

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213465 QQVMP-MXLLS-447VF F2D9B22C145702BE78ADE907743D4FDEBC0A8F) 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

DOCUMENTO DE CORRECCIÓN DE ERROR DEL PLAN ESPECIAL Nº1
CASCO ANTIGUO PARA LAS FINCAS SITUADAS EN C/TENDALERAS 6-8,
EN EL CATÁLOGO DE EDIFICIOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS DE
VALORES SINGULARES

APROBACIÓN DEFINITIVA

Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán
Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón

FEBRERO 2020



MEMORIA

1. OBJETO DEL DOCUMENTO DE CORRECCIÓN DE ERROR
2. ANTECEDENTES
3. MOTIVACION DE LA CORRECCIÓN
4. CONTENIDO DE LA CORRECCIÓN
5. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA
6. RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO DE DOCUMENTACIÓN

INFORME RELATIVO A VISITA TÉCNICA AL EDIFICIO DE C/ TENDALERAS Nº 6 Y 8 DE 29/05/19

FICHA CORREGIDA EN EL CATÁLOGO DEL PE Nº1 CASCO HISTÓRICO

PLANO 1. Detalle del Plano de ordenación del PE nº1 Casco Histórico. Estado actual.

PLANO 2. Detalle del Plano de ordenación del PE nº1 Casco Histórico corregido el error.

PLANO 3. "Proyecto de casas de renta propiedad de Tomás Castaño en las Calles Almirante H. Pinzón nº7 y Doctor Caldera nº6 y 8" (AHM Leg. 731/11 1938)



1. OBJETO DEL DOCUMENTO DE CORRECCIÓN DE ERROR

Se redacta el presente Documento de corrección de error del Plan Especial nº 1 Casco Antiguo, en relación con la protección otorgada por este planeamiento a la edificación situada en C/Tendaleras nº 6 (Referencia Catastral 14541 04).

2. ANTECEDENTES

El Plan Especial nº1 "Casco Antiguo" fue redactado por el arquitecto D. Francisco Pol, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayto. de Huelva en Pleno de 29 de marzo de 2001 y publicado en BOP nº 142 de 21 de junio de 2001.

La Modificación Puntual nº1 del Plan Especial nº1 "Casco Antiguo", relativa a la manzana entre las calle Marina, Avda. Portugal y Avda. de Alemania fue redactada por la arquitecto Dña. Miriam Dabrio Soldán, aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Huelva en Pleno de 29 de septiembre de 2005 y publicada en BOP nº27 de 9 de febrero de 2006.

En fecha 29 de diciembre de 2011 se aprueba definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Huelva, documento redactado por el arquitecto D. Francisco Javier Olmedo Rivas, relativo a la Subsanación de error material del PE del Casco Antiguo, fincas en calle Berdigón nºs 17 y 19. Se publicó en BOP nº27 de 9 de febrero de 2012.

El "Catálogo de edificios, elementos y espacios urbanos de valores singulares", del Plan Especial del Casco Histórico, ha sido objeto de posteriores modificaciones:

- a) EDIFICIO EN CALLE MARINA Nº17 (Ref. Catastral 14541/22). Aprobación definitiva en Pleno de 26 de febrero de 2004 (BOP Nº81 de 26/04/2004).
- b) EDIFICIO EN ESQUINA MÉNDEZ NÚÑEZ CON RAFAEL LÓPEZ (ANTIGUAS OFICINAS DE LA COMPAÑÍA SEVILLANA). REFERENCIA CATASTRAL 17577/09. Aprobación definitiva en Pleno de 27 de junio de 2012 (BOP Nº148 de 1/08/2012).
- c) CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL DEL PLAN ESPECIAL Nº 1 "CASCO ANTIGUO" RELATIVO A LA FINCA SITUADA EN CALLE RICO Nº 45. Aprob. Def. 22/03/13 (BOP Nº 87 de 9/05/2013).
- d) MODIFICACIÓN DEL CATALOGO DEL PE DEL CASCO ANTIGUO, PARA LA INCLUSIÓN DE LA FICHA RELATIVA AL EDIF. ESQ C/PALOS - CALLE ARCIPRESTE GLEZ GARCÍA, SEDE DEL ACTUAL COLEGIO OFICIAL DE MÉDICOS. Aprob. Def. 27/04/2016 (BOP Nº 115 de 17/06/2016).
- e) INCLUSIÓN DE EDIFICIO SITO EN C/ CONCEPCIÓN Nº 4D EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO. Aprob. Def. 27/09/2017 (BOP Nº 213 de 9/11/2017).



- f) CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL EN PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO, RELATIVO A FINCA SITA EN C/ALFONSO XII Nº 2 Y 4 Y C/ ARQUITECTO PÉREZ CARASA Nº 20 Y 22. (Aprobación Definitiva 31 de enero de 2018).

3. MOTIVACION DE LA CORRECCIÓN

En relación con las condiciones urbanísticas de aplicación se han detectado, por los SSTT municipales, las siguientes cuestiones:

1º) En el apartado de *Determinaciones sobre la altura del edificio* se marca tanto la opción “AR1-Incremento de una planta retranqueada” como “AF1-Incremento de una planta, alineada al plano de fachada”. En cambio, en la planimetría del PERI del Casco, que es el mecanismo establecido para fijar los retranqueos de nuevas plantas, aparece con tres (III) plantas y sin retranqueo. Por lo tanto, en este inmueble la determinación sobre la altura sería exclusivamente “AF1-Incremento de una planta, alineada al plano de fachada”.

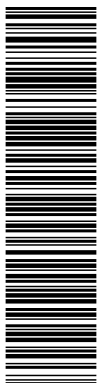
2º) La ficha de protección se refiere a la referencia catastral 14541 04, y gracias al documento que se encuentra en el archivo histórico municipal denominado “Proyecto de casas de renta propiedad de Tomás Castaño en las Calles Almirante H. Pinzón nº7 y Doctor Caldera nº6 y 8” (AMH Leg. 731/11 1938) se muestra que el edificio histórico se corresponde hoy en día tanto con la referencia 14541 04, como con la 14541 05, habiendo sido sustituido ya por nueva edificación, una tercera parte más, que tenía fachada a C/Marina.

4. CONTENIDO DE LA CORRECCIÓN

Es necesario hacer esta modificación de la ficha para proteger la totalidad del edificio histórico en cuestión, ya que una parte del mismo se encuentra actualmente desprotegida y podría ser demolido. Además, dada la contradicción existente entre la ficha y el plano en el PERI del casco, se debe aclarar la cuestión de las determinaciones sobre la altura del edificio.

Se propone corregir la ficha en este sentido:

- Ampliación de la Caracterización Arquitectónica con los datos del proyecto original del edificio, que data de 1938.
- Que sólo aparezca “AF1-Incremento de una planta, alineada al plano de fachada”.
- Ampliar la protección a la parcela catastral 14541 05, por lo que la ubicación sería Tendaleras 6-8. No se hace una nueva ficha ya que ambos inmuebles constituyen una unidad arquitectónica, tal como puede observarse en la planimetría del proyecto de construcción del edificio.



5. 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 competa, 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.

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:

3º) ²⁸ 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 parcelas catastrales 14541/05 y 14541/04, en C/Tendaleras 6-8, de propiedad ajena al Ayuntamiento de Huelva, no se aportan previsiones adicionales sobre programación y gestión más allá de las inversiones que para el desarrollo urbanístico del conjunto sean requeridas a sus titulares, como ya lo eran con las determinaciones vigentes hasta ahora en aplicación del PGOU de 1999 y el PERI del Casco de 2000.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213465 QQVMP-MXLLS-447VF F2D9B22C1457929B878ADAE907749D4FDE5BC0A8F) 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>

6. RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del Artículo 19.3 de la LOUA, se redacta el presente Resumen Ejecutivo de la Modificación Puntual de las *Ordenanzas de la Edificación, Usos del Suelo y Urbanización del PGOU 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 Corrección de error del PERI DEL CASCO para las fincas situadas en C/Tendaleras 6-8, en el Catálogo de Edificios, Elementos, y Espacios Urbanos de valores singulares se establecen matizaciones necesarias en las condiciones de protección y del edificio histórico que hoy se corresponde con las parcelas catastrales **14541/05 y 14541/04**.

Se aporta para ello, la FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES corregida en este sentido:

- Ampliación de la Caracterización Arquitectónica con los datos del proyecto original del edificio, que data de 1938.
- Que sólo aparezca "AF1-Incremento de una planta, alineada al plano de fachada".
- Ampliar la protección a la parcela catastral 14541 05, por lo que la ubicación sería Tendaleras 6-8. No se hace una nueva ficha ya que ambos inmuebles constituyen una unidad arquitectónica, tal como puede observarse en la planimetría del proyecto de construcción del edificio.

SE AÑADE PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (Según informe de alegaciones de 4/06/19):

ESTADO DE CONSERVACIÓN

FACHADA	SISTEMA ESTRUCTURAL
Buen estado	Buen estado
Deterioro ligero	Deterioro ligero
Deterioro medio	Deterioro medio
Deterioro ALTO	Deterioro ALTO
Ruina	Ruina
Obras	Obras

PROTECCIÓN PARTICULARIZADA DE ELEMENTOS

INTERIORES

Pilares de fundición y azulejos (según informe técnico de 29/05/2019)

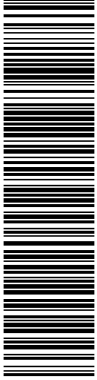
DOCUMENTO
DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 43 DILIGENCIA DOCUMENTO
APROBAC. DEFINITIVA CALLE TENDALERAS 6-8 DOCUMENTO CORREC. ERROR

IDENTIFICADORES
-: **APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 29 DE MAYO DE 2020**

OTROS DATOS
Código para validación: **QQVMP-MXLLS-447VF**
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:02:06**
Página **9** de **29**

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

ESTADO
FIRMADO
11/06/2020 09:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213465 QQVMP-MXLLS-447VF F2D9B22C145702BE78ADE907749D4FDE5C0A8F) 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>

ANEXO DE DOCUMENTACIÓN



Ayuntamiento de
HUELVA

Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 05/19
CORRECCIÓN CATALOGO PERI CASCO

INFORME RELATIVO A VISITA TÉCNICA AL EDIFICIO DE C/ TENDALERAS Nº 6 Y 8, EN TRÁMITE DE CORRECCIÓN DE ERROR EN CATALOGACIÓN MUNICIPAL

a. Objeto

Se redacta el presente informe para hacer constar la realización de visita al interior del edificio de Tendaleras 6-8 de esta capital y exponer la valoración realizada por los SSTT municipales, para que sea tenida en cuenta en el proceso de subsanación de catalogación municipal del que está siendo objeto este inmueble.

Para la identificación del edificio histórico contamos con las referencias catastrales **1454104PB8215S0001PY**, para Tendaleras 6 así como **1454105PB8215S0001LY**, para Tendaleras 8, rezando como titular Gloria Carmen Castaño Navarro -"TC IBÉRICOS". Desde los SSTT municipales, se ha contactado con Tomás Castaño López, quien nos informa de la realidad actual de estos inmuebles en este sentido: el nº 8 se encuentra tapiado para evitar ocupación ilegal y no es posible acceder, mientras que en el nº 6 se encuentran el local de la firma Tomás Castaño, visitable en horario comercial, así como una vivienda en planta primera que se encuentra ocupada en situación irregular. Con fecha 16 de mayo de 2019 visitamos la vivienda tras consentimiento de los actuales residentes Liberio Alves Roque y María, y posteriormente el local, atendidos por personal de "TC IBÉRICOS".

b. Antecedentes

- 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 no incluye ficha de catalogación para este inmueble, y lo incluye en su segunda relación de edificios a tratar por planeamiento de desarrollo, donde lo considera P2:

Desde la aprobación inicial del Plan, el análisis realizado por el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, ha incorporado una relación de edificios que, asimismo son objeto de protección, asumiendo el Plan General su protección inicial, dejando al documento de desarrollo el establecimiento de sus fichas pormenorizadas.

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICAB	USO	GRADO
Nº catastral	m²	PERMITIDA		PROTEC
1454104	191	709	R2AV	P2
1456606	355	862	R2AV	P2
1553203	203	501	R2AV	P3
1553205	126	284	R2AV	P3
1553206	213	405	R2AV	P3
1553207	126	351	R2AV	P3
1553208	254	669	R2AV	P3
1553209	231	685	R2AV	P3
1553209	200	517	R2AV	P3



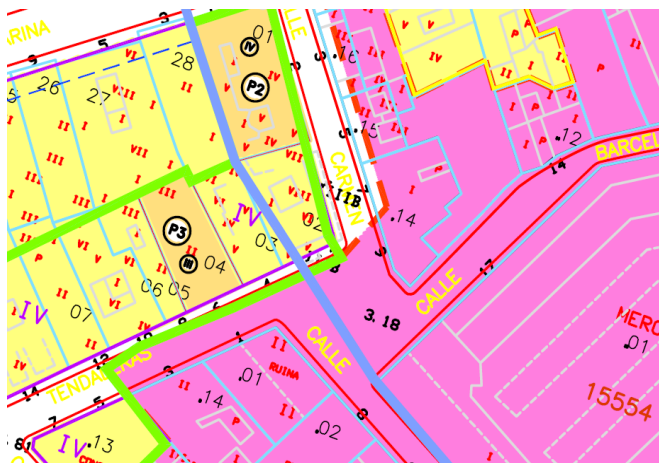
Ayuntamiento de
HUELVA

Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 05/19
CORRECCIÓN CATALOGO PERI CASCO

- PERI DEL CASCO HISTÓRICO:

El edificio se encuentra al interior 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). La planimetría del PERI lo considera como catalogado y permite tres (III) plantas y sin retranqueo, planteando cuatro (IV) plantas para esta manzana.



- CORRECCIÓN DE ERROR DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO PARA LAS FINCAS SITUADAS EN C/TENDALERAS 6-8, EN EL CATÁLOGO DE EDIFICIOS, ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS DE VALORES SINGULARES

Gracias al documento que se encuentra en el archivo histórico municipal denominado "Proyecto de casas de renta propiedad de Tomás Castaño en las Calles Almirante H. Pinzón nº7 y Doctor Caldera nº6 y 8" (AMH Leg. 731/11 1938) se muestra que el edificio histórico se corresponde hoy en día tanto con la referencia 14541 04, como con la 14541 05. El documento tramitado tiene como objeto la subsanación de este error ampliando la delimitación de lo protegido para que abarque las dos referencias catastrales, así como la aclaración de la contradicción detectada en cuanto a las determinaciones sobre la altura del edificio, entre la ficha y el plano.

Durante la tramitación de esta corrección, **mediante informe de fecha 10/04/2019 del Servicio de Urbanismo** de la Consejería de Fomento, infraestructuras y ordenación del territorio, "se recomienda a la Corporación Municipal, que por los técnicos de ese Ayuntamiento se gire visita a la edificación para que en base a ésta, determinen si pudiera catalogarse algún elemento del interior, por sus valores patrimoniales y que pudiera conllevar hasta su inclusión en un grado superior de protección". En atención a lo cual se ha girado visita y se emite el presente informe.



Ayuntamiento de
HUELVA

Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal
Planeamiento y Gestión Urbanística

Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 05/19
CORRECCIÓN CATALOGO PERI CASCO

c. Descripción de la visita e imágenes.

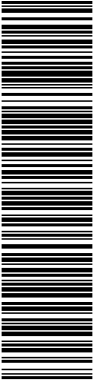
Entramos en el edificio por las escaleras de su lateral derecho, que dan acceso a la vivienda situada en la primera planta del nº 6 (referencia 14541 04). Esta casa se encuentra habitada por Liberio Alves Roque y su pareja, María, quienes tras encerrar a dos perros de gran tamaño, nos permiten el acceso y enseñan con detalle el inmueble. Vemos en primer lugar los dormitorios que dan a la fachada y en la que se aprecian desconchones al interior (Img. 1). Observamos el mirador por su interior y parece apuntalado (Img 2). Visual a las estancias interiores de techos altos donde se aprecian grietas en las paredes, especialmente en el recibidor (Img. 3). Destacan en estas estancias los distintos pavimentos hidráulicos (Img. 4) así como los zócalos (Img. 5-6) de azulejo andaluz policromo de “Mensaque Rodríguez y Cía” (Img. 17-20). No parecen coetáneos.

El patio interior presenta cubierta y pavimento acristalado así como zócalos y recercado de ventanas de azulejo bícromo con azulejo figurativo en hornacina de Santa Rita (Img. 7). Pasillo con manchas de humedad en el techo (Img. 8) comunica con baño y cocina que presentan también zócalos de azulejo. Patio trasero con revestimiento de azulejo blanco agrietado y parcialmente caído. Figurativo en hornacina de la Virgen de la Cinta (Img. 9). Escalera de subida a la azotea. Se aprecia la estructura metálica acristalada de montera del patio interior (Img. 10) así como la construcción en muy mal estado de los cuartillos que configuran la tercera altura (Img. 11). Éstos no coinciden en su ubicación con los cuartos lavaderos ubicados en la azotea del proyecto de 1938.

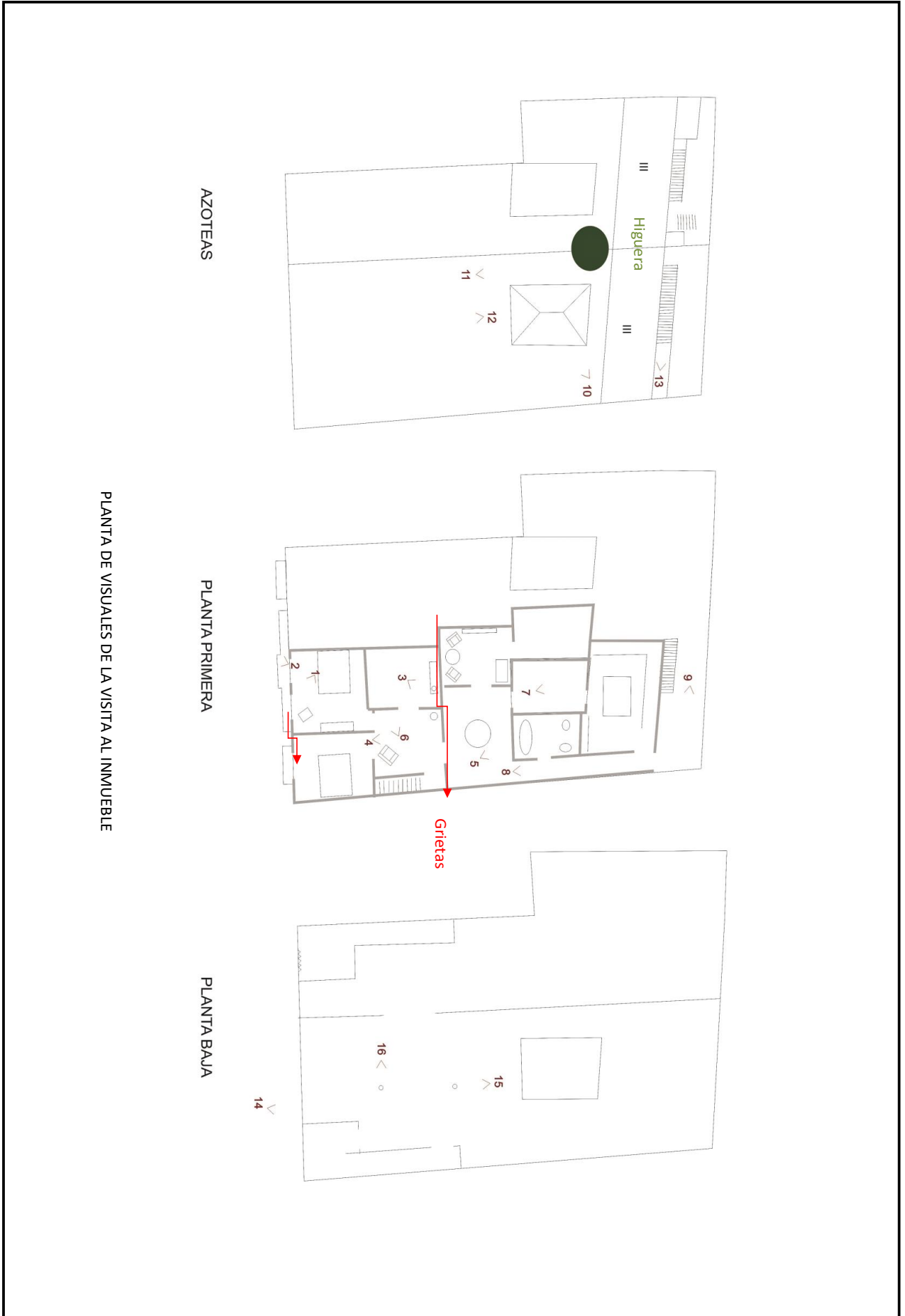
En fachada buen estado de peto de coronación con pérdida parcial de los remates de cerámica esmaltada, también de Mensaque (Img. 12). Se aprecia como elemento de riesgo una higuera que está creciendo en el interior del edificio, visible en ambas azoteas (Img. 11). Los patios traseros donde se encuentran hoy las escaleras de acceso a la azotea no aparecen en la planimetría del año 1938 (Img. 13). Tampoco aparecen en su alzado de fachada ni el mirador ni el revestimiento de azulejos actuales, por lo que es posible que todos estos elementos se deban a alguna reforma posterior.

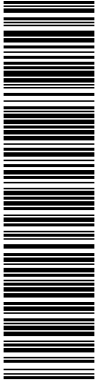
Destaca en fachada la presencia de grietas con testigo no agrietado fechado el 19 de febrero de 2009 (Img. 14).

Con respecto a la visita al interior del local, permitiendo la inspección el personal de “T.C. Ibéricos”. Consta en Urbanismo obra menor reciente (006650/2015), su estado actual, en funcionamiento como comercio (Img. 15), no permite visualizar la construcción original salvo por la presencia de dos pilares de fundición con fuste y capitel de corte neoclásico (Img. 16) que podrían haber sido reutilizados de una construcción previa. Coinciden en ubicación con dos de los cuatro pilares visibles en el proyecto de 1938, pudiendo estar los otros dos ocultos por los revestimientos actuales del local. No se aprecian patologías.

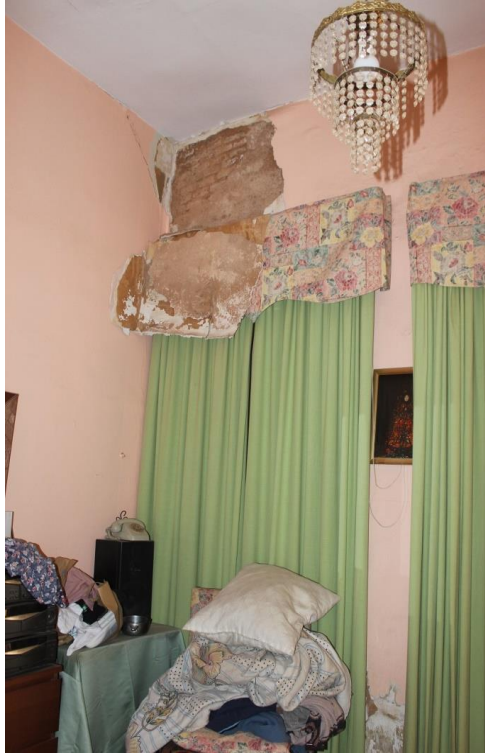


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213465 QQVMP-MXLLS-447VF F2D9B22C1457029BB78ADE907749D4FDEBC0A8F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





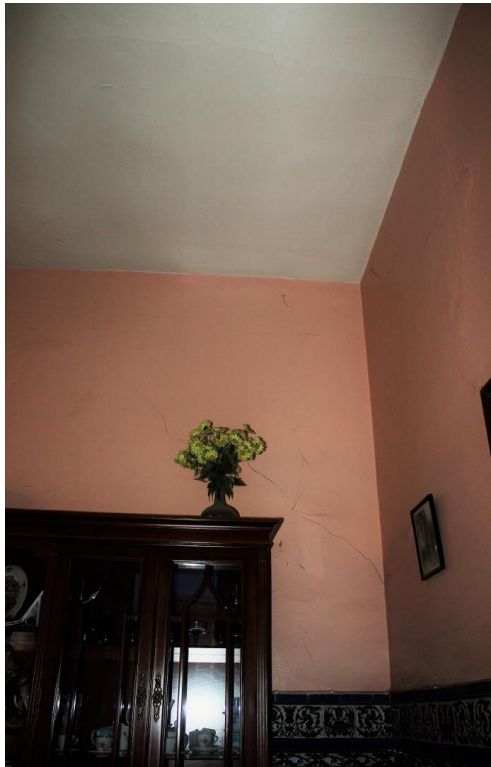
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213465 QQVMP-MXLLS-447VF F2D9B22C145702BB78ADE907743D4FDE5C0A8F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/ Ciudadano/portal/verificar/Documentos.do>



1



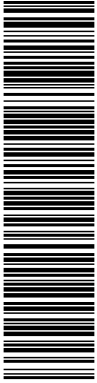
2



3



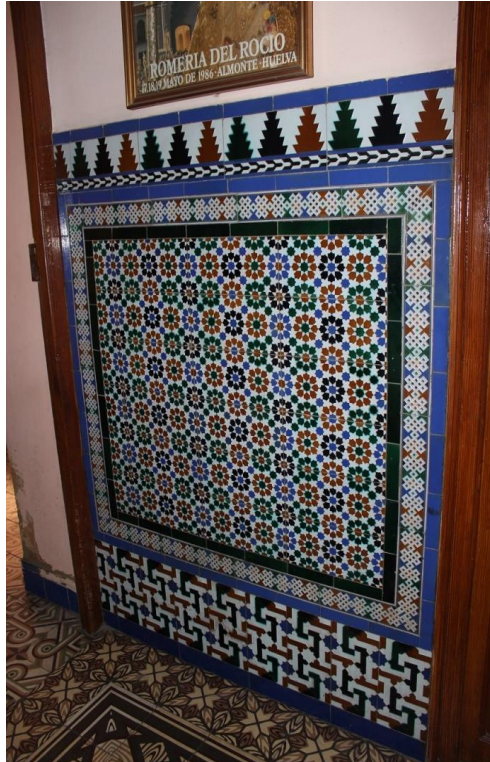
4



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213465 QQVMP-MXLLS-447VF F2D9B22C145709BB78ADE907743D4FDE5C0A8F) 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



6

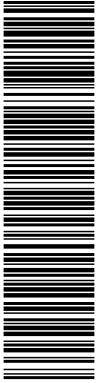


7

OTROS DATOS
Código para validación: **QQVMP-MXLLS-447VF**
Fecha de emisión: 11 de junio de 2020 a las 9:02:06
Página 16 de 29

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

ESTADO
FIRMADO
11/06/2020 09:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213465 QQVMP-MXLLS-447VF F2D9B22C145702BE78ADE907793D4FDE5C0A8F) 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

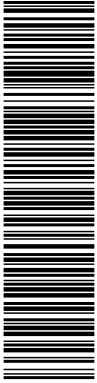


9

OTROS DATOS
Código para validación: **QQVMP-MXLLS-447VF**
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:02:06**
Página 17 de 29

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

ESTADO
FIRMADO
11/06/2020 09:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213465 QQVMP-MXLLS-447VF F2D9B22C1457029BE78ADE907749D4FDE5C0A8F) 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>



10

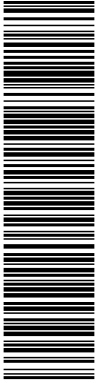


11

OTROS DATOS
Código para validación: **QQVMP-MXLLS-447VF**
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:02:06**
Página 18 de 29

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

ESTADO
FIRMADO
11/06/2020 09:01



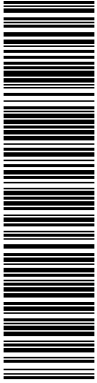
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213465 QQVMP-MXLLS-447VF F2D9B22C145702BE78ADE907743D4FDE5C0A8F) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portalCiudadanoportal/verificarDocumentos.do>



12



13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213465 QQVMP-MXLLS-447VF F2D9B22C145702BE78ADE907743D4FDE5C0A8F) 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>



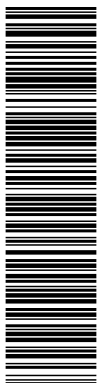
14



15



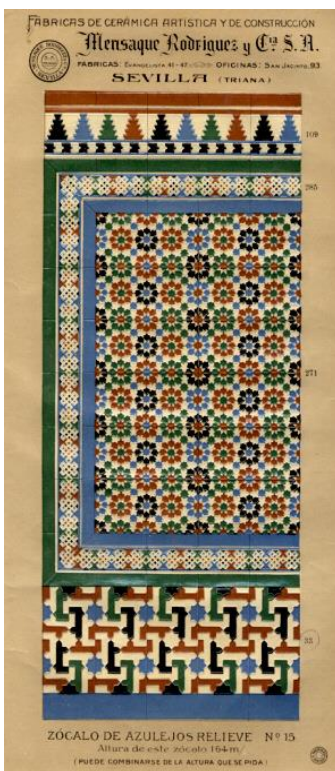
16



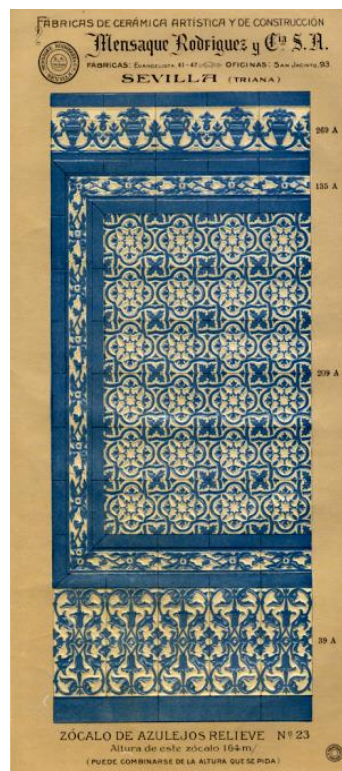
- Imágenes del catálogo de la última etapa de los ceramistas sevillanos, que con la firma "Mensaque Rodríguez y Cía. S.A.", existió entre 1917 y 2006 (consulta online de artículos y catálogo en fecha 28-05-2019 en la web <http://www.retabloceramico.net>). Los zócalos de la vivienda corresponden en su catálogo con los números 2, 15 y 23, así como el remate en la azotea es el número 158 de ese mismo catálogo. Dado que se trata de elementos posteriores al proyecto de 1938, se propone una datación aproximada de mediados del siglo XX.



17



18



19



20



Ref.: RRP INFORME TÉCNICO 05/19
CORRECCIÓN CATALOGO PERI CASCO

Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal
Planeamiento y Gestión Urbanística

f. Conclusiones

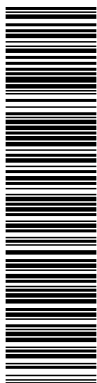
Al objeto de conseguir un análisis más exhaustivo del edificio, realizada visita de inspección y una vez analizada la planimetría de la distribución interna del edificio en cuestión, es posible establecer las siguientes conclusiones.

- Mal estado general del inmueble, aún en uso de forma parcial y carente de un mínimo mantenimiento periódico del edificio. Grietas en fachada así como a lo largo de toda la parte central del edificio.
- La disposición interna y externa actual es el resultado del proyecto de 1938 y una posible reforma en las décadas posteriores que modificó la tercera altura, los accesos a la azotea e incluyó el mirador de madera, los zócalos interiores y el revestimiento de fachada de azulejos policromos.
- No presenta una tipología interior de interés que justifique el incremento en el grado de protección.
- Se propone la preservación de todos los azulejos de valor (zócalos de las distintas estancias y escaleras, hornacinas de santos, remates) detectados (Img. 5-7 y 9) así como los 4 pilares de fundición presentes en el local (Img. 15-16). Para ello debe condicionarse las futuras licencias a la presentación de medidas de conservación de estos elementos.

En Huelva, a 29 de mayo de 2019


Ayuntamiento
de Huelva
Elena Gil Figueroa
Inspectora Municipal


Rocío Rodríguez Pujazón
Arqueóloga Municipal



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213465 QQVMP-MXLLS-447VF F2D9B22C145702BE78ADE907743D4FDEBC0A8F) 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>



EDIFICIO TENDALERAS 6-8. (Referencias Catastrales 1454104 y 1454105)

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

Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán

Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón

JUNIO 2019

Concejalía de Urbanismo y Patrimonio Municipal - Planeamiento y Gestión Urbanística

GRUPO 4. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

EMPLAZAMIENTO: TENDALERAS 6-8

Nº MANZANA 14541 Nº EDIFICIO 04-05

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA Y CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA

I - 1



CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA

Edificio de viviendas unifamiliar entre medianeras de dos plantas, destinándose la baja a local comercial. Conserva la tipología y caracterización estilística originales que sigue las pautas compositivas de la arquitectura local: huecos verticales con balcón de forja y mirador en el hueco central, siendo éste muy particular al ser de madera. La fachada se encuentra revestida de azulejo, quedando enmarcados los diferentes paños por cadenas de ladrillo que recorren la fachada.

Proyecto del año 1938 del arquitecto Luis Saavedra Navarro, por encargo de Tomás Castaño García, firma de productos ibéricos que aún se ubica en el local comercial. Constaba de piso bajo destinado a almacenes de la compañía y tres casas de renta en el piso principal, a dos de ellas se accedía por las puertas laterales de la que entonces era la calle Doctor Caldera (hoy Tendaleras) y a la tercera se accedía por la calle Marina, habiendo desaparecido esta parte del edificio.

GRUPO 4. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

EMPLAZAMIENTO: TENDALERAS 6-8

Nº MANZANA 14541 Nº EDIFICIO 04-05

INFORMACIÓN SOBRE LAS CONDICIONES Y USOS DEL EDIFICIO

I - 2

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
Deterioro ALTO¹	Deterioro ALTO
Ruina	Ruina
Obras	Obras

TIPOLOGÍA Y ELEMEN. DE VALOR DE LA TIPOLOGÍA

Unifamiliar o de origen unifamiliar
Colectiva
Otras:

Mantenimiento de la tipología interior originaria
Alteración total o mayoritaria de la tipología original
Elementos de valor a proteger de la tipología

CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y USO

Edificio totalmente desocupado
Edificio solo con uso en planta baja
Edificio con usos en planta baja y superiores

USOS Y OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA

Nº de locales abiertos: 1

Nº de locales cerrados
Utilizada como viviendas

USOS Y OCUPACIÓN DE PISOS SUPERIORES:

Utilizados como vivienda: 1

Utilizados para actividades no residenciales: Almacén
Desocupados

LISTADO DE ACTIVIDADES NO RESIDENCIALES:

Planta Baja: Alimentación - Almacén
Pisos superiores

ELEMENTOS DE VALOR EN FACHADA

Materiales y tratamiento de acabados de fachada:
AZULEJO - RECERCADO DE LADRILLO

Puerta principal
Recercados y/o molduraciones de balcones y ventanas
Carpintería exterior
Cerrajería de balcones
Miradores
Aleros o cornisas
Peto de coronación de fachada
Otros elementos ornamentales o constructivos:

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:

LOCALES DE PLANTA BAJA

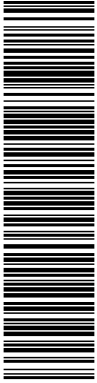
Huecos disconformes con proyecto originario
Marquesinas o toldos
Rótulos o anuncios
Materiales de acabados
Otros:

¹ Se entiende un incremento en el deterioro del inmueble sin llegar a lo considerado Deterioro Extremo según los criterios establecidos por el PERI del Casco Histórico.

OTROS DATOS
Código para validación: **QQVMP-MXLLS-447VF**
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:02:06**
Página 25 de 29

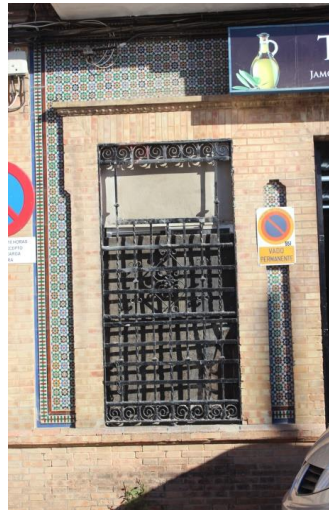
FIRMAS
El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO
FIRMADO
11/06/2020 09:01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213465 QQVMP-MXLLS-447VF F2D9B22C1457029BE78ADE90779D4FDE5C0A8F) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/ Ciudadano/portal/verificar/Documentos.do>

REPORTAJE FOTOGRÁFICO:



GRUPO 4. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

EMPLAZAMIENTO: TENDALERAS 6-8

Nº MANZANA 14541 Nº EDIFICIO 04-05

FICHAS DE NORMATIVA

N - 1

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL EDIFICIO (1)

P1 PROTECCIÓN INTEGRAL
P2 PROTECCIÓN TIPOLOGICA Y ESTRUCTURAL
P3 PROTECCIÓN LIMITADA A CONFIGURACIÓN EXTERIOR

DETERMINACIONES SOBRE SUPRESIÓN O REORDENACIÓN DE CONSTRUCCIONES O CUERPOS INTERIORES (2)

Mantenimiento del volumen actual
Supresión de construcciones añadidas secundarias
Supresión y/o reordenación de cuerpos interiores
Autorización del vaciado completo del edificio

PROTECCIÓN PARTICULARIZADA DE ELEMENTOS

EXTERIORES

Materiales y tratamiento de acabados de fachada

Puerta principal
Recercados y/o molduraciones de balcones y ventanas
Carpintería exterior
Cerrajería de balcones
Miradores

Aleros o cornisas

Peto de coronación de fachada

Otros elementos ornamentales o constructivos:

INTERIORES

Pilares de fundición y azulejos (según informe técnico de 29/05/2019)

ELEMENTOS INADECUADOS EN FACHADA DEL EDIFICIO (3)

Materiales y tratamiento de acabados de fachada
Acabados de puerta principal
Balcones o ventanas de proporciones disconformes
Carpintería exterior incongruente
Cerrajería de balcones incongruente
Composición de huecos de última planta añadida
Acabados de fachada de última planta añadida
Otros:

LOCAL EN PLANTA BAJA

Huecos disconformes con proyecto originario
Marquesinas o toldos
Rótulos o anuncios
Materiales de acabados
Otros:

ELEMENTOS A RECUPERAR A ESTADO ORIGINARIO

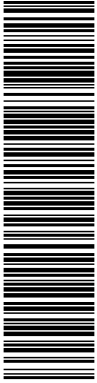
Materiales y tratamiento de acabados de fachada:
Aplacado de piedra
Puerta principal
Recercados y/o molduraciones de balcones y ventanas
Carpintería exterior
Carpinterías
Miradores
Aleros o cornisas
Peto de coronación de fachada
Otros elementos ornamentales o constructivos:

DETERMINACIONES SOBRE ALTURA Y VOLUMEN DEL EDIFICIO (4)

Tres plantas máximas.

Se autoriza:
AF1 Incremento de una planta, alineada a plano de fachada

- (1) Las obras autorizables en edificios con Grado de Protección P3 se establecen en la normativa del P.E.R.I. dl Casco Histórico. Modificación según Informe Jurídico.
- (2) Las determinaciones de actuación se expresan en las Condiciones de Actuación del presente documento.
- (3) Las condiciones de actuación para la supresión de elementos inadecuados y la incorporación de elementos conformes al entorno histórico se establecen en la normativa del P.E.R.I.
- (4) Se fija en los Planos de la Normativa.



**Ayuntamiento
de Huelva**

ÁREA DE URBANISMO Y PATRIMONIO MUNICIPAL

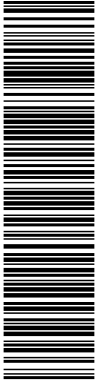
PLANO DETALLE DEL PLANO DE ORDENACIÓN DEL PE Nº1 CASCO HISTÓRICO. ESTADO ACTUAL PLANO 1

FECHA ENERO 2019

REFERENCIA --

ARQUEÓLOGA
ROCÍO RODRÍGUEZ PUJAZÓN



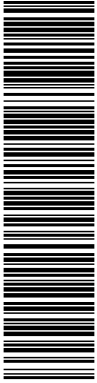


**Ayuntamiento
de Huelva**

ÁREA DE URBANISMO Y PATRIMONIO MUNICIPAL

PLANO	DETALLE DEL PLANO DE ORDENACIÓN DEL PE Nº1 CASCO HISTÓRICO CORREGIDO	PLANO	2
FECHA	ENERO 2019	REFERENCIA	--
ARQUEÓLOGA	ROCÍO RODRÍGUEZ PUJAZÓN		





**Ayuntamiento
de Huelva**

ÁREA DE URBANISMO Y PATRIMONIO MUNICIPAL

PLANO
"PROYECTO DE CASAS DE RENTA PROPIEDAD DE TOMÁS CASTAÑO EN LAS CALLES
ALMIRANTE H. PINZÓN Nº7 Y DOCTOR CALDERA Nº6 Y 8"

PLANO **3**

FECHA **ENERO 2019**

REFERENCIA **--**

ARQUEÓLOGA
ROCÍO RODRÍGUEZ PUJAZÓN

