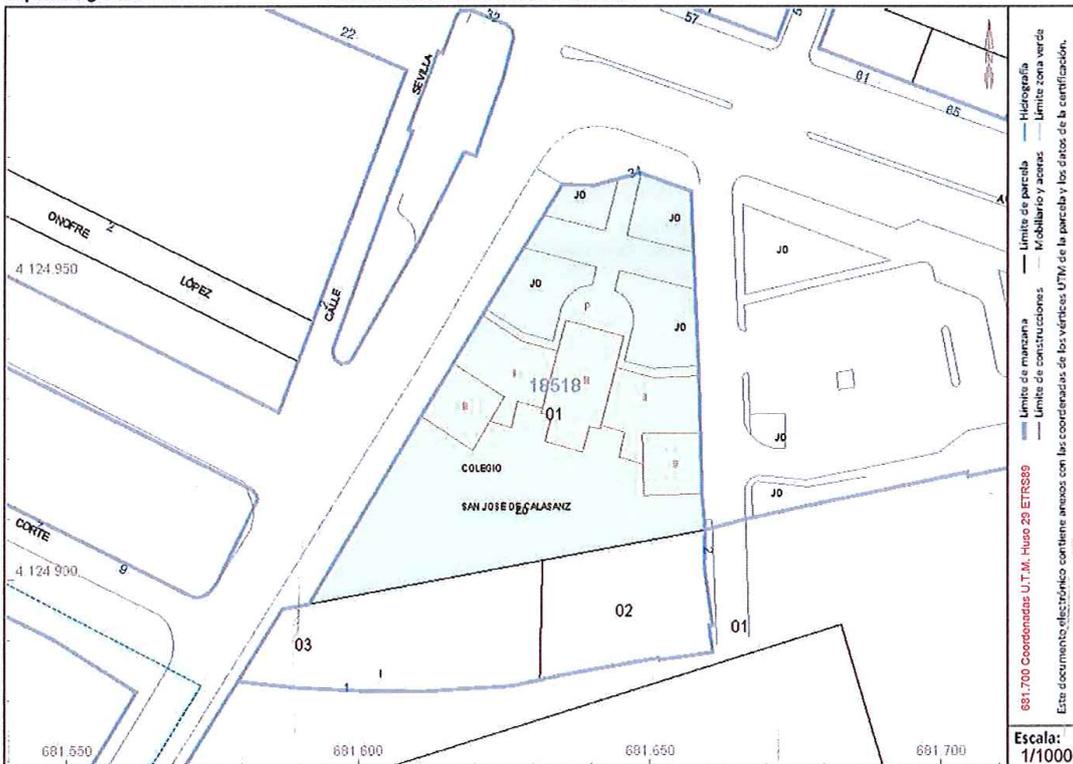
### Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>
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





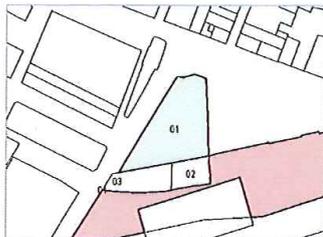
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos 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

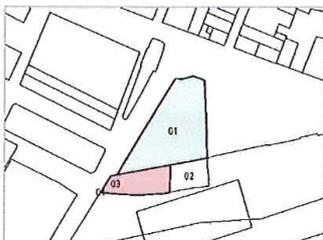


Referencia catastral: 1951801PB8215S-----

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





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmado. 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> Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 35 de 36

B. PLANIMETRÍA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702174B7B13194904632314A0B2D4) 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>Concejalia de Urbanismo y Patrimonio Municipal 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>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Exp:PL-MD-MP 3 PERI CASCO	CONTENIDOS	Página 36 de 36

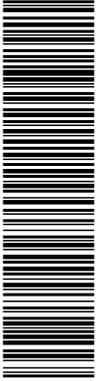
**- Plan General:**

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).

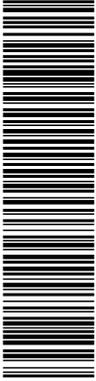
**- Ordenación Pormenorizada:**

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

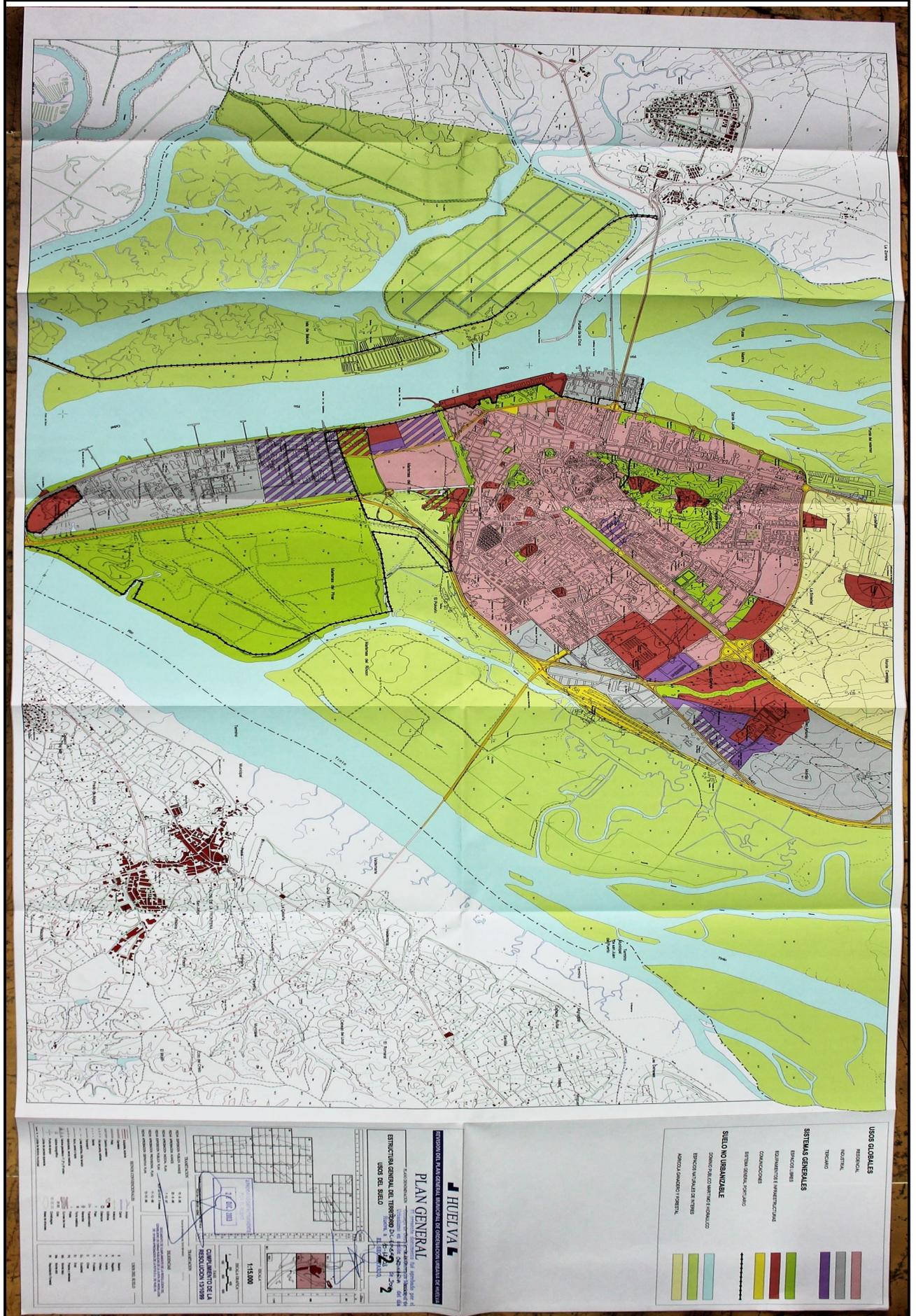


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

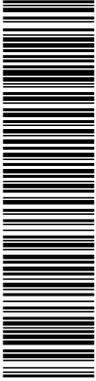




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

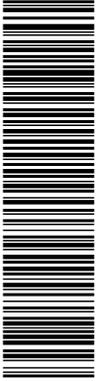




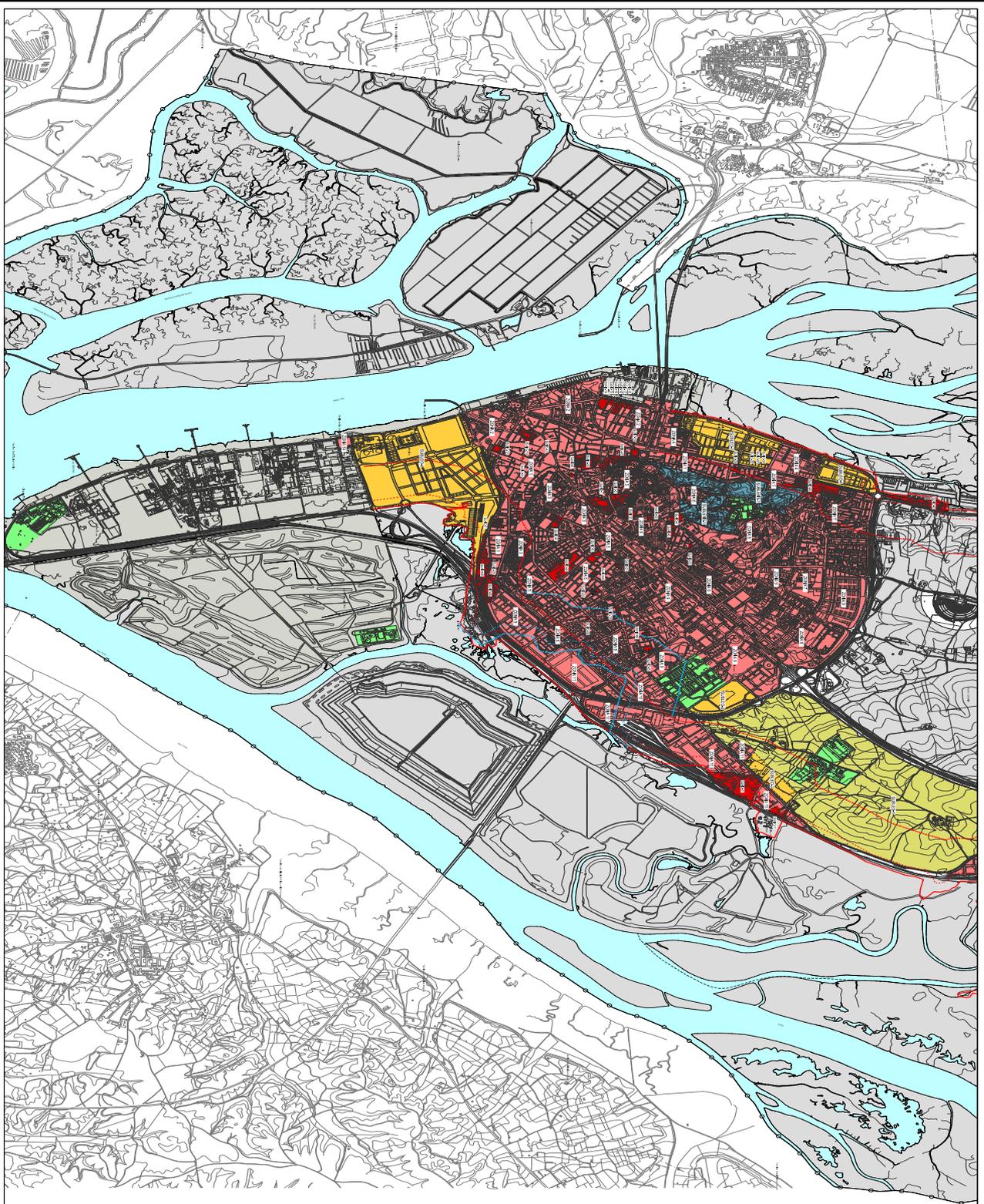


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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

CLASIFICACION DE SUELO:  
CATEGORIAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

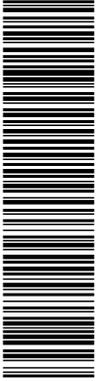
1 2/3

1:15.000

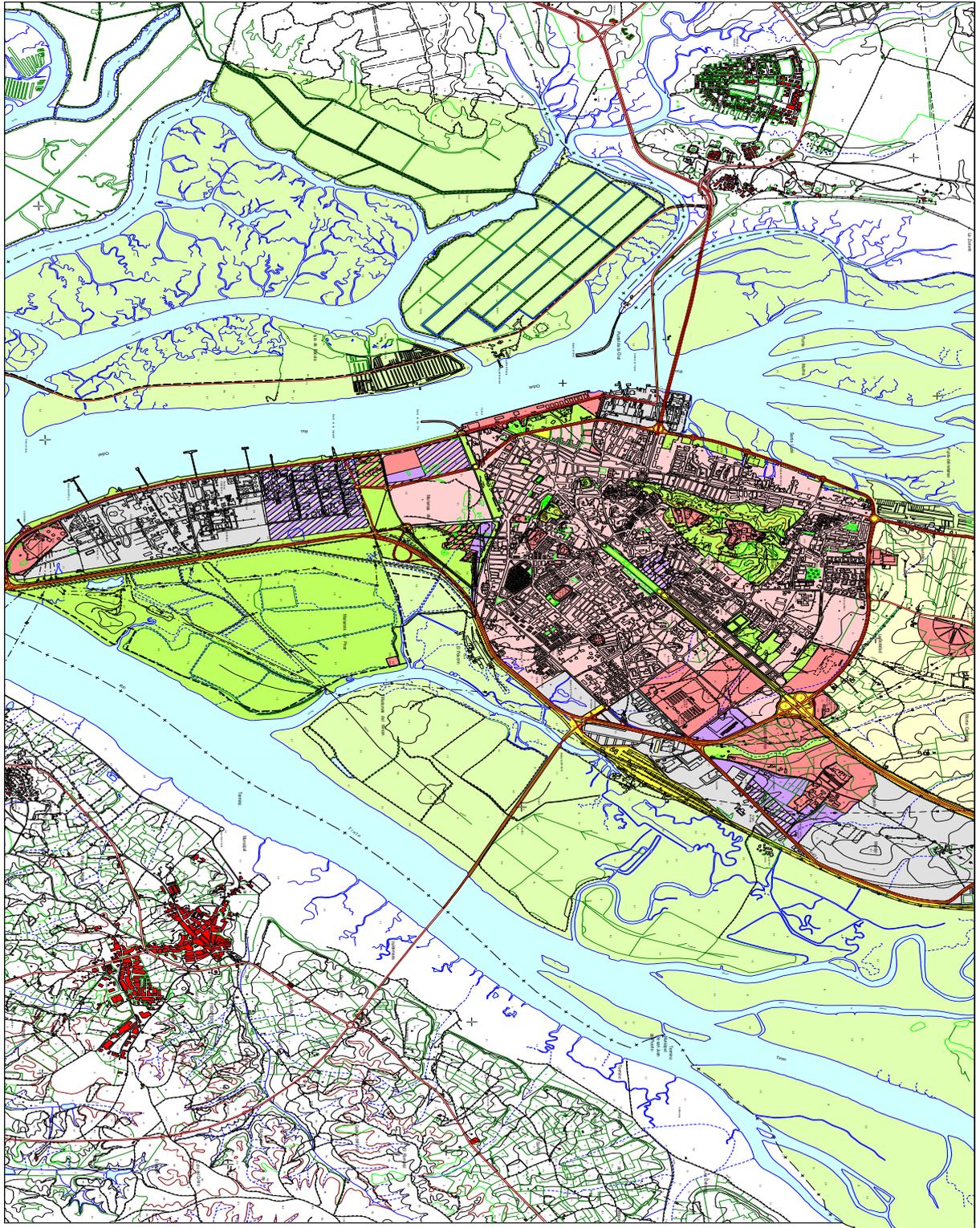
150m

0 150 300 450 600 750 900 1050 1200 1350 1500 1650 1800 1950 2100 2250 2400 2550 2700 2850 3000 3150 3300 3450 3600 3750 3900 4050 4200 4350 4500 4650 4800 4950 5100 5250 5400 5550 5700 5850 6000 6150 6300 6450 6600 6750 6900 7050 7200 7350 7500 7650 7800 7950 8100 8250 8400 8550 8700 8850 9000 9150 9300 9450 9600 9750 9900 10050 10200 10350 10500 10650 10800 10950 11100 11250 11400 11550 11700 11850 12000 12150 12300 12450 12600 12750 12900 13050 13200 13350 13500 13650 13800 13950 14100 14250 14400 14550 14700 14850 15000 15150 15300 15450 15600 15750 15900 16050 16200 16350 16500 16650 16800 16950 17100 17250 17400 17550 17700 17850 18000 18150 18300 18450 18600 18750 18900 19050 19200 19350 19500 19650 19800 19950 20100 20250 20400 20550 20700 20850 21000 21150 21300 21450 21600 21750 21900 22050 22200 22350 22500 22650 22800 22950 23100 23250 23400 23550 23700 23850 24000 24150 24300 24450 24600 24750 24900 25050 25200 25350 25500 25650 25800 25950 26100 26250 26400 26550 26700 26850 27000 27150 27300 27450 27600 27750 27900 28050 28200 28350 28500 28650 28800 28950 29100 29250 29400 29550 29700 29850 30000 30150 30300 30450 30600 30750 30900 31050 31200 31350 31500 31650 31800 31950 32100 32250 32400 32550 32700 32850 33000 33150 33300 33450 33600 33750 33900 34050 34200 34350 34500 34650 34800 34950 35100 35250 35400 35550 35700 35850 36000 36150 36300 36450 36600 36750 36900 37050 37200 37350 37500 37650 37800 37950 38100 38250 38400 38550 38700 38850 39000 39150 39300 39450 39600 39750 39900 40050 40200 40350 40500 40650 40800 40950 41100 41250 41400 41550 41700 41850 42000 42150 42300 42450 42600 42750 42900 43050 43200 43350 43500 43650 43800 43950 44100 44250 44400 44550 44700 44850 45000 45150 45300 45450 45600 45750 45900 46050 46200 46350 46500 46650 46800 46950 47100 47250 47400 47550 47700 47850 48000 48150 48300 48450 48600 48750 48900 49050 49200 49350 49500 49650 49800 49950 50100 50250 50400 50550 50700 50850 51000 51150 51300 51450 51600 51750 51900 52050 52200 52350 52500 52650 52800 52950 53100 53250 53400 53550 53700 53850 54000 54150 54300 54450 54600 54750 54900 55050 55200 55350 55500 55650 55800 55950 56100 56250 56400 56550 56700 56850 57000 57150 57300 57450 57600 57750 57900 58050 58200 58350 58500 58650 58800 58950 59100 59250 59400 59550 59700 59850 60000 60150 60300 60450 60600 60750 60900 61050 61200 61350 61500 61650 61800 61950 62100 62250 62400 62550 62700 62850 63000 63150 63300 63450 63600 63750 63900 64050 64200 64350 64500 64650 64800 64950 65100 65250 65400 65550 65700 65850 66000 66150 66300 66450 66600 66750 66900 67050 67200 67350 67500 67650 67800 67950 68100 68250 68400 68550 68700 68850 69000 69150 69300 69450 69600 69750 69900 70050 70200 70350 70500 70650 70800 70950 71100 71250 71400 71550 71700 71850 72000 72150 72300 72450 72600 72750 72900 73050 73200 73350 73500 73650 73800 73950 74100 74250 74400 74550 74700 74850 75000 75150 75300 75450 75600 75750 75900 76050 76200 76350 76500 76650 76800 76950 77100 77250 77400 77550 77700 77850 78000 78150 78300 78450 78600 78750 78900 79050 79200 79350 79500 79650 79800 79950 80100 80250 80400 80550 80700 80850 81000 81150 81300 81450 81600 81750 81900 82050 82200 82350 82500 82650 82800 82950 83100 83250 83400 83550 83700 83850 84000 84150 84300 84450 84600 84750 84900 85050 85200 85350 85500 85650 85800 85950 86100 86250 86400 86550 86700 86850 87000 87150 87300 87450 87600 87750 87900 88050 88200 88350 88500 88650 88800 88950 89100 89250 89400 89550 89700 89850 90000 90150 90300 90450 90600 90750 90900 91050 91200 91350 91500 91650 91800 91950 92100 92250 92400 92550 92700 92850 93000 93150 93300 93450 93600 93750 93900 94050 94200 94350 94500 94650 94800 94950 95100 95250 95400 95550 95700 95850 96000 96150 96300 96450 96600 96750 96900 97050 97200 97350 97500 97650 97800 97950 98100 98250 98400 98550 98700 98850 99000 99150 99300 99450 99600 99750 99900 100050 100200 100350 100500 100650 100800 100950 101100 101250 101400 101550 101700 101850 102000 102150 102300 102450 102600 102750 102900 103050 103200 103350 103500 103650 103800 103950 104100 104250 104400 104550 104700 104850 105000 105150 105300 105450 105600 105750 105900 106050 106200 106350 106500 106650 106800 106950 107100 107250 107400 107550 107700 107850 108000 108150 108300 108450 108600 108750 108900 109050 109200 109350 109500 109650 109800 109950 110100 110250 110400 110550 110700 110850 111000 111150 111300 111450 111600 111750 111900 112050 112200 112350 112500 112650 112800 112950 113100 113250 113400 113550 113700 113850 114000 114150 114300 114450 114600 114750 114900 115050 115200 115350 115500 115650 115800 115950 116100 116250 116400 116550 116700 116850 117000 117150 117300 117450 117600 117750 117900 118050 118200 118350 118500 118650 118800 118950 119100 119250 119400 119550 119700 119850 120000 120150 120300 120450 120600 120750 120900 121050 121200 121350 121500 121650 121800 121950 122100 122250 122400 122550 122700 122850 123000 123150 123300 123450 123600 123750 123900 124050 124200 124350 124500 124650 124800 124950 125100 125250 125400 125550 125700 125850 126000 126150 126300 126450 126600 126750 126900 127050 127200 127350 127500 127650 127800 127950 128100 128250 128400 128550 128700 128850 129000 129150 129300 129450 129600 129750 129900 130050 130200 130350 130500 130650 130800 130950 131100 131250 131400 131550 131700 131850 132000 132150 132300 132450 132600 132750 132900 133050 133200 133350 133500 133650 133800 133950 134100 134250 134400 134550 134700 134850 135000 135150 135300 135450 135600 135750 135900 136050 136200 136350 136500 136650 136800 136950 137100 137250 137400 137550 137700 137850 138000 138150 138300 138450 138600 138750 138900 139050 139200 139350 139500 139650 139800 139950 140100 140250 140400 140550 140700 140850 141000 141150 141300 141450 141600 141750 141900 142050 142200 142350 142500 142650 142800 142950 143100 143250 143400 143550 143700 143850 144000 144150 144300 144450 144600 144750 144900 145050 145200 145350 145500 145650 145800 145950 146100 146250 146400 146550 146700 146850 147000 147150 147300 147450 147600 147750 147900 148050 148200 148350 148500 148650 148800 148950 149100 149250 149400 149550 149700 149850 150000 150150 150300 150450 150600 150750 150900 151050 151200 151350 151500 151650 151800 151950 152100 152250 152400 152550 152700 152850 153000 153150 153300 153450 153600 153750 153900 154050 154200 154350 154500 154650 154800 154950 155100 155250 155400 155550 155700 155850 156000 156150 156300 156450 156600 156750 156900 157050 157200 157350 157500 157650 157800 157950 158100 158250 158400 158550 158700 158850 159000 159150 159300 159450 159600 159750 159900 160050 160200 160350 160500 160650 160800 160950 161100 161250 161400 161550 161700 161850 162000 162150 162300 162450 162600 162750 162900 163050 163200 163350 163500 163650 163800 163950 164100 164250 164400 164550 164700 164850 165000 165150 165300 165450 165600 165750 165900 166050 166200 166350 166500 166650 166800 166950 167100 167250 167400 167550 167700 167850 168000 168150 168300 168450 168600 168750 168900 169050 169200 169350 169500 169650 169800 169950 170100 170250 170400 170550 170700 170850 171000 171150 171300 171450 171600 171750 171900 172050 172200 172350 172500 172650 172800 172950 173100 173250 173400 173550 173700 173850 174000 174150 174300 174450 174600 174750 174900 175050 175200 175350 175500 175650 175800 175950 176100 176250 176400 176550 176700 176850 177000 177150 177300 177450 177600 177750 177900 178050 178200 178350 178500 178650 178800 178950 179100 179250 179400 179550 179700 179850 180000 180150 180300 180450 180600 180750 180900 181050 181200 181350 181500 181650 181800 181950 182100 182250 182400 182550 182700 182850 183000 183150 183300 183450 183600 183750 183900 184050 184200 184350 184500 184650 184800 184950 185100 185250 185400 185550 185700 185850 186000 186150 186300 186450 186600 186750 186900 187050 187200 187350 187500 187650 187800 187950 188100 188250 188400 188550 188700 188850 189000 189150 189300 189450 189600 189750 189900 190050 190200 190350 190500 190650 190800 190950 191100 191250 191400 191550 191700 191850 192000 192150 192300 192450 192600 192750 192900 193050 193200 193350 193500 193650 193800 193950 194100 194250 194400 194550 194700 194850 195000 195150 195300 195450 195600 195750 195900 196050 196200 196350 196500 196650 196800 196950 197100 197250 197400 197550 197700 197850 198000 198150 198300 198450 198600 198750 198900 199050 199200 199350 199500 199650 199800 199950 200100 200250 200400 200550 200700 200850 201000 201150 201300 201450 201600 201750 201900 202050 202200 202350 202500 202650 202800 202950 203100 203250 203400 203550 203700 203850 204000 204150 204300 204450 204600 204750 204900 205050 205200 205350 205500 205650 205800 205950 206100 206250 206400 206550 206700 206850 207000 207150 207300 207450 207600 207750 207900 208050 208200 208350 208500 208650 208800 208950 209100 209250 209400 209550 209700 209850 210000 210150 210300 210450 210600 210750 210900 211050 211200 211350 211500 211650 211800 211950 212100 212250 212400 212550 212700 212850 213000 213150 213300 213450 213600 213750 213900 214050 214200 214350 214500 214650 214800 214950 215100 215250 215400 215550 215700 215850 216000 216150 216300 216450 216600 216750 216900 217050 217200 217350 217500 217650 217800 217950 218100 218250 218400 218550 218700 218850 219000 219150 219300 219450 219600 219750 219900 220050 220200 220350 220500 220650 220800 220950 221100 221250 221400 221550 221700 221850 222000 222150 222300 222450 222600 222750 222900 223050 223200 223350 223500 223650 223800 223950 224100 224250 224400 224550 224700 224850 225000 225150 225300 225450 225600 225750 225900 226050 226200 226350 226500 226650 226800 226950 227100 227250 227400 227550 227700 227850 228000 228150 228300 228450 228600 228750 228900 229050 229200 229350 229500 229650 229800 229950 230100 230250 230400 230550 230700 230850 231000 231150 231300 231450 231600 231750 231900 232050 232200 232350 232500 232650 232800 232950 233100 233250 233400 233550 233700 233850 234000 234150 234300 234450 234600 234750 234900 235050 235200 235350 235500 235650 235800 235950 236100 236250 236400 236550 236700 236850 237000 237150 237300 237450 237600 237750 237900 238050 238200 238350 238500 238650 238800 238950 239100 239250 239400 239550 239700 239850 240000 240150 240300 240450 240600 240750 240900 241050 241200 241350 241500 241650 241800 241950 242100 242250 242400 242550 242700 242850 243000 243150 243300 243450 243600 243750 243900 244050 244200 244350 244500 244650 244800 244950 245100 245250 245400 245550 245700 245850 246000 246150 246300 246450 246600 246750 246900 247050 247200 247350 247500 247650 247800 247950 248100 248250 248400 248550 248700 248850 249000 249150 249300 249450 249600 249750 249900 250050 250200 250350 250500 250650 250800 250950 251100 251250 251400 251550 251700 251850 252000 252150 252300 252450 252600 252750 252900 253050 253200 253350 253500 253650 253800 253950 254100 254250 254400 254550 254700 254850 255000 255150 255300 255450 255600 255750 255900 256050 256200 256350 256500 256650 256800 256950 257100 257250 257400 257550 257700 257850 258000 258150 258300 258450 258600 258750 258900 259050 259200 259350 259500 259650 259800 259950 260100 260250 260400 260550 260700 260850 261000 261150 261300 261450 261600 261750 261900 262050 262200 262350 262500 262650 262800 262950 263100 263250 26





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B13194904632314A0B2D4) 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**  
AYUNTAMIENTO

**PLAN GENERAL**  
ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO  
USOS DEL SUELO

ESCALA: 1:15.000

REVISIÓN: 2

FECHA: 2019

PROYECTO: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

PROYECTISTA: [Logo]

PROYECTO: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

PROYECTISTA: [Logo]

PROYECTO: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

PROYECTISTA: [Logo]

**USOS SOCIALES**

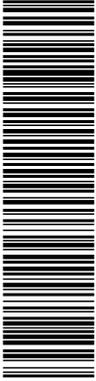
- RESERVA
- INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL

**SISTEMAS GENERALES**

- ESPACIO LIBRE

**SUELO NO URBANIZABLE**

- OTRO TIPO DE URBANIZACIÓN



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 869387 MPMD3-TVBKL-329ZZ 6E72D90C383702474B7B131949046323140B2D4) 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>

