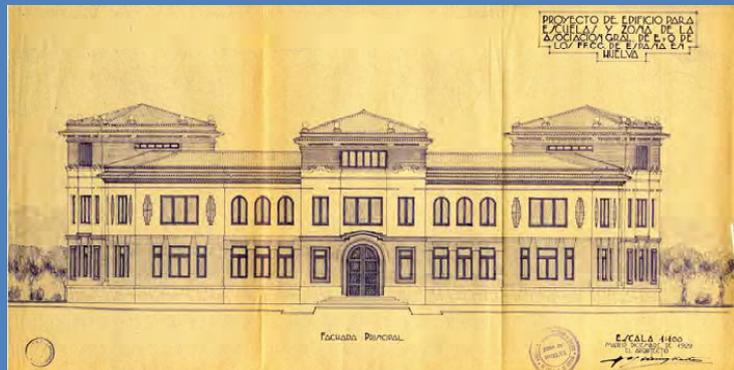




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F660E72284DC39F0F68043972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

2020

# Documento de Modificación Puntual nº 4 Pormenorizada del PGOU de Huelva para la materialización de la exclusión de la Parcela Catastral 18518 01 del antiguo Colegio de Ferroviario del ámbito del PAU 1, y su inclusión en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo.



Ayuntamiento de  
**HUELVA**

Área de Urbanismo, Medioambiente y Transición Ecológica  
Planeamiento y Gestión Urbanística

Miriam Dabrio Soldán  
Arquitecto Municipal

Rocío Rodríguez Pujazón  
Arqueóloga Municipal

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 2 de 18	

Los contenidos del documento se mantienen con respecto a lo aprobado inicialmente bajo la nomenclatura de "CUMPLIMENTACIÓN DE LOS ACUERDOS DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA M. P. 4 DEL PGOU DE HUELVA Y DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE LA J.A. DE 13/10/1999 CONSISTENTE EN LA FORMALIZACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LA PARCELA 18518 01 ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS EN EL ÁMBITO DEL PERI DEL CASCO HISTÓRICO", procediéndose únicamente a incluir los acontecimientos que justifican la rectificación del título inicial, pues el documento pasa a denominarse "**DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO**". Todos los cambios incorporados al presente documento para aprobación su definitiva aparecen en azul y no suponen modificaciones sustanciales con respecto al originario, sino aclaraciones e incorporaciones de antecedentes durante la tramitación del mismo.

## ÍNDICE

### 1. MEMORIA TÉCNICA /JUSTIFICATIVA

#### 1.1. ANTECEDENTES

##### 1.1.1. PLANEAMIENTO

##### 1.1.2. REDACCION

#### 1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO

##### 1.2.1. JUSTIFICACIÓN

- a) OBJETO
- b) ANTECEDENTES

##### 1.2.2. ESTRUCTURACIÓN

### 2. CUMPLIMENTACION DE LA MP 4: PLANIMETRIA DEL PLAN GENERAL

### 3. ANEXO DE DOCUMENTACIÓN ANTECEDENTE

3.1. Informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio, de fecha 13 de agosto de 2019 en tramitación de MP 3 del PERI del Casco Histórico.

3.2. Alegación 5590/03 de 15/07/2003, a la MP4 del PGOU, sobre la parcela del Colegio Ferroviarios

3.3. Informe Técnico [Municipal](#), Acuerdo de Aprobación Provisional [adoptado por el Ayuntamiento Pleno de 25/09/2003](#) de la MP4 del PGOU con contestación de alegaciones, e [Informe de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía de fecha 7 de febrero de 2005 de la MP4 del PGOU](#).

3.4. - CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA Y LA ENTIDAD "SENIOR COHUOUSING HUELVA S.C.A." SOBRE EL EDIFICIO "COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ", "ANTIGUA ESCUELA DE FERROVIARIOS", Aprobado Definitivamente 30/05/2018 y publicado en BOP nº168 de 31/08/2018. Informes técnicos de 8/03/2017 y 17/04/2018.

3.5. Informe de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio, de fecha 17 de marzo de 2015 en tramitación de *SUBSANACIÓN DE ERROR MATERIAL DE LA ADAPTACIÓN DEL PGOU A LA LOUA* (Aprobado Definitivamente el 20 de febrero de 2017).

3.6. Informe de [SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO](#) de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de 6 de marzo de 2020.



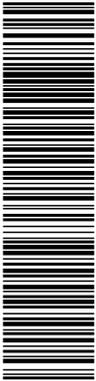
 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 3 de 18	

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA  
1.1. ANTECEDENTES  
1.1.1. PLANEAMIENTO

El informe de 6 de marzo de 2020 del Servicio de Planeamiento Urbanístico de DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, que analiza la competencia de dicha institución autonómica sobre el expediente iniciado de oficio por el Ayuntamiento de Huelva bajo el título "CUMPLIMENTACIÓN DE LOS ACUERDOS DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA M. P. 4 DEL PGOU DE HUELVA Y DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE LA J.A. DE 13/10/1999 CONSISTENTE EN LA FORMALIZACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LA PARCELA 18518 01 ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS EN EL ÁMBITO DEL PERI DEL CASCO HISTÓRICO", ha puesto de manifiesto que en el documento de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual 4 del PGOU –de carácter estructural y aprobada definitivamente por dicha Consejería- no se incluyeron finalmente en la documentación aportada en su momento, contenidos específicos sobre esta parcela, por lo que proceden a la devolución del expediente al entender que debe tramitarse en cambio la correspondiente innovación del PGOU de Huelva, correspondiendo la aprobación definitiva de la misma al Ayuntamiento de Huelva, al no afectar la alteración del ámbito del citado plan especial a la ordenación estructural del PGOU: " Por lo tanto, no procede la tramitación por parte de este centro directivo del presente expediente como cumplimiento de la citada Resolución, procediendo su devolución al Ayuntamiento de Huelva, para que éste tramite, si así lo estima oportuno, la correspondiente innovación del PGOU al objeto de la exclusión de la parcela del antiguo "Colegio Ferroviarios" del PAU, y su inclusión en el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo, independientemente de que, en su caso, se considere procedente por parte del Ayuntamiento la conservación o convalidación de determinados actos o acuerdos adoptados durante la tramitación municipal de la Modificación nº4 del PGOU". (Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo como anexo al presente documento de Aprobación Definitiva, anexo)

Al objeto de culminar un documento de Plan General que proceda a establecer el cambio necesitado para la inclusión de la parcela en ámbito que le corresponde de forma finalista a actos administrativos sobre dicha inclusión ya promovidos por el Ayuntamiento en su momento, se opta por identificar el expediente con una modificación que tiene carácter de pormenorizada agregada a la vigente Modificación Puntual 4, según indicaciones de la Delegación Territorial de Huelva de la citada Consejería. Los contenidos del documento se mantienen con respecto a lo aprobado inicialmente como "CUMPLIMENTACIÓN DE LOS ACUERDOS DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA M. P. 4 DEL PGOU DE HUELVA Y DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE LA J.A. DE 13/10/1999 CONSISTENTE EN LA FORMALIZACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LA PARCELA 18518 01 ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS EN EL ÁMBITO DEL PERI DEL CASCO HISTÓRICO", procediéndose a la rectificación de este título inicial, el documento pasa a denominarse "**DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO**".

Se adjunta una copia de dicho Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo como anexo al presente documento de Aprobación Definitiva.



 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 4 de 18

### 1.1.2. REDACCION

El presente documento se redacta por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Huelva, y en concreto por la arquitecta Miriam Dabrio Soldán y la arqueóloga Rocío Rodríguez Pujazón.

### 1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO

#### 1.2.1. JUSTIFICACIÓN

##### a) OBJETO

El presente documento se **redactó originariamente** siguiendo las indicaciones del Informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio, de fecha 13 de agosto de 2019 (Se adjunta en Anexo 3.1), al hilo de la tramitación del expediente 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.

El objeto **era** tramitar una cumplimentación de las disposiciones establecidas en el Acuerdo del Consejo de Gestión de 23 de julio de 2003 (Anexo 3.3), de Aprobación de la Modificación Puntual 4 del PGOU (aprobada definitivamente por la Junta de Andalucía mediante Resolución de 19 de diciembre de 2005).

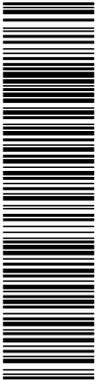
La asignación de condiciones urbanísticas específicas a la parcela del Antiguo Colegio de Ferroviarios que el citado acuerdo menciona, se efectúa en la Modificación Puntual nº 3 del PERI del Casco en trámites, si bien quedó pendiente la materialización de los acuerdos precedentes que clarificasen **planimétricamente** la inclusión de la parcela catastral 18518 01 en el ámbito del PERI del Casco Histórico. Lo cual es objeto de la presente tramitación.

La cumplimentación objeto del presente documento CONSISTENTE EN EL AJUSTE DE LA PLANIMETRÍA DEL PLAN GENERAL, mediante la ampliación del ámbito del PERI del Casco Histórico, para la inclusión de la parcela catastral 18518/01, Antiguo Colegio de Ferroviarios de la ciudad de Huelva.

Por lo tanto, la pormenorización de las condiciones urbanísticas de la parcela y de protección del edificio se efectuará a través de la correspondiente Modificación Puntual del PERI del Casco Histórico ya en tramitación.

Así, siguiendo las indicaciones del referido informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio, de fecha 13 de agosto de 2019, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 30 de octubre de 2019 adoptó el siguiente acuerdo:

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





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284D6C39F0F6804972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 5 de 18

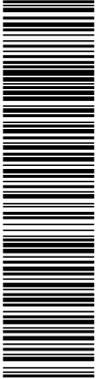
procede también a clarificar **planimétricamente** la inclusión de la parcela catastral 18518 01 en el ámbito del PERI del Casco Histórico mediante la alteración del plano de Ordenación nº 3, Hoja nº 12 y Plano de Gestión nº 4, Hoja n 12 del PGOU, que alteran la línea del límite del ámbito de gestión.

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

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

La postura que ha mantenido el Ayuntamiento de Huelva en este asunto era que nos encontrábamos simplemente ante un error en la planimetría del PGOU que afectaba al plano de Ordenación nº 3, Hoja nº 12 y Plano de Gestión nº 4, Hoja n 12 del PGOU, que alteran la línea del límite del ámbito de gestión.

A la vista de lo expuesto, y siguiendo las nuevas conclusiones de la Dirección General de la Junta de Andalucía en relación al expediente tramitado para la inclusión formal de la Parcela Catastral 18518 01, que se corresponde con el antiguo Colegio de Ferroviario, en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, que fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 30 de octubre de 2019, se entiende que mediante el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 25 de septiembre de 2003, en la que se plantea por primera vez la exclusión de la parcela del antiguo Colegio de Ferroviario del ámbito del PAU 1, y su inclusión en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, por la vía de la estimación de la alegación presentada por el propietario de la referida parcela, este documento de planeamiento fue aprobado inicialmente, dejándose constancia en el informe urbanístico emitido el 6 de marzo de 2020 por la Dirección General de dicha aprobación, considerándose como la aprobación inicial de la pretendida Modificación Puntual del PGOU de Huelva, teniendo en cuenta que el referido acuerdo municipal de 25 de septiembre de 2003 tiene precisamente el mismo objeto, la exclusión de la parcela del antiguo Colegio de Ferroviario del ámbito del PAU 1, y su inclusión en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E72284DBC39F0F8604397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 6 de 18

Del mismo modo se entiende como válido a efecto de la emisión del informe urbanístico previo a la aprobación definitiva, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), el informe urbanístico de la Junta de Andalucía emitido el 7 de febrero de 2005 en relación al referido acuerdo municipal, el cual en relación a la cuestión que nos atañe, realizaba las siguientes observaciones: *“El texto que figura en el documento técnico en este apartado no se corresponde de forma completa con el objeto de esta Modificación D.1 (exclusión del ámbito de la parcela catastral 18518/01- Colegio Ferroviario- del PAU1) sino que recoge aparentemente y de forma exclusiva la parte correspondiente a la Memoria de Gestión corregida a consecuencia de la exclusión de la parcela del centro escolar, mientras que la Memoria de Ordenación y la Normativa se recogen en la Modificación C.5. Es, pues, necesario que se corrija adecuadamente dicho texto indicando, además, de forma inequívoca las determinaciones precisas para la parcela objeto de Modificación conforme con el acuerdo adoptado por el Pleno, en lo relativo a la catalogación, su tratamiento respecto del Plan Especial del Casco y la edificabilidad de aplicación. No consta la Hoja nº 12 del Plano de Gestión recogiendo la propuesta.”* En relación a esta cuestión cabe indicarse que estas observaciones realizadas al contenido del documento técnico, fueron subsanadas, una vez que dichos contenidos de la Modificación Puntual nº 4, relativos a la unificación del sector Ensanche Sur en un único ámbito de planeamiento, fueron incluidos en el documento de Cumplimiento de Resolución de 13 de octubre de 1.999, quedando únicamente pendientes las cuestiones relativas a la exclusión del ámbito de la parcela catastral 18518/01- Colegio Ferroviario- del PAU1, y que pretenden solventarse con el documento de planeamiento a aprobar definitivamente, precisamente con la corrección del plano de Ordenación nº 3. Hoja 12, donde se excluye la parcela del sector Ensanche Sur. En relación con la observación sobre las determinaciones de la parcela, precisamente se incluyen en la Modificación Puntual nº 3 del PERI del Casco actualmente en tramitación, dándose cumplimiento a lo indicado. Igualmente consta en el expediente el informe urbanístico emitido en fecha 6 de marzo de 2020 por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que también transcribe dichas observaciones, e igualmente puede considerarse como informe previo preceptivo. Así podría entenderse también aplicables al presente expediente de Modificación del PGOU para la exclusión de la parcela del antiguo Colegio de Ferroviario del ámbito del PAU 1, y su inclusión en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, los informes sectoriales que constan en el expediente tramitado y aprobado de la Modificación Puntual nº 4 del PGOU.

Así el documento técnico que fue objeto de aprobación municipal mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 30 de octubre de 2019, se ha adaptado para su aprobación definitiva para incluir los recientes antecedentes expuestos con anterioridad y pasa a denominarse Documento de Modificación Puntual nº 4 Pormenorizada del PGOU de Huelva para la Materialización de la exclusión de la parcela Catastral 18518 01 del antiguo Colegio de Ferroviario del ámbito del PAU 1, y su inclusión en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo.

El resto del contenido de dicho documento técnico no sufre variación.

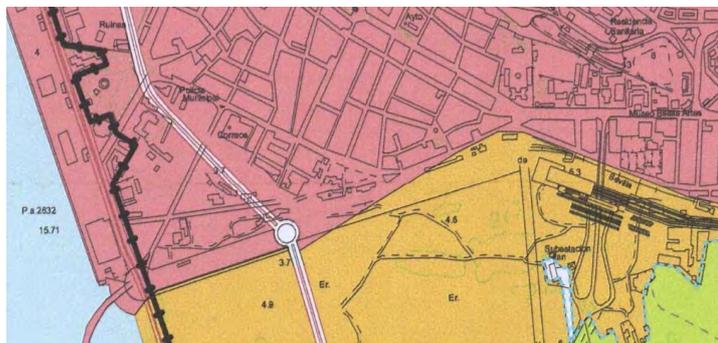
 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 7 de 18

b) ANTECEDENTES

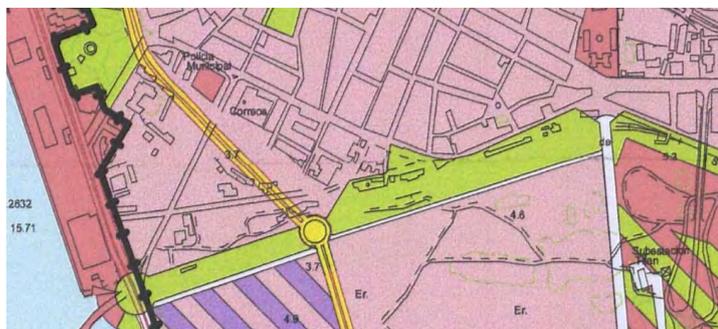
***Plan General/Documento de Cumplimento de Consejero de 13 de octubre de 1999:***

El Plan General de Ordenación Urbana de Huelva fue Aprobado Definitivamente el 13/10/1999, (BOP Nº 290 de 20/12/1999). La Resolución de 13/10/1999 establecía una serie de exigencias que dieron lugar al llamado Documento de Cumplimento, y además se tramitó una Subsanción de Errores de este Documento de Cumplimento 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. Sin bien el antiguo Colegio de Ferroviarios aparecía inicialmente en el Plan General formando parte del PAU1, en la versión definitiva del mismo pertenece al suelo urbano.

PLANOS DE LA APROBACION DEFINITIVA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL 14 DE ABRIL DE 2004:



Plano 1.2.



Plano 2.2

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 8 de 18

## Modificación Puntual 4 del PGOU

En 2003, durante la tramitación de la Modificación Puntual 4 del PGOU (que sería posteriormente aprobada mediante Resolución de 19 de diciembre de 2005), fue emitida alegación por parte de los propietarios de la parcela catastral 18518/01 (Anexo 3.2, Expte. 5590/03 de 15/07/2003), y aceptada ésta parcialmente, llevó a que se considerara el Colegio de Ferroviarios como perteneciente al suelo urbano consolidado de plenos derechos, y por lo tanto fuese excluida del ámbito PAU.

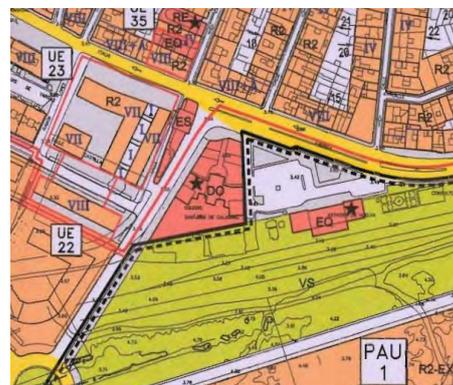
Sin embargo se pospuso añadir otras prescripciones de tipo urbanístico sobre la ordenación pormenorizada de la misma y el texto que figura en el [acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno el 25 de septiembre de 2003](#) de la Aprobación Provisional de la MP 4, establece que "la asignación de condiciones urbanísticas específicas a la misma deberá ser objeto de estudio". **Se dio por sentado que la parcela, sacada del ámbito del PAU-1, pasaba a pertenecer al ámbito del PERI del Casco Histórico, pero lo cierto es que el texto de entonces no lo menciona expresamente, sólo la "estimación de la alegación en los términos de reclasificación de suelo (Urbanizable a Urbano)" (Anexo 3.3).**

Esto quedó reflejado en los PLANOS 1.2 y 2.2 de la Subsanción 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. Así aparecen posteriormente en 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). Las hojas 12 de Ordenación y Gestión, en cambio sólo se modificaron en la MP4, que en el presente documento se incluyen como planimetría de estado actual a cumplimentar. En ellos se puede ver, efectivamente, que la delimitación del PERI del Casco no se modificaba. (Se sacó la parcela del ámbito PAU Ensanche Sur, pero no se hizo indicación planimétrica expresa de su inclusión en el ámbito del PE del Casco Histórico, lo cual solicitaban los alegantes).

PLANOS DE LA APROBACION DEFINITIVA DE LA MP4 DE 19 DE DICIEMBRE DE 2005:

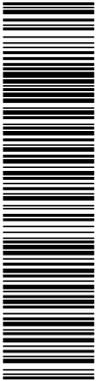


Gestión H12



Ordenación H12

La planimetría anterior, obrante en la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 4 del PGOU, es, junto con la planimetría del Plan Parcial del Ensanche Sur (tramitado y en fase de urbanización), la que revela el estado de partida de la parcela catastral del colegio Ferroviarios: fuera del ámbito del PAU1 tras dicha modificación. Lo cual, al



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B84BD0F660E7284DBC39F0F6804972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 9 de 18

no haber sido objeto de materialización completa (tendría que haber sido incluido este suelo urbano en el interior del PE del Casco), hace imprescindible tramitar el presente documento.

## Otros documentos del Plan General

### El Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios de Interés del Plan General

Incluye ficha 000/003 de catalogación del "ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIOS", en grado P1 No Monumental. De la citada ficha, que se muestra a continuación, 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".



DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.

Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón

Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH

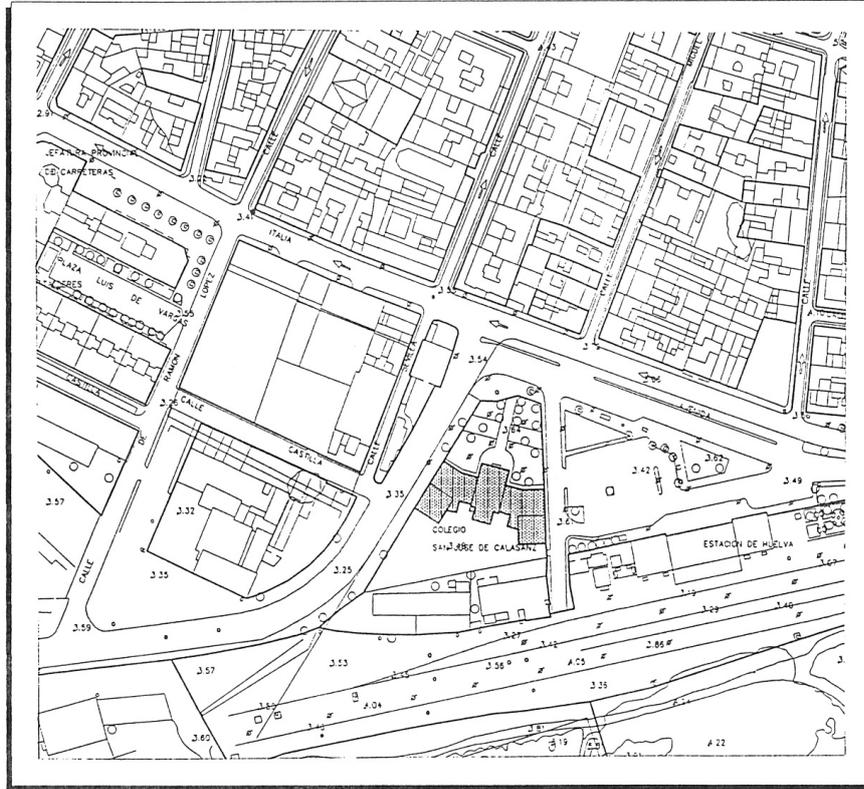
CONTENIDOS

Página 10 de 18

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

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

### LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO URBANO



Plano E 1:2.000

### CONTEXTO URBANO

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

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón	
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	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 1930	<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> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 12 de 18

**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.
--



 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 13 de 18

## *El Documento de Adaptación Parcial del PGOU de Huelva a la LOUA*

Aprobado Definitivamente 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, y plano 1. 2/3 (Hoja 2) "Clasificación del Suelo: Categorías de Suelo Urbano y Urbanizable". En cambio en los Planos de Ordenación y Gestión (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 aún aparece al interior del PAU1. **Es necesario completar las correcciones que entonces se hicieron para evitar contradicciones entre los distintos planos del Plan General; lo cual estimamos deberá efectuarse en un documento posterior de Subsanación de Error Material de la Adaptación del PGOU a la LOUA.**

Por su parte, el documento **SUBSANACIÓN 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". Lo anterior se justifica en el informe de fecha 17 de marzo de 2015 de la Delegación de Urbanismo de la Junta de Andalucía (Anexo 3.5).

Se trata de una de las excepciones que así fueron establecidas mediante informes de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Tabla de Anexo de Cumplimiento, a continuación). 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 –la no consideración como estructural en el grado de protección-, 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.

Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 14 de 142

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

**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



**Ayuntamiento de HUELVA**

Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E.  
Planeamiento y Gestión Urbanística

**DOCUMENTO DE MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACION DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.**

Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón

Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH      CONTENIDOS      Página 14 de 18

DOCUMENTO DILIGENCIAS JUNTA DE GOBIERNO: anexo de cumplimiento-DIC 2016	IDENTIFICADORES :- APROBADO EN JUNTA GOBIERNO LOCAL 20-2-2017
OTROS DATOS Código para validación: <b>VIN66-4EH0Y-DHKSJ</b> Fecha de emisión: <b>23 de marzo de 2017 a las 13:57:14</b> Página 5 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Auxiliar Junta de Gobierno de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva ESTADO <b>FIRMADO</b>



**Ayuntamiento de Huelva**

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

**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 Ferroviarios2	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	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 "Liri" 1920	P1	G2	BAEZ ESPUNY MIGUEL 1755709PB8215N
7	-	PERI CASCO	Vázquez López, 40	P1	G2	CRESPO GARCES CARMEN Y OTROS TITULARES VELAZQUEZ SUAREZ FRANCISCO JOSE Y OTROS TITULARES DIAZ SUAREZ MARIA AUXILIADORA 1754517PB8215S
8	-	PERI CASCO	La Fuente, 11	P1	G2	CONQUERO GESTIÓN S.L. 1958113PB8215N
9	-	PGOU-PERI	C/ Rascón, 19-21 Hernán Cortés, 3	P1 P2 P1 A DEFINIR EN PERI P2 P3 P3	G1 G4 G4	PARTICULARES Varios 1654439PB8215S
10	-	PGOU-PERI	Plus Ultra, 10	P1 A DEFINIR EN PERI P3	G3	AYTO. DE HUELVA 1657611PB8215N
11	-	PGOU-PERI	Vázquez López, 14 Gobernador Alonso, 2	P1 A DEFINIR EN 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: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D29B4BD0F660E72284DBC39F0F68043972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 15 de 18

## Planeamiento de desarrollo:

### Ensanche Sur

El planeamiento de desarrollo se hizo eco de la exclusión de la parcela del Colegio de Ferroviarios del PAU 1. En el Plan Parcial del Ensanche Sur (Aprobación Definitiva de fecha 19/12/05 y publicación en BOJA nº 42 de 3/03/2006, así como en sus modificaciones puntuales tramitadas posteriormente), el Colegio Ferroviarios queda excluido de dicha ordenación y ámbito del sector. Quedando firmes dichas aprobaciones, y encontrándose dicho ámbito de desarrollo en fase de urbanización en la actualidad, con la parcela catastral del Colegio Ferroviarios fuera de las determinaciones y ámbitos de dicho Plan Parcial y sus modificaciones puntuales, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

No obstante, la parcela catastral excluida del ámbito PAU tiene claramente las posibilidades de pertenencia a subzona de ordenanza por limitar con ellas: pertenecer al PERI del Casco, como los alegantes solicitaron y motivaron de cara a la exclusión del PAU por haber formado parte del núcleo urbano originario de la ciudad; pertenecer a la UE nº22 2 "Teisa Rubio" (ya desarrollada), o bien pertenecer al PERI de Pescaderías (desarrollado). En cualquier caso, ninguna de las dos últimas posibilidades ha sido jamás contemplada puesto que la admisión de la exclusión del ámbito de PAU fue motivada claramente por la justificación de pertenencia al casco histórico de la ciudad, y así las aprobaciones definitivas de los documentos que el presente cumplimenta, dispusieron.



### Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico

Por su parte, el PERI del Casco Histórico, había sido 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. El edificio se encuentra al exterior de ámbito.

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LAEXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 16 de 18



### *MP 3 del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico (en tramitación)*

Por último "**La 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**" en tramitación, tiene por objeto la inclusión en el **Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios Urbanos de valores singulares del Plan Especial del Casco Histórico** del Antiguo Colegio San José de Calasanz - Colegio de Ferroviarios.



Procede tanto de desarrollar lo establecido en la Aprobación de la MP4 del Plan General (Anexo 3.3) como 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 (Anexo 3.4).

Aporta una **NUEVA FICHA PORMENORIZADA** que, respetando en todo momento lo establecido por el Catálogo de Plan General, desarrolla aspectos de vital importancia para puesta en uso del edificio. La ficha presenta la caracterización arquitectónica así como los elementos de valor a preservar resultado de la visita técnica operada al

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F660E72284DBC39F0F9804397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocio Rodríguez Pujazón		
Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 17 de 18	

interior del edificio con fecha 27 de julio de 2018. Conservando la nomenclatura del Plan General, **mantiene el GRADO P1.NM- PROTECCIÓN INTEGRAL NO MONUMENTAL vigente**, distinguiendo dentro de la parcela, el edificio exento existente como parte protegida, con respecto al **espacio libre presente en la parte trasera, para el que se proponen nuevas condiciones urbanísticas**. No se anexa al presente documento por no contar aún con una versión definitiva de la misma, a la espera de inclusión de aspectos solicitados en alegaciones e informes.

***Informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio, de fecha 13 de agosto de 2019***

Tras la aprobación inicial de la MP3 del PERI del casco, el documento fue remitido para su informe al organismo autonómico competente en materia de urbanismo que es el que ha dado pie a la redacción del presente documento. De dicho informe (Anexo 3.1) extraemos lo siguiente:

*“Por lo anterior, podemos concluir que con la Modificación N°4 del PGOU, los terrenos pasaron a ser considerados como suelo urbano consolidado, pero no se incluyeron en el ámbito del citado Plan Especial, ya que como se indicaba en el acuerdo Plenario e Informe Técnico Municipal: y la asignación de condiciones urbanísticas que serán objeto de estudio. De la cual no se tiene constancia documental en el archivo del Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Junta de Andalucía (RIU), que la asignación de condiciones urbanísticas se haya realizado al día de la fecha.*

*Por otro lado habría que analizar, la capacidad que la Ley otorga a un Plan Especial, para modificar su ámbito, la LOUA 7/2002, en su artículo 14.3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.*

*Continúa la LOUA, en su Artículo 10.2.A.a, indicando:*

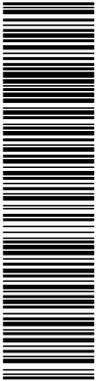
*Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen asimismo la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:*

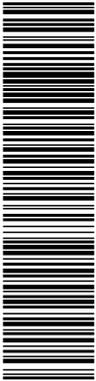
*A) Preceptivas:*

*a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Con lo cual la Ley, no da capacidad al Plan Especial en suelo urbano consolidado, para Modificar la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada.*

*Por lo anterior se deberá de proceder a aprobar el documento en cuestión como Modificación de Plan General, o bien realizar los trámites oportunos en el seno de la Modificación N°4, al objeto de dar cumplimiento a lo indicado en la alegación realizada y aceptada por el Pleno Municipal de fecha 25 de septiembre de 2003.”*

Del informe emitido por la Delegación de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, del citado documento de MP 3 del PERI del Casco Histórico, se concluye por tanto la necesidad de tramitar cumplimentación de los acuerdos previos. **Optamos por la propuesta hecha desde Delegación de que esta cumplimentación se efectúe mediante trámite relativo a la Modificación Puntual 4 del PGOU, en base a lo cual se ha elaborado el presente documento.**





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284DBC39F0F6804397207383), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 18 de 18

*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:*

A modo de antecedente es necesario citar que la presente tramitación procede de las obligaciones contraídas por el Ayuntamiento de Huelva en función del 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 (Anexo 3.4).

En Huelva, 19 de mayo de 2020

Miriam Dabrio Soldán  
Arquitecto Municipal

Rocío Rodríguez Pujazón  
Arqueóloga Municipal



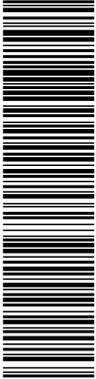
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284DBC39F0F86043972079B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

 <p>Ayuntamiento de <b>HUELVA</b></p> <p>Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística</p>	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 19 de 18

1.2.2. ESTRUCTURACIÓN

Documentos de la Complimentación de la MP4 del PGOUH.

1. MEMORIA TÉCNICA/JUSTIFICATIVA
2. CUMPLIMENTACIÓN DE LA MP4: PLANIMETRIA DEL PLAN GENERAL
3. ANEXO DE DOCUMENTACIÓN ANTECEDENTE

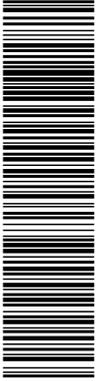


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F660E7284DBC39F0F68043972073B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

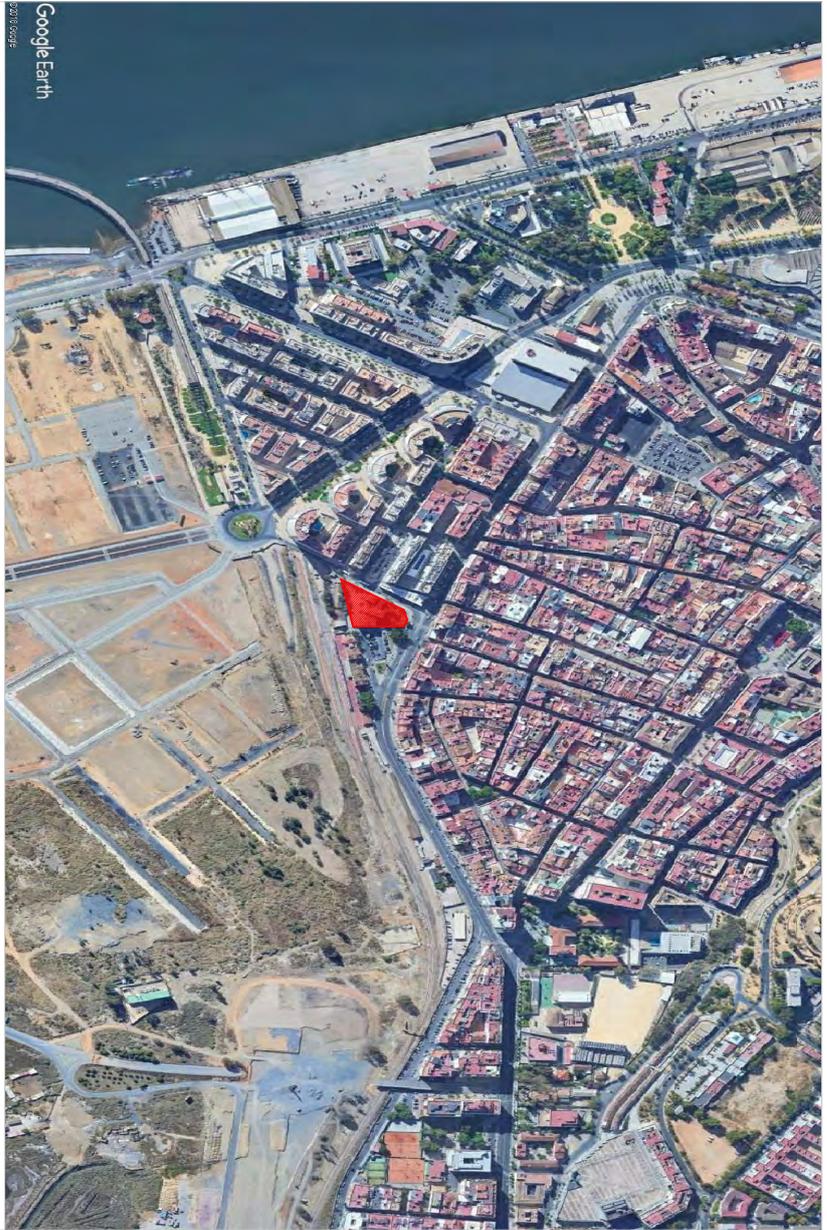
 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 20 de 18

## 2. CUMPLIMENTACION DE LA MP 4: PLANIMETRIA DEL PLAN GENERAL

- 2.1.- Localización
- 2.2.- Plano de Gestión Hoja 12 Estado actual
- 2.3.- Plano de Ordenación Hoja 12 Estado actual
- 2.4.- Plano de Gestión Hoja 12 Estado modificado
- 2.5.- Plano de Ordenación Hoja 12 Estado modificado



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BDD0F60E7284D6C39F0F86043972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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 DE MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 FORTALECIMIENTO DEL PDUOT DE HUELVA PARA LA IMPLEMENTACION DE LA EXCLUSION DE LA PARCELA CATASTRAL 18318 II DEL ANTIQUO COLEGIO DE FERROVIARIOS DEL AMBITO DEL PAU I Y SU INCLUSION EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO ANTIGUO

PLANO SITUACION NUMERO  
01

FECHA MAYO 2020 ESCALA S/E

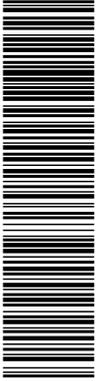
ASESORIA MUNICIPAL MIRIAM DABRIO SOLDÁN ROJO RODRIGUEZ PUJAZÓN

GERENTE GUSTAVO LÓPEZ

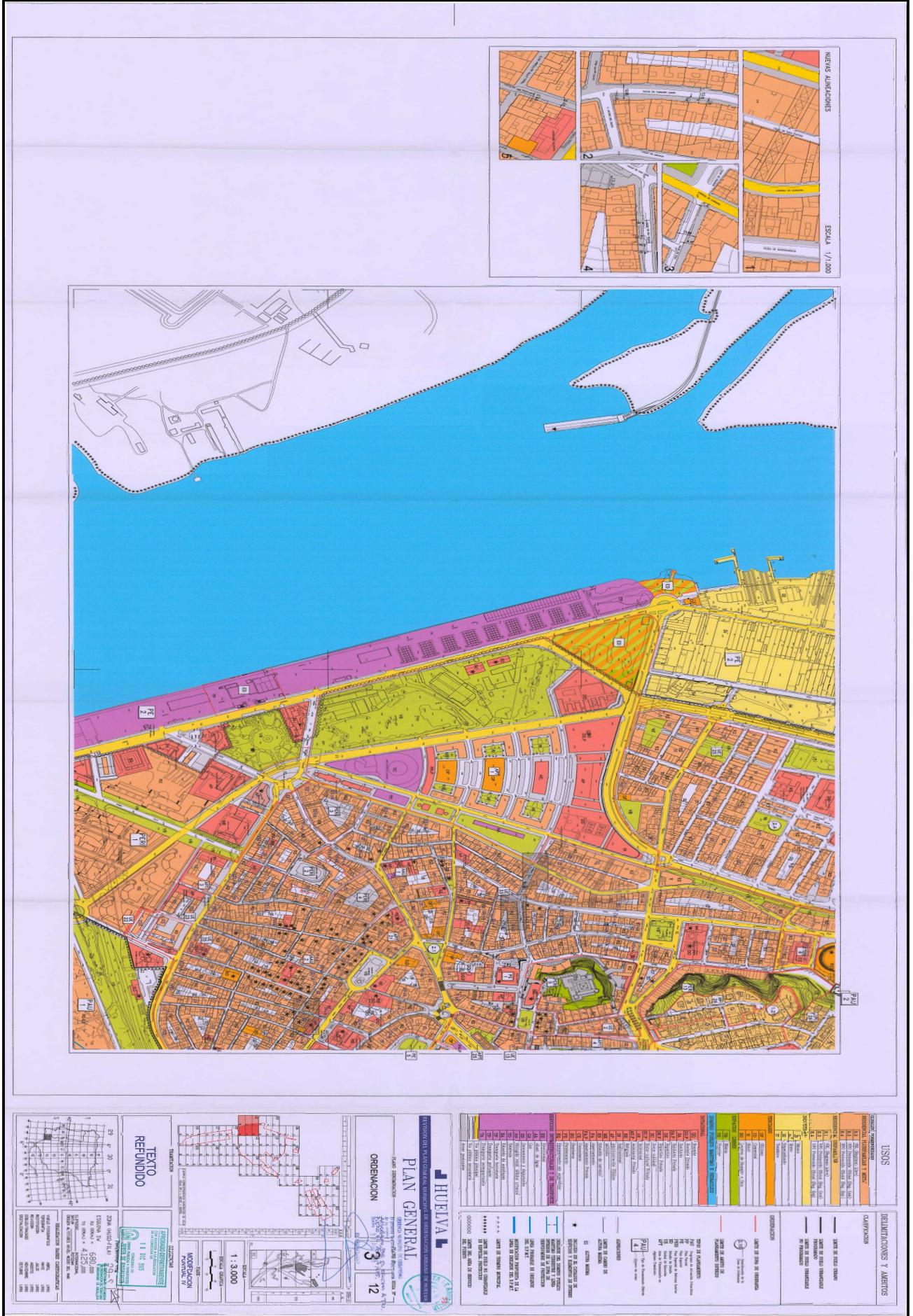


ÁREA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP.5D2884BD0F60E72284DBC39F0F8604397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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



<b>USOS</b> ZONAS DE USO RESIDENTIAL ZONAS DE USO COMERCIAL ZONAS DE USO INDUSTRIAL ZONAS DE USO MIXTO ZONAS DE USO ESPECIAL ZONAS DE USO VERDE ZONAS DE USO AGROPECUARIO ZONAS DE USO TURISTICO ZONAS DE USO CULTURAL ZONAS DE USO DEPORTIVO ZONAS DE USO EDUCATIVO ZONAS DE USO SANITARIO ZONAS DE USO SOCIAL ZONAS DE USO RELIGIOSO ZONAS DE USO MONUMENTAL ZONAS DE USO HISTORICO ZONAS DE USO PATRIMONIAL ZONAS DE USO PROTEGIDAS ZONAS DE USO SENSIBLES ZONAS DE USO DE INTERES LOCAL ZONAS DE USO DE INTERES REGIONAL ZONAS DE USO DE INTERES NACIONAL ZONAS DE USO DE INTERES EUROPEO ZONAS DE USO DE INTERES INTERNACIONAL		<b>DESTINACIONES Y ABERTOS</b> DESTINACIONES ABERTOS ABERTOS DE USO RESIDENTIAL ABERTOS DE USO COMERCIAL ABERTOS DE USO INDUSTRIAL ABERTOS DE USO MIXTO ABERTOS DE USO ESPECIAL ABERTOS DE USO VERDE ABERTOS DE USO AGROPECUARIO ABERTOS DE USO TURISTICO ABERTOS DE USO CULTURAL ABERTOS DE USO DEPORTIVO ABERTOS DE USO EDUCATIVO ABERTOS DE USO SANITARIO ABERTOS DE USO SOCIAL ABERTOS DE USO RELIGIOSO ABERTOS DE USO MONUMENTAL ABERTOS DE USO HISTORICO ABERTOS DE USO PATRIMONIAL ABERTOS DE USO PROTEGIDAS ABERTOS DE USO SENSIBLES ABERTOS DE USO DE INTERES LOCAL ABERTOS DE USO DE INTERES REGIONAL ABERTOS DE USO DE INTERES NACIONAL ABERTOS DE USO DE INTERES EUROPEO ABERTOS DE USO DE INTERES INTERNACIONAL	
<b>TEXTOS</b> ORDENACION PLAN GENERAL HUELVA ORDENACION 3/12		ESCALA 1:3.000 MODIFICACION CONTINUA 11 DE JUNIO DE 2020	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F660E7284DC39F0F860439707983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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**

**PLAN GENERAL**

**4**

**12**

DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DE MAYO 2020

29S

1:3.000

TERCER EJERCICIO DE MODIFICACIÓN DE MAYO 2020

**DOCUMENTOS Y PLANOS**

ORDEN	DESCRIPCIÓN	FECHA
1	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
2	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
3	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
4	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
5	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
6	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
7	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
8	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
9	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
10	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
11	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
12	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
13	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
14	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
15	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
16	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
17	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
18	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
19	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
20	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
21	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
22	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
23	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
24	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
25	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
26	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
27	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
28	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
29	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
30	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
31	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
32	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
33	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
34	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
35	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
36	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
37	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
38	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
39	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
40	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
41	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
42	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
43	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
44	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
45	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
46	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
47	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
48	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
49	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
50	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
51	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
52	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
53	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
54	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
55	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
56	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
57	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
58	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
59	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
60	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
61	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
62	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
63	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
64	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
65	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
66	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
67	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
68	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
69	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
70	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
71	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
72	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
73	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
74	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
75	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
76	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
77	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
78	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
79	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
80	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
81	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
82	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
83	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
84	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
85	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
86	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
87	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
88	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
89	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
90	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
91	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
92	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
93	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
94	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
95	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
96	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
97	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
98	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
99	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983
100	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	1983

**DELIMITACIONES Y AJUSTES**

**CLAYTON**

**AGUAS DE OCEANO**

**AGUAS DE SUPERFICIE**

**AGUAS SUBTERRANEAS**

**AGUAS DE LLUVIA**

**AGUAS DE DESPLAZAMIENTO**

**AGUAS DE RESERVA**

**AGUAS DE ALIVIO**

**AGUAS DE REGADÍO**

**AGUAS DE RIEGO**

**AGUAS DE ALIMENTACIÓN**

**AGUAS DE ABASTECIMIENTO**

**AGUAS DE USO DOMESTICO**

**AGUAS DE USO INDUSTRIAL**

**AGUAS DE USO AGROPECUARIO**

**AGUAS DE USO GANADERO**

**AGUAS DE USO RECREATIVO**

**AGUAS DE USO TURISTICO**

**AGUAS DE USO CULTURAL**

**AGUAS DE USO EDUCATIVO**

**AGUAS DE USO SOCIAL**

**AGUAS DE USO COMERCIAL**

**AGUAS DE USO ADMINISTRATIVO**

**AGUAS DE USO POLICIAL**

**AGUAS DE USO MILITAR**

**AGUAS DE USO RELIGIOSO**

**AGUAS DE USO CULTIVO**

**AGUAS DE USO PISCICULTIVO**

**AGUAS DE USO ACUICOLA**

**AGUAS DE USO ALIMENTICIO**

**AGUAS DE USO INDUSTRIAL**

**AGUAS DE USO AGROPECUARIO**

**AGUAS DE USO GANADERO**

**AGUAS DE USO RECREATIVO**

**AGUAS DE USO TURISTICO**

**AGUAS DE USO CULTURAL**

**AGUAS DE USO EDUCATIVO**

**AGUAS DE USO SOCIAL**

**AGUAS DE USO COMERCIAL**

**AGUAS DE USO ADMINISTRATIVO**

**AGUAS DE USO POLICIAL**

**AGUAS DE USO MILITAR**

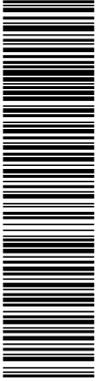
**AGUAS DE USO RELIGIOSO**

**AGUAS DE USO CULTIVO**

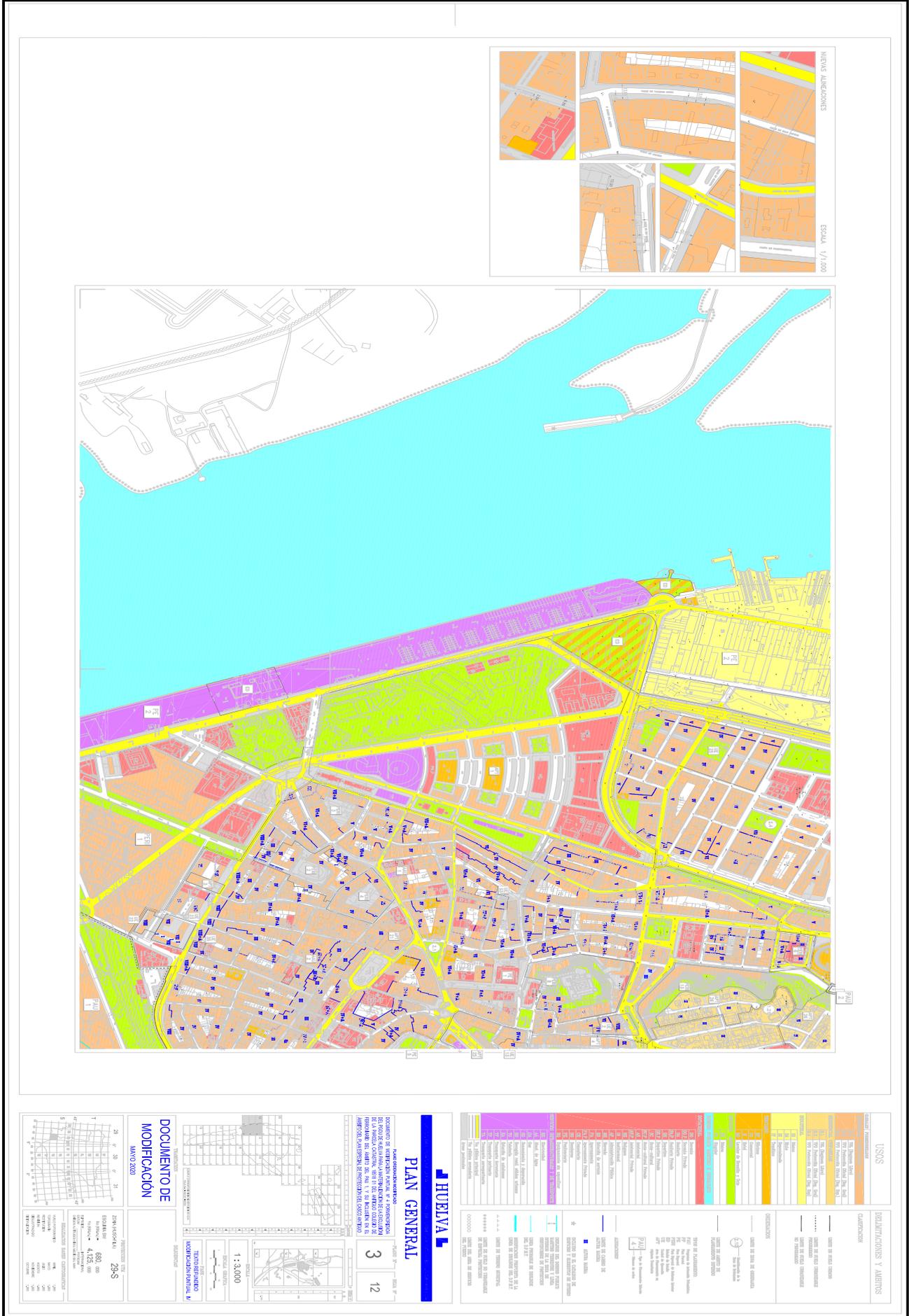
**AGUAS DE USO PISCICULTIVO**

**AGUAS DE USO ACUICOLA**

**AGUAS DE USO ALIMENTICIO**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E72284DBC9F0F680497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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**

**PLAN GENERAL**

**MODIFICACION**

MAYO 2020

3 / 12

1:5.000

TÍTULO SEGURO  
 INCORPORACIÓN PLANALIA IV

2024 (MODALIA)  
 29-S

ESTADO: 6801.000  
 4.125.000

MAYO 2020

29 30 31

28 29 30 31

27 28 29 30 31

26 27 28 29 30 31

25 26 27 28 29 30 31

24 25 26 27 28 29 30 31

23 24 25 26 27 28 29 30 31

22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

USOS	DELIMITACIONES Y ALMOROS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
<table border="1"> <tr><td>U1</td><td>Residencial de baja densidad</td></tr> <tr><td>U2</td><td>Residencial de media densidad</td></tr> <tr><td>U3</td><td>Residencial de alta densidad</td></tr> <tr><td>U4</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U5</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U6</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U7</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U8</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U9</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U10</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U11</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U12</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U13</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U14</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U15</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U16</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U17</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U18</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U19</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U20</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U21</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U22</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U23</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U24</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U25</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U26</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U27</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U28</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U29</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U30</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U31</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U32</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U33</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U34</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U35</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U36</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U37</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U38</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U39</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U40</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U41</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U42</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U43</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U44</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U45</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U46</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U47</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U48</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U49</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U50</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U51</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U52</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U53</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U54</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U55</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U56</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U57</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U58</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U59</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U60</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U61</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U62</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U63</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U64</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U65</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U66</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U67</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U68</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U69</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U70</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U71</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U72</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U73</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U74</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U75</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U76</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U77</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U78</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U79</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U80</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U81</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U82</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U83</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U84</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U85</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U86</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U87</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U88</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U89</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U90</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U91</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U92</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U93</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U94</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U95</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U96</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U97</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U98</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U99</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> <tr><td>U100</td><td>Residencial de muy alta densidad</td></tr> </table>	U1	Residencial de baja densidad	U2	Residencial de media densidad	U3	Residencial de alta densidad	U4	Residencial de muy alta densidad	U5	Residencial de muy alta densidad	U6	Residencial de muy alta densidad	U7	Residencial de muy alta densidad	U8	Residencial de muy alta densidad	U9	Residencial de muy alta densidad	U10	Residencial de muy alta densidad	U11	Residencial de muy alta densidad	U12	Residencial de muy alta densidad	U13	Residencial de muy alta densidad	U14	Residencial de muy alta densidad	U15	Residencial de muy alta densidad	U16	Residencial de muy alta densidad	U17	Residencial de muy alta densidad	U18	Residencial de muy alta densidad	U19	Residencial de muy alta densidad	U20	Residencial de muy alta densidad	U21	Residencial de muy alta densidad	U22	Residencial de muy alta densidad	U23	Residencial de muy alta densidad	U24	Residencial de muy alta densidad	U25	Residencial de muy alta densidad	U26	Residencial de muy alta densidad	U27	Residencial de muy alta densidad	U28	Residencial de muy alta densidad	U29	Residencial de muy alta densidad	U30	Residencial de muy alta densidad	U31	Residencial de muy alta densidad	U32	Residencial de muy alta densidad	U33	Residencial de muy alta densidad	U34	Residencial de muy alta densidad	U35	Residencial de muy alta densidad	U36	Residencial de muy alta densidad	U37	Residencial de muy alta densidad	U38	Residencial de muy alta densidad	U39	Residencial de muy alta densidad	U40	Residencial de muy alta densidad	U41	Residencial de muy alta densidad	U42	Residencial de muy alta densidad	U43	Residencial de muy alta densidad	U44	Residencial de muy alta densidad	U45	Residencial de muy alta densidad	U46	Residencial de muy alta densidad	U47	Residencial de muy alta densidad	U48	Residencial de muy alta densidad	U49	Residencial de muy alta densidad	U50	Residencial de muy alta densidad	U51	Residencial de muy alta densidad	U52	Residencial de muy alta densidad	U53	Residencial de muy alta densidad	U54	Residencial de muy alta densidad	U55	Residencial de muy alta densidad	U56	Residencial de muy alta densidad	U57	Residencial de muy alta densidad	U58	Residencial de muy alta densidad	U59	Residencial de muy alta densidad	U60	Residencial de muy alta densidad	U61	Residencial de muy alta densidad	U62	Residencial de muy alta densidad	U63	Residencial de muy alta densidad	U64	Residencial de muy alta densidad	U65	Residencial de muy alta densidad	U66	Residencial de muy alta densidad	U67	Residencial de muy alta densidad	U68	Residencial de muy alta densidad	U69	Residencial de muy alta densidad	U70	Residencial de muy alta densidad	U71	Residencial de muy alta densidad	U72	Residencial de muy alta densidad	U73	Residencial de muy alta densidad	U74	Residencial de muy alta densidad	U75	Residencial de muy alta densidad	U76	Residencial de muy alta densidad	U77	Residencial de muy alta densidad	U78	Residencial de muy alta densidad	U79	Residencial de muy alta densidad	U80	Residencial de muy alta densidad	U81	Residencial de muy alta densidad	U82	Residencial de muy alta densidad	U83	Residencial de muy alta densidad	U84	Residencial de muy alta densidad	U85	Residencial de muy alta densidad	U86	Residencial de muy alta densidad	U87	Residencial de muy alta densidad	U88	Residencial de muy alta densidad	U89	Residencial de muy alta densidad	U90	Residencial de muy alta densidad	U91	Residencial de muy alta densidad	U92	Residencial de muy alta densidad	U93	Residencial de muy alta densidad	U94	Residencial de muy alta densidad	U95	Residencial de muy alta densidad	U96	Residencial de muy alta densidad	U97	Residencial de muy alta densidad	U98	Residencial de muy alta densidad	U99	Residencial de muy alta densidad	U100	Residencial de muy alta densidad	<table border="1"> <tr><td>1</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>2</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>3</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>4</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>5</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>6</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>7</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>8</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>9</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>10</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>11</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>12</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>13</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>14</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>15</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>16</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>17</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>18</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>19</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>20</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>21</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>22</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>23</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>24</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>25</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>26</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>27</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>28</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>29</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>30</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>31</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>32</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>33</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>34</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>35</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>36</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>37</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>38</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>39</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>40</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>41</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>42</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>43</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>44</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>45</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>46</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>47</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>48</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>49</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>50</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>51</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>52</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>53</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>54</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>55</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>56</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>57</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>58</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>59</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>60</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>61</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>62</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>63</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>64</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>65</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>66</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>67</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>68</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>69</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>70</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>71</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>72</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>73</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>74</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>75</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>76</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>77</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>78</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>79</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>80</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>81</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>82</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>83</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>84</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>85</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>86</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>87</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>88</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>89</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>90</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>91</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>92</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>93</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>94</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>95</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>96</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>97</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>98</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>99</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> <tr><td>100</td><td>Delimitación de zona de reserva</td></tr> </table>	1	Delimitación de zona de reserva	2	Delimitación de zona de reserva	3	Delimitación de zona de reserva	4	Delimitación de zona de reserva	5	Delimitación de zona de reserva	6	Delimitación de zona de reserva	7	Delimitación de zona de reserva	8	Delimitación de zona de reserva	9	Delimitación de zona de reserva	10	Delimitación de zona de reserva	11	Delimitación de zona de reserva	12	Delimitación de zona de reserva	13	Delimitación de zona de reserva	14	Delimitación de zona de reserva	15	Delimitación de zona de reserva	16	Delimitación de zona de reserva	17	Delimitación de zona de reserva	18	Delimitación de zona de reserva	19	Delimitación de zona de reserva	20	Delimitación de zona de reserva	21	Delimitación de zona de reserva	22	Delimitación de zona de reserva	23	Delimitación de zona de reserva	24	Delimitación de zona de reserva	25	Delimitación de zona de reserva	26	Delimitación de zona de reserva	27	Delimitación de zona de reserva	28	Delimitación de zona de reserva	29	Delimitación de zona de reserva	30	Delimitación de zona de reserva	31	Delimitación de zona de reserva	32	Delimitación de zona de reserva	33	Delimitación de zona de reserva	34	Delimitación de zona de reserva	35	Delimitación de zona de reserva	36	Delimitación de zona de reserva	37	Delimitación de zona de reserva	38	Delimitación de zona de reserva	39	Delimitación de zona de reserva	40	Delimitación de zona de reserva	41	Delimitación de zona de reserva	42	Delimitación de zona de reserva	43	Delimitación de zona de reserva	44	Delimitación de zona de reserva	45	Delimitación de zona de reserva	46	Delimitación de zona de reserva	47	Delimitación de zona de reserva	48	Delimitación de zona de reserva	49	Delimitación de zona de reserva	50	Delimitación de zona de reserva	51	Delimitación de zona de reserva	52	Delimitación de zona de reserva	53	Delimitación de zona de reserva	54	Delimitación de zona de reserva	55	Delimitación de zona de reserva	56	Delimitación de zona de reserva	57	Delimitación de zona de reserva	58	Delimitación de zona de reserva	59	Delimitación de zona de reserva	60	Delimitación de zona de reserva	61	Delimitación de zona de reserva	62	Delimitación de zona de reserva	63	Delimitación de zona de reserva	64	Delimitación de zona de reserva	65	Delimitación de zona de reserva	66	Delimitación de zona de reserva	67	Delimitación de zona de reserva	68	Delimitación de zona de reserva	69	Delimitación de zona de reserva	70	Delimitación de zona de reserva	71	Delimitación de zona de reserva	72	Delimitación de zona de reserva	73	Delimitación de zona de reserva	74	Delimitación de zona de reserva	75	Delimitación de zona de reserva	76	Delimitación de zona de reserva	77	Delimitación de zona de reserva	78	Delimitación de zona de reserva	79	Delimitación de zona de reserva	80	Delimitación de zona de reserva	81	Delimitación de zona de reserva	82	Delimitación de zona de reserva	83	Delimitación de zona de reserva	84	Delimitación de zona de reserva	85	Delimitación de zona de reserva	86	Delimitación de zona de reserva	87	Delimitación de zona de reserva	88	Delimitación de zona de reserva	89	Delimitación de zona de reserva	90	Delimitación de zona de reserva	91	Delimitación de zona de reserva	92	Delimitación de zona de reserva	93	Delimitación de zona de reserva	94	Delimitación de zona de reserva	95	Delimitación de zona de reserva	96	Delimitación de zona de reserva	97	Delimitación de zona de reserva	98	Delimitación de zona de reserva	99	Delimitación de zona de reserva	100	Delimitación de zona de reserva
U1	Residencial de baja densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U2	Residencial de media densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U3	Residencial de alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U4	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U5	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U6	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U7	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U8	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U9	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U10	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U11	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U12	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U13	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U14	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U15	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U16	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U17	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U18	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U19	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U20	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U21	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U22	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U23	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U24	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U25	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U26	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U27	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U28	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U29	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U30	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U31	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U32	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U33	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U34	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U35	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U36	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U37	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U38	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U39	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U40	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U41	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U42	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U43	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U44	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U45	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U46	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U47	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U48	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U49	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U50	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U51	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U52	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U53	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U54	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U55	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U56	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U57	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U58	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U59	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U60	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U61	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U62	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U63	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U64	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U65	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U66	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U67	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U68	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U69	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U70	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U71	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U72	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U73	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U74	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U75	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U76	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U77	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U78	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U79	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U80	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U81	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U82	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U83	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U84	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U85	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U86	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U87	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U88	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U89	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U90	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U91	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U92	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U93	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U94	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U95	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U96	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U97	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U98	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U99	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
U100	Residencial de muy alta densidad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
1	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
2	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
3	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
4	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
5	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
6	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
7	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
8	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
9	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
10	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
11	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
12	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
13	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
14	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
15	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
16	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
17	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
18	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
19	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
20	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
21	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
22	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
23	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
24	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
25	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
26	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
27	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
28	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
29	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
30	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
31	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
32	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
33	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
34	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
35	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
36	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
37	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
38	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
39	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
40	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
41	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
42	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
43	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
44	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
45	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
46	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
47	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
48	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
49	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
50	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
51	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
52	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
53	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
54	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
55	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
56	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
57	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
58	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
59	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
60	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
61	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
62	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
63	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
64	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
65	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
66	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
67	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
68	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
69	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
70	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
71	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
72	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
73	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
74	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
75	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
76	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
77	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
78	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
79	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
80	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
81	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
82	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
83	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
84	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
85	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
86	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
87	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
88	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
89	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
90	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
91	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
92	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
93	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
94	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
95	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
96	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
97	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
98	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
99	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
100	Delimitación de zona de reserva																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B8/BD0F660E72284DBC39F0F68043972073B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

 Ayuntamiento de <b>HUELVA</b> Área de Urbanismo, Medioambiente y T. E. Planeamiento y Gestión Urbanística	<b>DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 PORMENORIZADA DEL PGOU DE HUELVA PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA EXCLUSIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 18518 01 DEL ANTIGUO COLEGIO DE FERROVIARIO DEL ÁMBITO DEL PAU 1, Y SU INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO.</b>		
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán/ Arqueóloga: Rocío Rodríguez Pujazón		
	Expediente: PL-MD-MP 4 PGOUH	CONTENIDOS	Página 21 de 18

### 3. ANEXO DE DOCUMENTACIÓN ANTECEDENTE

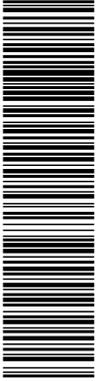
DOCUMENTO  
DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC.  
DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO  
FERROVIARIOS

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

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 27 de 142

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284DBC39F0F6804397073B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

3.1. Informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio, de fecha 13 de agosto de 2019 en tramitación de MP 3 del PERI del Casco Histórico.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284DBC39F0F6804397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE HUELVA  
Delegación Territorial en Huelva

16 AGO. 2019 ③  
NÚM.: 22429  
REGISTRO DE ENTRADA

9

**Fecha:** 13/08/2019

**Ntra. Ref:** S.Urbanismo/JBR/PDC

**Asunto:** Rdo. Informe Modificación n.º 3 PERI  
casco antiguo "Antiguo Colegio Ferroviario"

**Expediente:** CP-054/2019

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE**  
**Departamento de Planeamiento y Gestión**  
**Urbanística**  
Plaza de de la Constitución n.º 1.

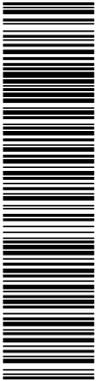
**21001 HUELVA**

2019181500004638

Adjunto se remite de Informe del Servicio de Urbanismo relativo a la Modificación n.º 3 del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de las determinaciones urbanísticas y de Catalogación del Edificio "Antiguo Colegio Ferroviario", del Término Municipal de Huelva, para su conocimiento y efectos oportunos.

**EL DELEGADO TERRITORIAL**

**Fdo: José Manuel Correa Reyes.**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D288B4BD0F60E7284DC39F0F860497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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

## JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Huelva

### INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO SOBRE LA MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA HUELVA. EXPTE CP- 054/2019.

#### 0.- OBJETO DEL INFORME.

En relación con el expediente de informe previo de Modificación n°3 del Plan Especial del Casco Antiguo del Plan General de Ordenación Urbanística por Adaptación Parcial del PGOU de Huelva, en adelante AdP PGOUH, que se tramita en esta Delegación Territorial, y de acuerdo con los datos que del mismo se desprenden, se le remite informe de conformidad con el artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en desarrollo del artículo 31.2.C de la LOUA.

#### 1.- ANTECEDENTES.

A nivel territorial y con carácter supramunicipal, al municipio le son de aplicación las determinaciones del:

- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante **POTA**) a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación. Publicación en BOJA n°250 (fascículos 1 a 3) de fecha 29 de diciembre de 2006.

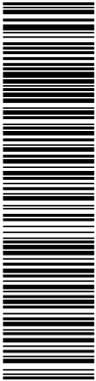
Huelva no se encuentra incluido en ningún ámbito de planeamiento en materia de ordenación del territorio de carácter subregional aprobado.

A nivel municipal cuenta actualmente:

- Para las determinaciones de carácter estructural, el documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante R-PGOU) se encuentra actualmente adaptado a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, mediante el procedimiento de **Adaptación Parcial**, en adelante **AdP PGOUH**, regulado en el Decreto 11/2008, habiendo sido aprobada definitivamente la misma por el Ayuntamiento mediante acuerdo pleno de fecha 30 de marzo de 2011 y publicada la normativa urbanística en BOP n°99 de 26 de mayo de 2011.

- **Modificación N°4** del PGOU de Huelva, Resolución de Consejero de fecha 30 de enero de 2007, por la que se dispone la publicación de la de 19 de diciembre de 2005, sobre la modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva y del Acuerdo de Toma de conocimiento del cumplimiento de la misma. Y Orden 24 de abril de 2008, por la que se aprueba la corrección de errores de la modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva.

- Para las determinaciones de carácter pormenorizado, son de aplicación la **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana** (en adelante **R-PGOU**), aprobado definitivamente de forma condicionada por resolución del Consejero de Obras Públicas de fecha el 13 de Octubre de 1999, y



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP.5D298B4BD0F660E7284DBC9F0F8604397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

## JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial de Huelva

posterior trámite de Cumplimiento de Resolución de fecha 14 de Abril de 2004. Dicho instrumento de planeamiento fue publicado en BOP nº 290 de fecha 20 de diciembre de 1999 y en BOP nº84 de 30 de abril de 2004.

- Plan Especial nº 1 "Casco Histórico de Huelva", en adelante **PECH-1**, aprobado por Pleno Municipal de fecha 29.03.2001, y publicada la normativa urbanística en BOP nº142 de 21.06.2001.

El documento, ha sufrido 2 Modificaciones, y se han corregido a su vez varios errores detectados por las controversias surgidas entre lo indicado en sus fichas de catalogación y lo indicado en el plano normativo del citado PEPCAH-1, según la base de datos consultada por esta Delegación Territorial (SITUA).

Según el Art. 33.3.C. de la LOUA, indica: La evacuación de informe previo preceptivo en innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal. Este informe se emitirá en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo. Cuando este informe se refiera a instrumentos de planeamiento de desarrollo se solicitará durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial.

El documento que se informa, se encuentra en fase de aprobación inicial, hemos de tener en cuenta la Instrucción 3/2019 de la Dirección General de Urbanismo, que indica en su punto 3:

*En consecuencia, a la vista de lo anterior cabe concluir que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 32.1.3ª de la LOUA, **no resulta necesario ni exigible acuerdo de aprobación provisional cuando la aprobación definitiva corresponda a la misma Administración que sea responsable de la tramitación del instrumento de planeamiento, lo que, según el artículo 31.1.B de la LOUA, alcanza tanto a los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya aprobación definitiva corresponde al municipio como a las innovaciones de los PGOU que no afecten a la ordenación estructural.***

*Sin perjuicio de lo anterior, será necesario **acuerdo del órgano municipal competente**, cuando:*

*a) A la vista de los trámites realizados tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, o por decisión de la Administración, se incluyan **modificaciones sustanciales** en el instrumento de planeamiento que hagan preceptiva una nueva información pública, o cuando dichas modificaciones afecten a los intereses públicos tutelados por otra Administración.*

*b) Sea necesaria la **ratificación de un informe preceptivo vinculante** conforme al 32.1.4ª. Se considera necesario este trámite cuando tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento se solicite un informe preceptivo y vinculante a una Administración y en el mismo se incluyan consideraciones respecto a una materia de su competencia exclusiva que conlleve la necesidad de una **modificación** en el instrumento de planeamiento.*

Por lo anterior, procede emitir el oportuno informe previo de carácter no vinculantes del artículo 33.3.C. de la LOUA.



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284DBC39F0F980492079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

## JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Huelva

### 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO -1 (PEPCAH-1).

El objeto de esta Innovación de Planeamiento es el siguiente, según el redactor del documento analizado:

*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."

### 3.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN N°3 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO-1 (PECH-1).

El ámbito de la innovación es según la justificación que se hace en el documento es la siguiente:

**- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA:** El Plan General de Ordenación Urbana de Huelva (Aprobado Definitivamente el 13/10/1999, BOP N° 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 "DOCENTE", y sin más información respecto a alturas u otras cuestiones. Aparecía formando parte del PAU 1.*

*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 n° 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 n° 42 de 3/03/2006, así como en sus modificaciones puntuales tramitadas posteriormente), en la 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).*



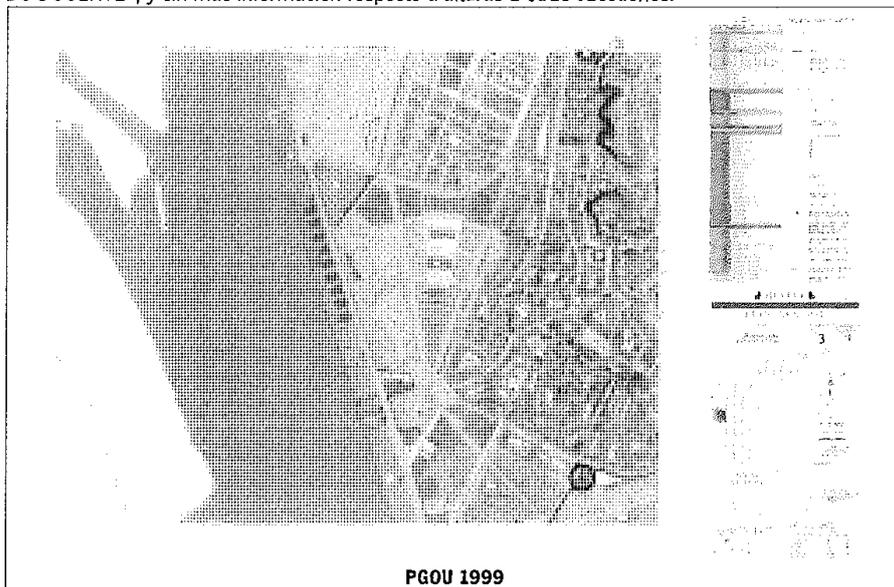
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D298B4BD0F60E72284DC39F0F68043972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

## JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE GOBIERNO, INFRAESTRUCTURAS Y ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO.  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Huelva

### 4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.

- Según el planeamiento territorial, **POTA**, no establece determinaciones particulares para los núcleos de población, objeto de la Modificación, si establece normas, directrices y recomendaciones a escala supramunicipal que no incide en el objeto de la Modificación.
- Según el **PGOU de Huelva** los terrenos objetos de la Modificación, se incluyen en el Suelo Urbanizable No Programado PAU 1 "Ensanche Sur". Edificio catalogado P2 con la calificación de **DO-DOCENTE**", y sin más información respecto a alturas u otras cuestiones.



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:**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284D6C9F0F860497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

## JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Huelva

*"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".*

### 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	1451.801
NÚMERO DE CATÁLOGO	006-003

#### DATOS SOBRE EL EDIFICIO



Fotografía actual

#### INFORMACIÓN SOBRE EL EDIFICIO

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

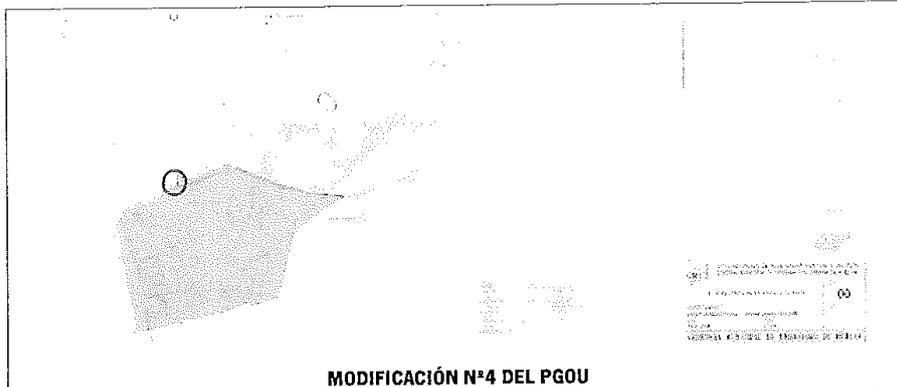
- Según la **Modificación N°4 de PGOU** los terrenos objetos de la Modificación, se excluyen del Suelo Urbanizable No Sectorizado PAU 1 "Ensanche Sur", con la calificación de (DO) – Docente y edificio catalogado, y sin más información respecto a alturas u otras cuestiones.



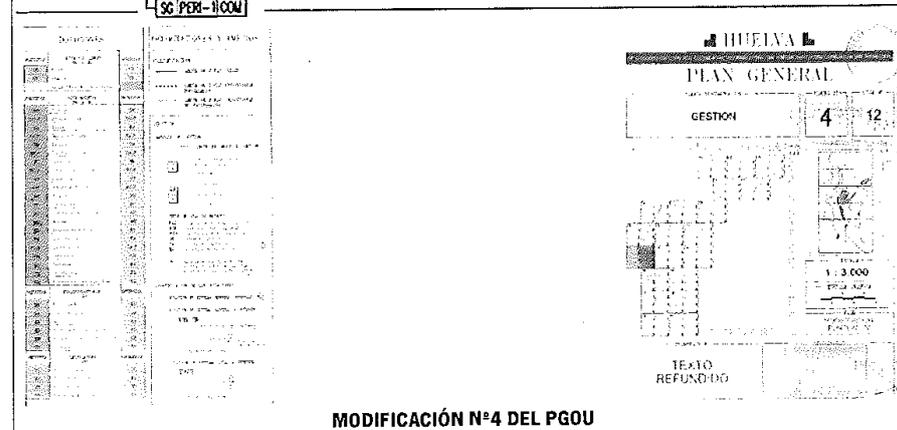
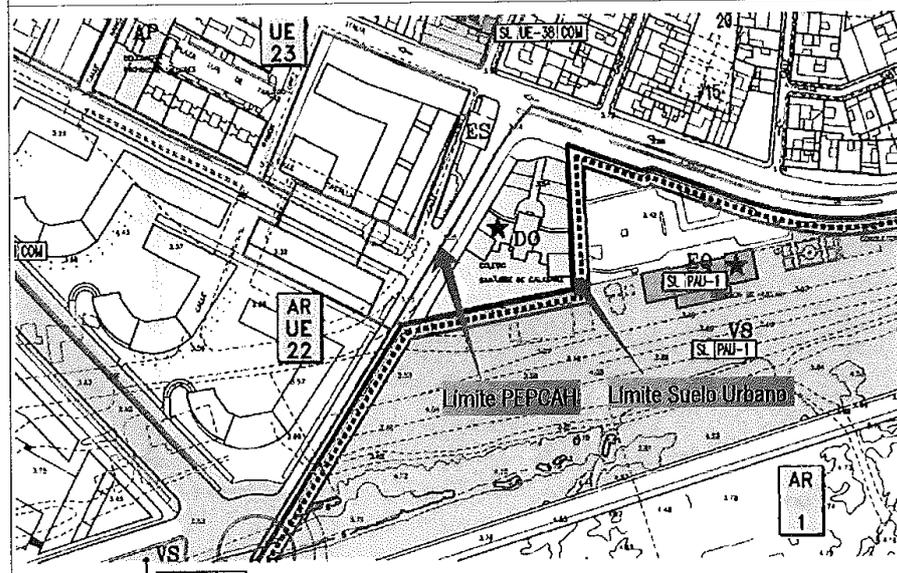
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D288B4BD0F660E7284DBC39F0F860439707983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do>

# JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACION DEL TERRITORIO  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTORICO  
Delegación Territorial en Huelva



MODIFICACIÓN Nª4 DEL PGOU



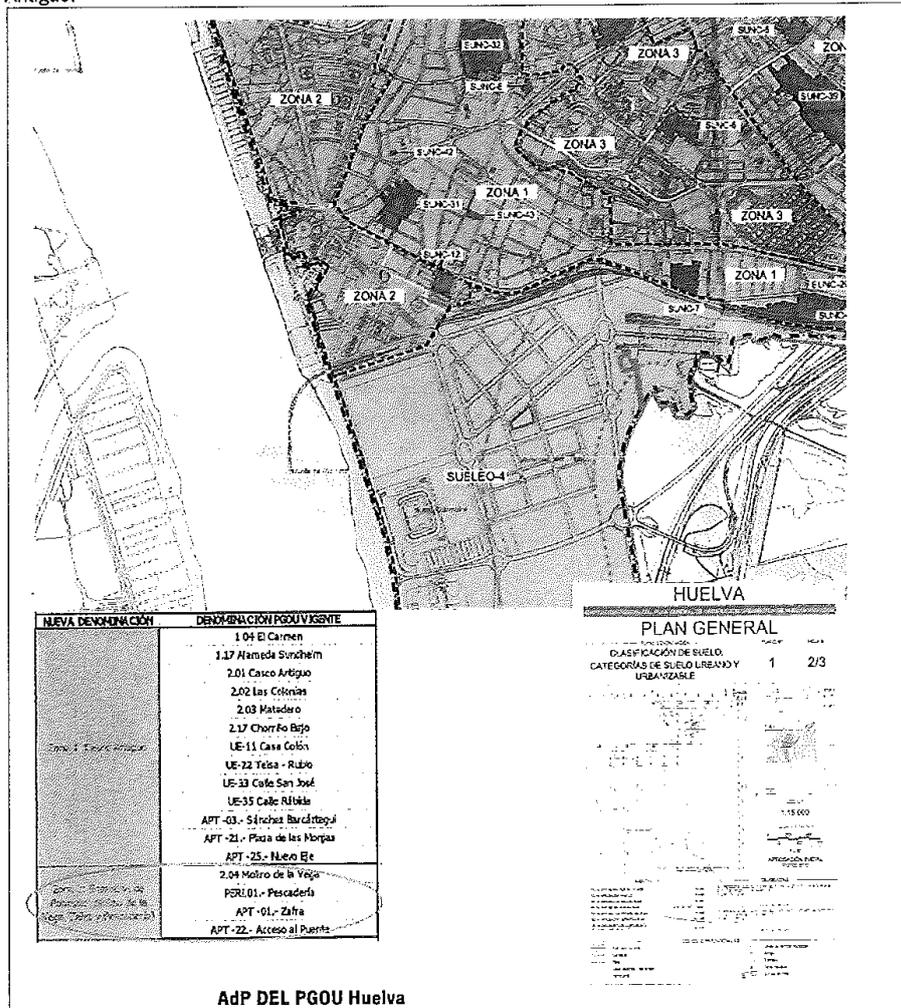
MODIFICACIÓN Nª4 DEL PGOU

## JUNTA DE ANDALUCÍA

COMISARIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.  
COMISARIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial de Huelva

Se comprueba en la imagen aportada, que el ámbito del Colegio San José de Calasanz "Ferroviarios" se excluye del suelo urbanizable no programado (por Sentencia Judicial paso a suelo urbanizable sectorizado, teniendo Plan Parcial aprobado y ejecutándose la urbanización en la actualidad) línea de trazos, se incluye en el suelo urbano consolidado, línea contigua de trazo continuo negro, pero no se incluye pues no se modifica en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, trazo continuo en azul, que no ha sido modificado en esta Innovación.

- Según el planeamiento urbanístico, **AdP del PGOU de Huelva**: el ámbito afectado por la Modificación está clasificado como suelo urbano consolidado y se encuentra incluido en la Zona 2 cuyo ámbito es el siguiente: Molino de la Vega, PERI-01 Pescadería, APT-01, Zafra y APT-22 Acceso al Puente. Como se puede observar no se incluye en la Zona 1, denominada Casco Antiguo.



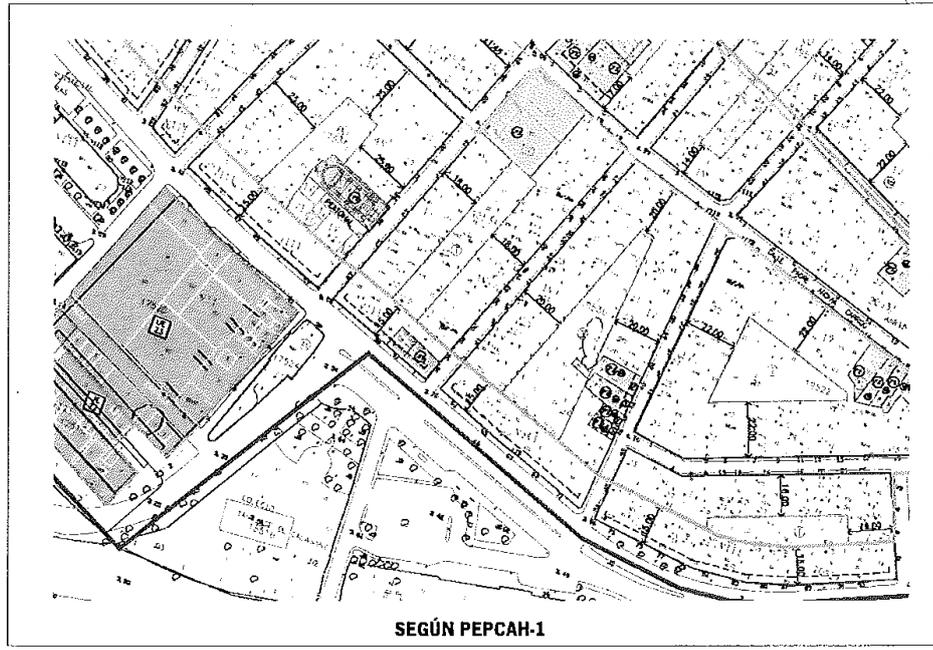


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D288B4BD0F660E7284DBC39F0F680439207983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

# JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Huelva

- Según el Plan Especial de Casco Antiguo, PEPCAH-1.



Los terrenos del antiguo Colegio San José de Calasanz "Ferroviarios", no se incluyen en el ámbito del PEPCAH-1, y si dentro del suelo urbanizable no sectorizado PAU-1, Ensanche Sur. No se tiene constancia en los archivos de esta Delegación Territorial, que en base a algún documento de planeamiento los citados terrenos hayan sido incorporados al ámbito del PEPCAH-1, si en cambio al suelo urbano consolidado del PGOU, a través de la Modificación N°4 del PGOU.

*Miranda de la Dra. Ana María Sánchez*

- PROPUESTA REALIZADA MODIFICACIÓN N°3 DEL PEPCAH-1

La propuesta consiste en:

- Modificar el ámbito del PEPCAH-1, e incluir el Colegio San José de Calasanz.
- Proteger el edificio en una ficha de las especificadas en el PEPCAH-1
- Permitir su ampliación, conservando el uso dotacional.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2984BD0F660E72284DC39F0F68043972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

## JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Huelva



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 piezas con fachada existente a modo de telón o fondo edificatorio.
- Ajarquinamiento 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.

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

- INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD : 2.315,00 m<sup>2t</sup> (Máximo) y hasta 550 m<sup>2t</sup> usos bajo rasante computables.

### 5.- DOCUMENTACIÓN.

El día 16 de julio de 2019, tiene entrada en el registro general de esta Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, el expediente completo relativo a la Modificación N°3 del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Huelva (PECAH-1), compuesto de documentación administrativa con el procedimiento de tramitación municipal y documento técnico del instrumento de planeamiento, que integra los siguientes documentos:



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B84BDD0F660E7284DBC39F0F860497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,  
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Huelva

Memoria y Fundamentación, Normativa Urbanística vigente y resultante del ámbito objeto de la innovación, la documentación según artículo 36.2.b) de la LOUA se estructura en:

- MEMORIA INFORMATIVA
- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- MEMORIA DE ORDENACIÓN
- NORMATIVA
  - FICHA DE PROTECCIÓN PORMENORIZADA PARCELA CATASTRAL 18518/01 Y SU ENTORNO
- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- RESUMEN EJECUTIVO
- PLANIMETRÍA.
  - Plano General de Normativa (N-1) ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO.
  - 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.

### 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 COHUOUSING HUELVA S.C.A."
  - SOBRE EL EDIFICIO "COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ", "ANTIGUA ESCUELA DE FERROVIARIOS", Aprobado Definitivamente 30/05/2018 y publicado en BOP nº168 de 31/08/2018. Informes técnicos de 8/03/2017 y 17/04/2018.
- 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).

## 6.- TRAMITACIÓN

La tramitación municipal de la Modificación N°3 del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Huelva (PEPCAH-1) se ajusta al siguiente procedimiento:

• Audiencias Públicas Previas del artículo 133 del Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sobre <i>Participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y</i>	2 de abril de 2019 al 26 de abril de 2019 (No se indica expresamente en el
---	--



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E72284D8C39F0F86043972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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

## JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Huelva

reglamentos (LPACAP).	certificado alusión al art.133 de la LPACAP, pero por el momento procedimental, parece entenderse referido a ella ).
• Resultado de las Audiencias Públicas Previas. Certificado de fecha 12 de julio de 2019.	No hay propuestas ni sugerencias
• Aprobación por Pleno del Acuerdo Plenario con la entidad Senior Cohousing Huelva, SCA, relativo al edificio San José de Calasanz "Colegio Ferroviarios".	30 de mayo de 2018
• Convenio firmado con la entidad Senior Cohousing Huelva, SCA, relativo al edificio San José de Calasanz "Colegio Ferroviarios".	9 de julio de 2018
• Informe Jurídico	2 de mayo de 2019
• Informe Técnico	No consta
• Acuerdo de Aprobación Inicial por Junta de Gobierno Local	6 de mayo de 2019
• Información Pública:	
- Publicación en Tablón de Edictos	7 de junio de 2019
- Publicación en el B.O.P. n°123	28 de junio de 2019
- Publicación en Periódico	17 de junio de 2019
- Certificado de Secretaría sobre Alegaciones	No consta

### 7.- INFORMES SECTORIALES

No consta que se hayan solicitados, al menos, los siguientes Informes Sectoriales, pero dado el grado de tramitación en el cual nos encontramos, la fase de Aprobación Inicial, pueden haber sido recabados por la Corporación Municipal, de los cuales no se tiene constancia:

• Informe en materia de <u>Evaluación Ambiental</u> , indicando si por su naturaleza y alcance se encontraría expresamente incluido dentro de los supuestos detallados en los apartados 2 o 3 del art.40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio ó Resolución de Innecesariedad.	No consta	R617
• Informe en materia de <u>Impacto en la Salud</u> , conforme a los artículos 3 y 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la evaluación del impacto en la salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía. BOJA n°243 de 15 de diciembre de 2014 ó Resolución de Innecesariedad.	No consta	R617
• Cualquier otro, en función de la Modificación operada.	No consta	

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP.5D28B4BD0F660E72284DBC39F0F8604920729B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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

## JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Huelva

### 8.- CONCLUSIONES

Antes de entrar a valorar las consideraciones al expediente administrativo tramitado, es necesario elogiar la labor de recopilación de información documental aportada por las técnicas del Ayuntamiento sobre el emblemático edificio San José de Calasanz "Ferroviarios".

Además valorar positivamente los esfuerzos realizados, para que un edificio que actualmente se encuentra prácticamente en ruinas, se recupere para un nuevo uso, así mismo indicar que la ampliación propuesta es respetuosa y conforme con los valores del bien que se intentan proteger.

#### 8.1.- En lo referente al expediente administrativo.

La tramitación del expediente, en el momento procedimental en que nos encontramos en la fase de aprobación inicial, se considera correcta y se adecua a lo establecido en el artículo 32 de la LOUA, si bien se debe aportar los informes técnicos al acuerdo de aprobación por Junta de Gobierno Local de fecha 6 de mayo de 2019.

No obstante las consideraciones que se realizan en el resto de apartado de Conclusiones, puede conllevar que la tramitación realizada no sea la adecuada conforme a la LOUA 7/2002.

#### 8.2.- Respetto a la tramitación.

De forma previa deslindaremos ante qué tipo de Innovación nos encontramos (estructural o pormenorizada), ya que de ello va a depender la consideración de aspectos fundamentales sobre competencia y procedimiento al que debe ajustarse la Innovación.

Según el artículo 37, en su apartado 1, de la LOUA 7/2002 relativo a *Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia*, se indica:

*1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.*

Que no son las causas que motivan la Innovación, como se ha indicado en los apartados anteriores, por lo cual nos encontramos en el supuesto del artículo 38 de la LOUA relativa a *la Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites, que en su apartado 1 indica:*

*Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.*

Por lo anterior y dado que con la presente Innovación se ven afectadas determinaciones de la ordenación pormenorizada que tienen el carácter de Ordenación Pormenorizada Preceptiva según el artículo 10.2.A.a) de la LOUA, se considera Modificación Pormenorizada del Planeamiento general.

El documento que se informa, se encuentra en fase de aprobación inicial, hemos de tener en cuenta la Instrucción 3/2019 de la Dirección General de Urbanismo, antes citada, que en su punto 3 indica:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D298B4BD0F660E7284DBC9F0F9804997079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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>



## JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Huelva

*En consecuencia, a la vista de lo anterior cabe concluir que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 32.1.3º de la LOUA, **no resulta necesario ni exigible acuerdo de aprobación provisional cuando la aprobación definitiva corresponda a la misma Administración que sea responsable de la tramitación del instrumento de planeamiento**, lo que, según el artículo 31.1.B de la LOUA, alcanza tanto a los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya aprobación definitiva corresponde al municipio como a las innovaciones de los PGOU que no afecten a la ordenación estructural.*

La Innovación en cuestión, se autodenomina, Modificación N°3 del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Huelva, cuando es lo cierto que el edificio de San José de Calasanz "Ferroviarios", nunca estuvo, en los diversos avatares urbanísticos que ha sufrido la parcela, en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Huelva. Sólo existe una voluntad municipal expresada en el Pleno de fecha 25 de septiembre de 2003, donde se indicaba:

*Estimar las alegaciones formuladas por Hacienda la Galana S.L. en el sentido de proceder a la rectificación del ámbito del PAU-1, con exclusión de la parcela 16518/01 (Colegio de Ferroviarios), la reclasificación de la parcela a suelo urbano y la asignación de condiciones urbanísticas específicas a la misma.*

Todo ello en base a la alegación presentada ante el Ayto de Huelva con fecha de 16 de julio de 2013, en el seno de la Modificación N°4 de PGOU:

Dicha alegación de manera resumida, incluía tres peticiones al Ayuntamiento:

*Primero: Con relación a la delimitación del PAU N°1 enunciado en el apartado 7.8 FICHAS POR PROGRAMA DE ACTUACIÓN (PAU) para el PAU N°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.*

*Segundo: 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.*

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

En el informe del Arquitecto Municipal, de fecha 23 de julio de 2003, a la alegación producida en el seno de la Modificación n°4 del PGOU de Huelva se indicaba:

*..... actual suelo fue clasificado efectivamente como urbano. Es por ello que si procede la estimación de la alegación en los términos de reclasificación de suelo (Urbanizable a Urbano). Deberá para ello rectificarse el ámbito con la exclusión de la parcela 1851/01, la reclasificación de la parcela a suelo urbano y la asignación de condiciones urbanísticas específicas a la misma, que deberán ser objeto de estudio.*



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D29B84BD0F660E7284DBC39F0F9604397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

## JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Huelva

Por lo anterior, podemos concluir que con la Modificación N°4 del PGOU, los terrenos pasaron a ser considerados como suelo urbano consolidado, pero no se incluyeron en el ámbito del citado Plan Especial, ya que como se indicaba en el acuerdo Plenario e Informe Técnico Municipal: y la asignación de condiciones urbanísticas que serán objeto de estudio. De la cual no se tiene constancia documental en el archivo del Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Junta de Andalucía (RIU), que la asignación de condiciones urbanísticas se haya realizado al día de la fecha.

Por otro lado habría que analizar, la capacidad que la Ley otorga a un Plan Especial, para modificar su ámbito, la LOUA 7/2002, en su artículo 14.3. *Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.*

Continúa la LOUA, en su Artículo 10.2.A.a, indicando:

*Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen asimismo la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:*

### A) Preceptivas:

*a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.*

Con lo cual la Ley, no da capacidad al Plan Especial en suelo urbano consolidado, para Modificar la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada.

Por lo anterior, se deberá de proceder a aprobar el documento en cuestión, como Modificación de Plan General, o bien realizar los trámites oportunos en el seno de la Modificación N°4, al objeto de dar cumplimiento a lo indicado en la alegación realizada y aceptada por el Pleno Municipal de fecha 25 de septiembre de 2003.

Según el artículo 36.2.ª), 2.ª) de la LOUA, *Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requieran el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.....*

Por lo anterior dado que se cambia de uso docente privado a asistencial privado se considera necesario el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, en la tramitación de la Modificación.

### 8.3.- En lo relativo a la documentación:

El contenido documental de la innovación se considera suficiente para el fin que se persigue, presentando un contenido documental adecuado para el desarrollo de las determinaciones afectadas, el cual, conforme al artículo 36.2.b) de la LOUA, *establece una clara diferenciación entre la situación*



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F660E7284DBC39F0F86049207983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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

# JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Huelva

urbanística actual o vigente y la resultante tras la modificación, además de aportar documentos sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contienen las determinaciones aplicables resultantes de la innovación. El documento cuenta con: resumen ejecutivo (art.19.3 de la LOUA, 7/2002, de 17 de diciembre, informe de sostenibilidad económica (art.19.1.a.3º de la LOUA 7/2002) pero carece de la justificación del artículo 36.2.a.1º de la LOUA 7/2002, sobre las mejoras que supone 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 de la Modificación en cuestión.

✓  
500  
condón  
? en plan?

En el estudio de sostenibilidad socio-económica realizado, deben incluirse el costo de las licencias a solicitar por la empresa actuante a parte de lo regulado en el art. 55.3 de la LOUA, sobre las cantidades económicas compensatorias.

Se aporta, en expediente digital, documento de la Modificación, debidamente diligenciado, pero no en soporte papel.

### 8.4.- En lo relativo al contenido sustantivo de la Modificación:

Como se indica en el documento elaborado:

Se justifica que no se incrementan las edificabilidades globales de la zona 2, constituida, según la AdPH, por el Molino de la Vega, PERI-01 Pescadería, APT-01, Zafra y APT-22 Acceso al Puente y del SUNC-12 al SUNC-19. La superficie de la zona 2 es de 781.482,00m<sup>2</sup>s, el Uso Global es residencial, la Densidad es de 68,70 viv/Ha. y la Edificabilidad global es de 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Zona 2: Inmueble de Fomento (Molinos de la Vega, Zafra y Pescadería)	PERI-01 Pescadería APT-01 Zafra APT-22 Acceso al Puente	SUNC-12 SUNC-13 SUNC-14 SUNC-15 SUNC-16 SUNC-17 SUNC-18 SUNC-19
--	---	--

Esa justificación sobre que no hay exceso de aprovechamiento, en la zona 2, se realiza en base a que en un ámbito de planeamiento transitorio incorporado, APT, por contar con planeamiento aprobado a la hora de la aprobación del PGOU de 1999, la APT-22 Acceso al Puente, no se ha consumido la totalidad de la edificabilidad asignada, dicha apreciación estimamos que conculca el principio que regula la técnica urbanística del reparto de beneficios y cargas, ya que la metodología empleada para justificar que no hay incremento de aprovechamiento en la actuación pretendida, en la zona 2, se detraen de un ámbito con un aprovechamiento asignado desde el propio Plan, pudiendo incurrir la justificación en una Modificación de carácter estructural, al detraer del APT-22 las unidades de aprovechamientos necesarias, sin establecer las compensaciones oportunas.

no se  
líneas  
val

Por lo anterior la justificación para el cálculo de aprovechamiento preexistente, según apartado 8.3, de la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo, deberá realizarse, teniendo en

no se  
líneas  
val



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D298B4BD0F660E72284DBC39F0F9604920729B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

## JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACION DEL TERRITORIO,  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTORICO  
Delegación Territorial en Huelva

cuenta la edificabilidad y uso previsto en el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación, una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas pendientes, teniendo en cuenta que la ponderación de usos preexistentes de acuerdo con los coeficientes por el Plan General excluyendo los ámbitos del área sobre los cuales la edificabilidad global, no éste prefijada en ámbitos sometidos a planeamiento ulterior.



UPZ  
CIVIL  
MAYO 20

Por lo expuesto anteriormente, se deberá justificar adecuadamente, tales observaciones, al objeto de verificar si se produce desconsolidación del suelo tal como se indica en las páginas números 13, de la Modificación.

*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).*

A efectos de la justificación de si hay desconsolidación del suelo ó no, los cálculos se establecerán en relación al Área Homogénea, según la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en el punto 8.5: *Las innovaciones de planeamiento que afecten a suelo urbano y que en aplicación del artículo 45.2.B).c) de la LOUA pasa a suelo urbano no consolidado, siempre que estén en el marco de los parámetros estructurales de la Zona de suelo urbano, según el artículo 10.1.A).d) de la LOUA, y no requieran de la implementación de sistemas generales o puedan acogerse a la técnica de obtención diferida de las dotaciones mediante su compensación en metálico por concurrir las circunstancias del artículo 55.3.A) de la LOUA, serán consideradas innovaciones de carácter pormenorizado del Plan General de Ordenación Urbanística.*

En el caso, que se desconsolide el suelo tal como se indica en el documento de Modificación en las páginas número 13, se debe proceder conforme establece el artículo 45.2.B).c) de la LOUA que indica: *se presume que un aumento de edificabilidad, densidad, o cambio de uso, o de varios de estos parámetros, requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente. En estos casos, puede afirmarse que estamos ante un cambio de categoría de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado. A sensu contrario, se presume que conservan su categoría de suelo urbano consolidado aquellos terrenos sobre los que se proyecta un aumento del aprovechamiento objetivo inferior al diez por ciento del preexistente, no siendo necesario, por tanto, la implementación o mejora de las dotaciones debido a tal incremento. No obstante, esta presunción habrá de ser valorada conforme a lo dispuesto en el artículo 36.2.a).5º y 6º de la LOUA, en relación a la exigencia de implementar o mejorar los sistemas generales, dotaciones o equipamientos locales, o, en su caso su equivalente en dinero cuando proceda la obtención diferida de esta dotación».*



Por lo expuesto se deberá justificar de manera pormenorizada que el aumento de edificabilidad comporte un aumento de aprovechamiento objetivo inferior al 10% del preexistente.

Por otro lado, se calculan las dotaciones del ámbito en base a los siguientes criterios, para un aumento de aprovechamiento de 2.315,00 m<sup>2</sup>t y 550 m<sup>2</sup>t (bajo rasante)(sobre los 1.830m<sup>2</sup>t existentes), se aplica el coeficiente asignado por el Plan General para usos dotacionales en edificio



## JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegado Territorial en Huelva

exclusivo: 0,7, lo que da un incremento de unidades de aprovechamiento de 2.005,50 uas.

*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 si 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.*

En cuanto al cálculo de las dotaciones se ha de justificar que la zona 2 considerada, coincide con los criterios del Área Homogénea y su manera de cálculo definido en la LOUA.

En cuanto a la sustitución en metálico de las dotaciones, según artículo 55.3 de la LOUA se indica:

*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 que ascienden a la cantidad de 188.287,20 €.*

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

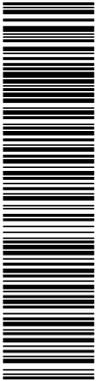
*El grado de ocupación de la edificación en el área del PERI del Casco -a la cual pertenece la parcela catastral de referencia- hace en extremo complicado que puedan posibilitarse las cesiones de espacios libres y dotaciones públicas de forma física en el entorno próximo por dos motivos fundamentales:*

*- 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.*

- En cuanto a la inclusión en el catálogo del PEPCA-1

Nos remitimos a lo indicado en apartados anteriores respecto que el edificio en cuestión no se encuentra incluido en el Plan Especial, no obstante el Ayuntamiento insiste en su inclusión elaborando una ficha acorde con las establecidas en el PEPCA-1, que con fecha de 20 de febrero de 2017 se ha Aprobado Definitivamente la Corrección de Error Material de la Adaptación del PGOU a la LOUA sobre edificios catalogados 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, no incluyéndose el edificio como de Protección Integral Monumental, sino como de Protección Integral No Monumental, que no tendría el carácter de



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D29B84BD0F660E77284DBC9F0F6804397079B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

## JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Huelva

edificación perteneciente a la ordenación estructural.

En el documento se indica:

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.

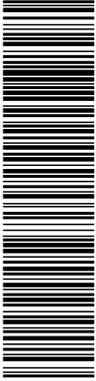
3. USO: DOTACIONAL PRIVADO, TIPO ASISTENCIAL-SOCIAL

En cuanto a la ficha de catalogación, se estima oportuno que se haga una referencia explícita al cerramiento actual del jardín, por su interesante labor de forja y trabajo de cerramientos. Asimismo se recomienda preservar como espacio unitario el salón de actos y los relieves que lo decoran, según la documentación fotográfica aportada.

Dado que se establece un área de movimiento de la edificación, y en aras a dar cumplimiento a lo indicado en el artículo 10.2.A).a) se debe remitir la fijación de alineaciones a la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.

No consta que se haya solicitado Informe en materia, de Impacto en la Salud, o Resolución administrativa de su innecesariedad, conforme a lo establecido en el artículo 56 y en la disposición segunda de la Ley 16/2011 de 23 de diciembre, y regulado en los artículos 3 y 10 del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud (EIS) de la Comunidad Autónoma de Andalucía, indicando que se encuentran sometidos a EIS los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana, publicado en BOJA nº243 de 15 de diciembre de 2014.

No consta que se haya solicitado Informe en materia, de Evaluación Ambiental, o Resolución administrativa de su innecesariedad, indicando si por su naturaleza y alcance se encontraría expresamente incluido dentro de los supuestos detallados en los apartados 2 o 3 del art.40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D288A/BD0F660E72284DBC39F0F68043972079B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

## JUNTA DE ANDALUCIA

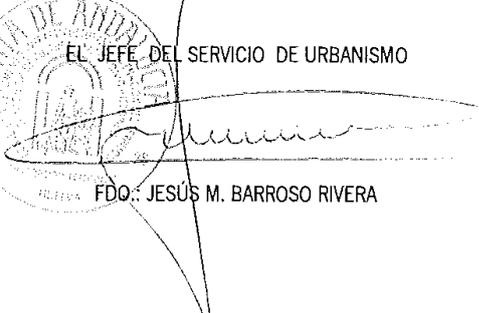
CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
CONSEJERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Huelva

### 9.- CONCLUSIONES

Se deben de corregir todas las deficiencias observadas en los apartados anteriores de este informe y hasta tanto se produzcan las subsanaciones señaladas en materia de tramitación y contenido sustantivo, que deberán ser resueltas antes de la aprobación definitiva del documento por el Pleno Municipal, sin necesidad de requerir nuevo informe a esta Delegación Territorial.

Una vez aprobado por el Pleno Municipal, en su caso, y en base al artículo 20 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.(BOJA 12.01.2004), se remitirá el documento urbanístico, con la documentación señalada en el artículo 19, a la Delegación Territorial para su inscripción en el Registro Autonómico.

Huelva, 13 de agosto de 2019

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO  
  
FDO.: JESÚS M. BARROSO RIVERA

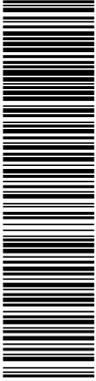
DOCUMENTO  
DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC.  
DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO  
FERROVIARIOS

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

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 48 de 142

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284DBC39F0F6804397073B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

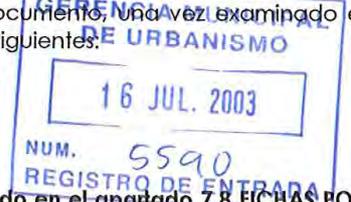
3.2. Alegación 5590/03 de 15/07/2003, a la MP4 del PGOU, sobre la parcela del Colegio Ferroviarios



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284DBC39F0F6804972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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:

*Plaza urbanista*  
**ALEGACIONES**



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

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

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

**1.- Argumentos históricos.**

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

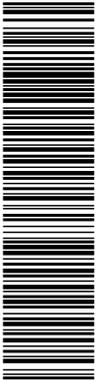
Las características particulares del Edificio de uso Docente, significan la obligación de partida de cumplimentar unas exigencias funcionalidad más estrictas que el caserío residencial en el que se incluye, así desde su construcción poseía acceso rodado, red para la evacuación de aguas fecales, abastecimiento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

La imagen de este borde de la ciudad con las edificaciones de edificio de la "Estación de Sevilla" y el "Colegio de Ferroviarios", se ha mantenido hasta nuestros días casi sin modificación, como límite 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".



•**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 "limifes" 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 "limite 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 limite 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.

## 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 "**Límite de Barrio de Habitación**", y concretamente en el barrio nombrado como "**Casco Antiguo**" (para 45.000 habitantes).

#### **• Plano nº 8 - ALINEACIONES DEL CASCO ANTIGUO • E 1:4000**

Define en la parcela del "Colegio Ferroviario" las alineaciones correspondientes a su frente con la Avenida de Italia y los dos laterales coincidentes con los actuales.

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

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

#### **• Plano nº 2.5 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO, ESTRUCTURA ORGÁNICA Y USOS GLOBALES • E 1:10000**

La parcela esta tramada como "**Suelo Urbano**", dentro del uso principal de "**Suelo Residencial**".

#### **• Plano nº 3 - ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO • E 1:5000**

La parcela esta tramada con el símbolo definido como "**Consolidación**", dentro del "**Límite 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.



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D288B4BD0F660E7284D8C39F0F9604997079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

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

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

*Hay unidades punto*

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



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2984BD0F60E72284D5C39F0F68043920729B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

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

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

Como es evidente de la simple lectura del precepto el PGOU de Huelva con relación al ámbito del PAU N° 1, incumple esta disposición al considerar la parcela del "Colegio Ferroviario" como suelo urbanizable no programado. *Falta de valid. -> ya delegados al 8300.*

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 n° 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:

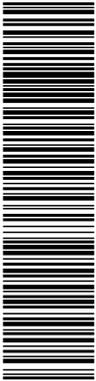
a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en el en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

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. Se le sigue la clasificación del  
la Resolución del Consejo  
↓  
VCS ALONSO/11 de junio.*



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D288B4BD0F660E77284DBC9F0F980492079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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 los siguientes condicionantes:

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

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

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

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

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

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

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

Se justifica la ampliación propuesta en las siguientes consideraciones:

a) El propio PE N° 1, vigente autoriza estas ampliaciones en numerosos edificios catalogados, en diferentes grupos, en condiciones topológicas mucho más difíciles de aceptar, ya que al tratarse de edificios entre-medianeras, se acepta el aumento de una planta retranqueada, e incluso en los de reducidas dimensiones en el mismo de la fachada existente, todo ello para ser más llevadera la obligación de conservación.

b) La edificabilidad correspondiente al volumen anexo, disminuirá el agravio comparativo que la catalogación del edificio produce y que consideramos no debería afectar a la totalidad de la superficie de la parcela, todo ello dentro de la filosofía del artículo de la Ley 6/1998 Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE de 14 de abril de 1998), cuando en el **Artículo 43. Indemnización por limitaciones singulares**, recoge lo siguiente:



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

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

Esta edificabilidad se repartiría aproximadamente de la siguiente forma:

<b>Edificio Colegio ferroviario (rehabilitado)</b>	<b>→</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: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D288B4BD0F60E7284DBC39F0F68043972079B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E72284DBC39F0F6804397073B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

A. I

**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  
DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC.  
DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO  
FERROVIARIOS

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

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 58 de 142

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284DBC39F0F6804397073B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

A1.1

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

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 59 de 142

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284D5C9F0F6804397078B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS

IDENTIFICADORES

-. APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 29 DE MAYO DE 2020

OTROS DATOS

Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**

Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**

Página 60 de 142

FIRMAS

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

ESTADO

**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284D5C39F0F8604397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>



DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS

IDENTIFICADORES

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

OTROS DATOS

Código para validación: 810L3-4YCH8-08YSP

Fecha de emisión: 11 de junio de 2020 a las 9:25:09

Página 61 de 142

FIRMAS

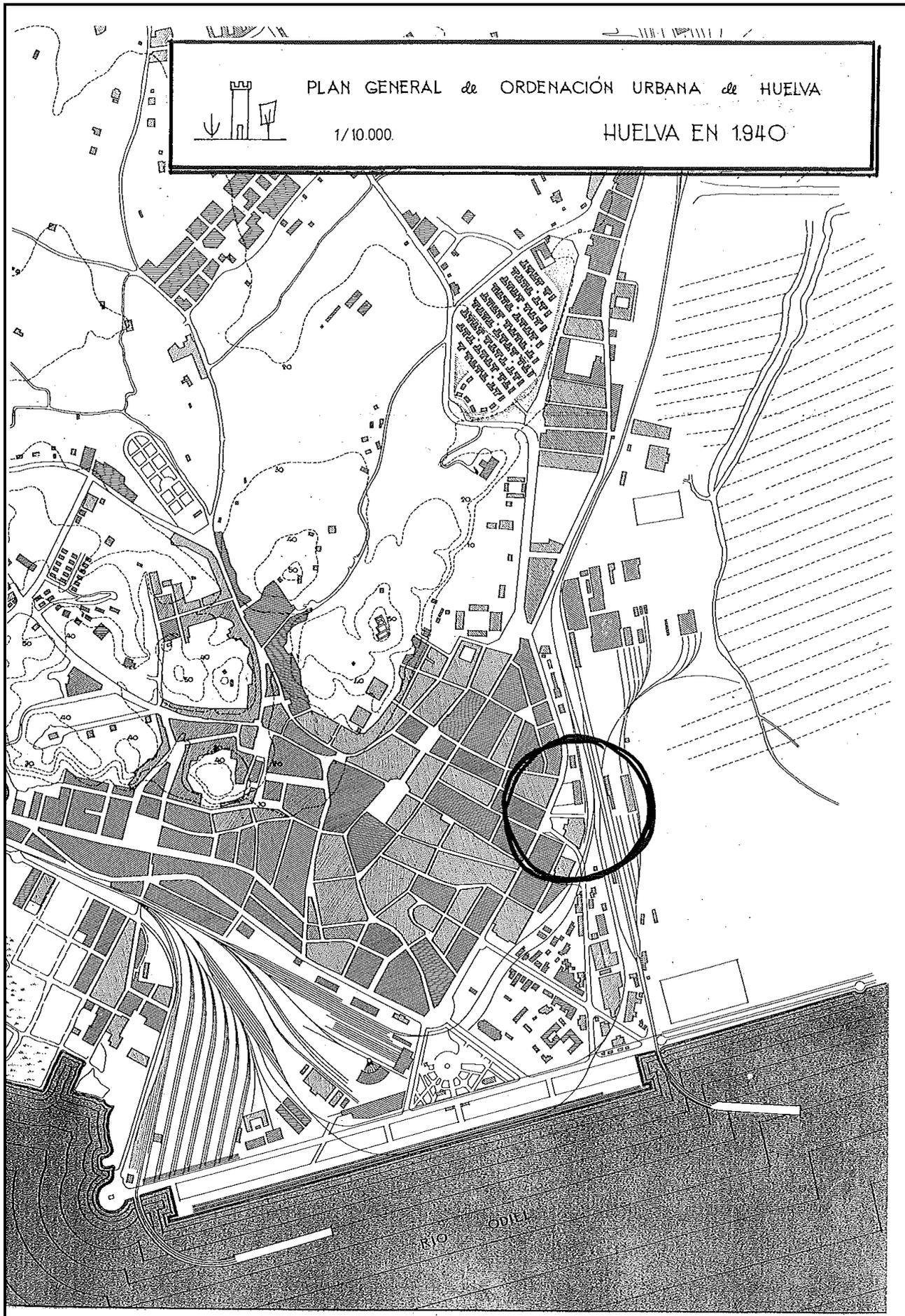
El documento ha sido firmado o aprobado por :  
1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO

FIRMADO  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284D8C39F0F980439707383) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS

IDENTIFICADORES

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 29 DE MAYO DE 2020

OTROS DATOS

Código para validación: 810L3-4YCH8-08YSP

Fecha de emisión: 11 de junio de 2020 a las 9:25:09

Página 62 de 142

FIRMAS

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

ESTADO

FIRMADO  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284D8C39F0F960439207383) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2984BD0F60E7284DBC9F0F980439207983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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 1900

**HUELVA**  
ESCALA  
0 250 500

REAL DE LA FERIA  
FABRICA DEL GAS  
EST. DE ZARFA  
EST. DE M. ZA  
RÍO DE HUELVA  
MUELLE  
LA RABIDA  
CALLE DE LA CANTA  
SEVILLA

- 1 PI. DE LA CONCEPCION
- 2 » DE SAN PEDRO
- 3 » DE LA MERCED
- 4 » DE LOPEZ MUÑOZ
- 5 » 12 DE OCTUBRE
- 6 CARR. DEL MATADERO

A. SAN PEDRO  
B. SAN FRANCISCO

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

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

*Huecograbado Prensa Gráfica - Madrid*

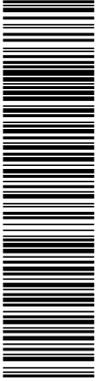
DOCUMENTO  
DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC.  
DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO  
FERROVIARIOS

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

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 64 de 142

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284DBC39F0F6804397073B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

A2.1

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

---

DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS

IDENTIFICADORES

-. APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 29 DE MAYO DE 2020

OTROS DATOS

Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**

Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**

Página 65 de 142

FIRMAS

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

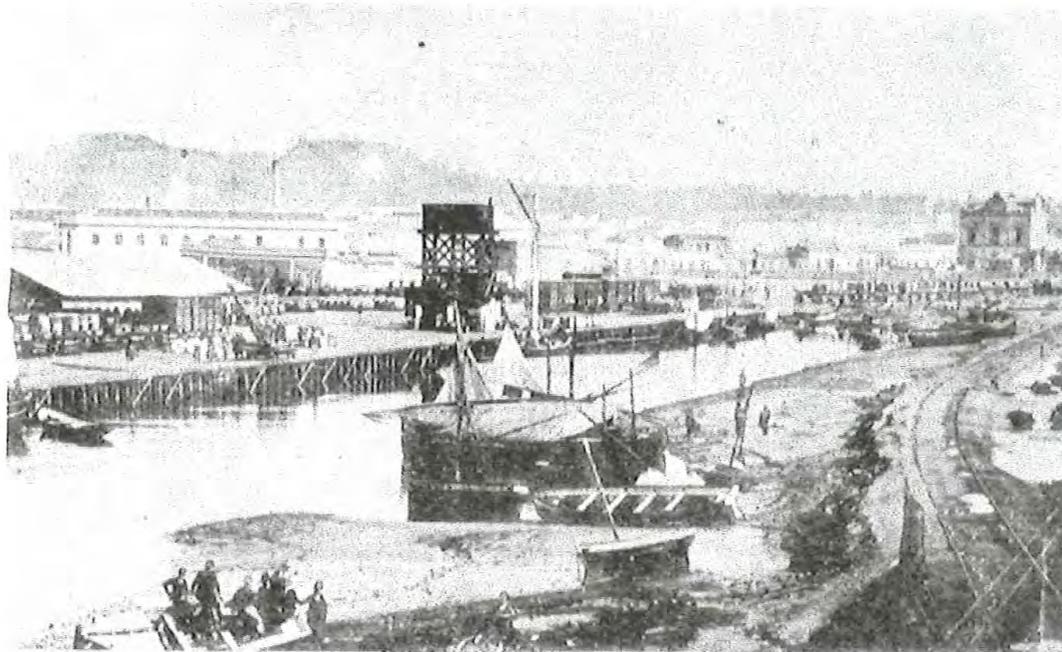
ESTADO

**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284D6C39F0F6804397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

A2.2

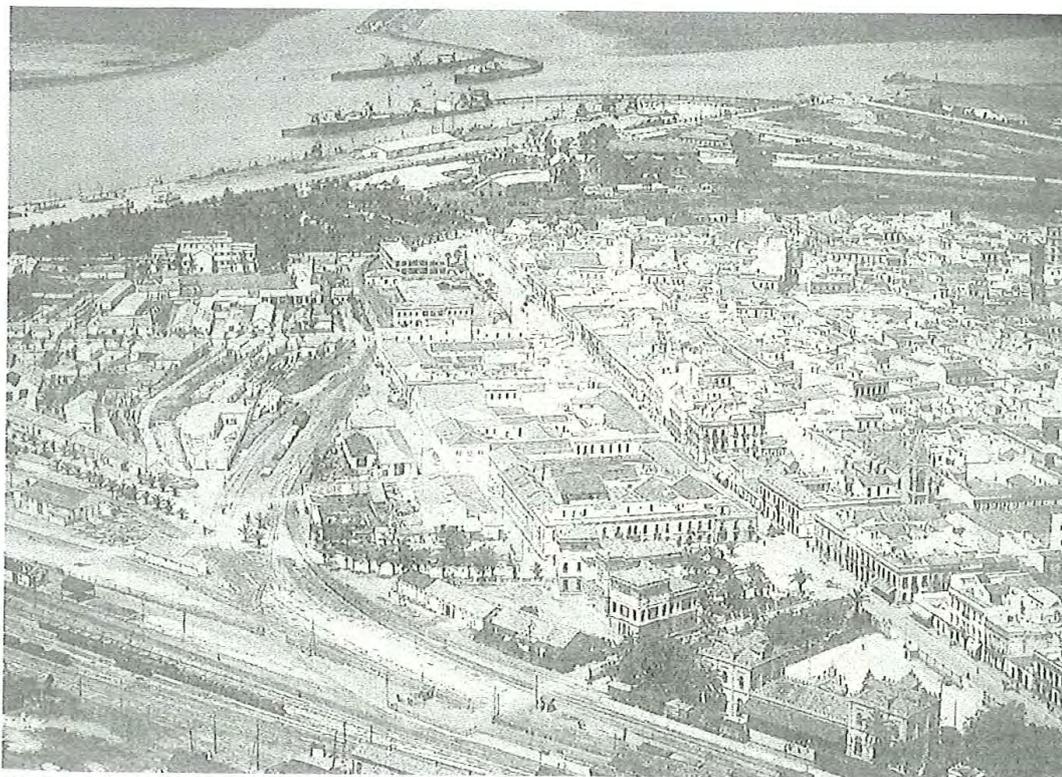


HUELVA.— El dique visto desde el muelle

N.º 7

Papelería A. del Pino. Huelva

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



F2- Panorámica sobre 1948.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E72284DBC39F0F860439207282), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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.

DOCUMENTO  
DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC.  
DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO  
FERROVIARIOS

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

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 67 de 142

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E72284DBC39F0F6804397073B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

A5.1

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

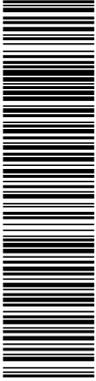
DOCUMENTO  
DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC.  
DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO  
FERROVIARIOS

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

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 68 de 142

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



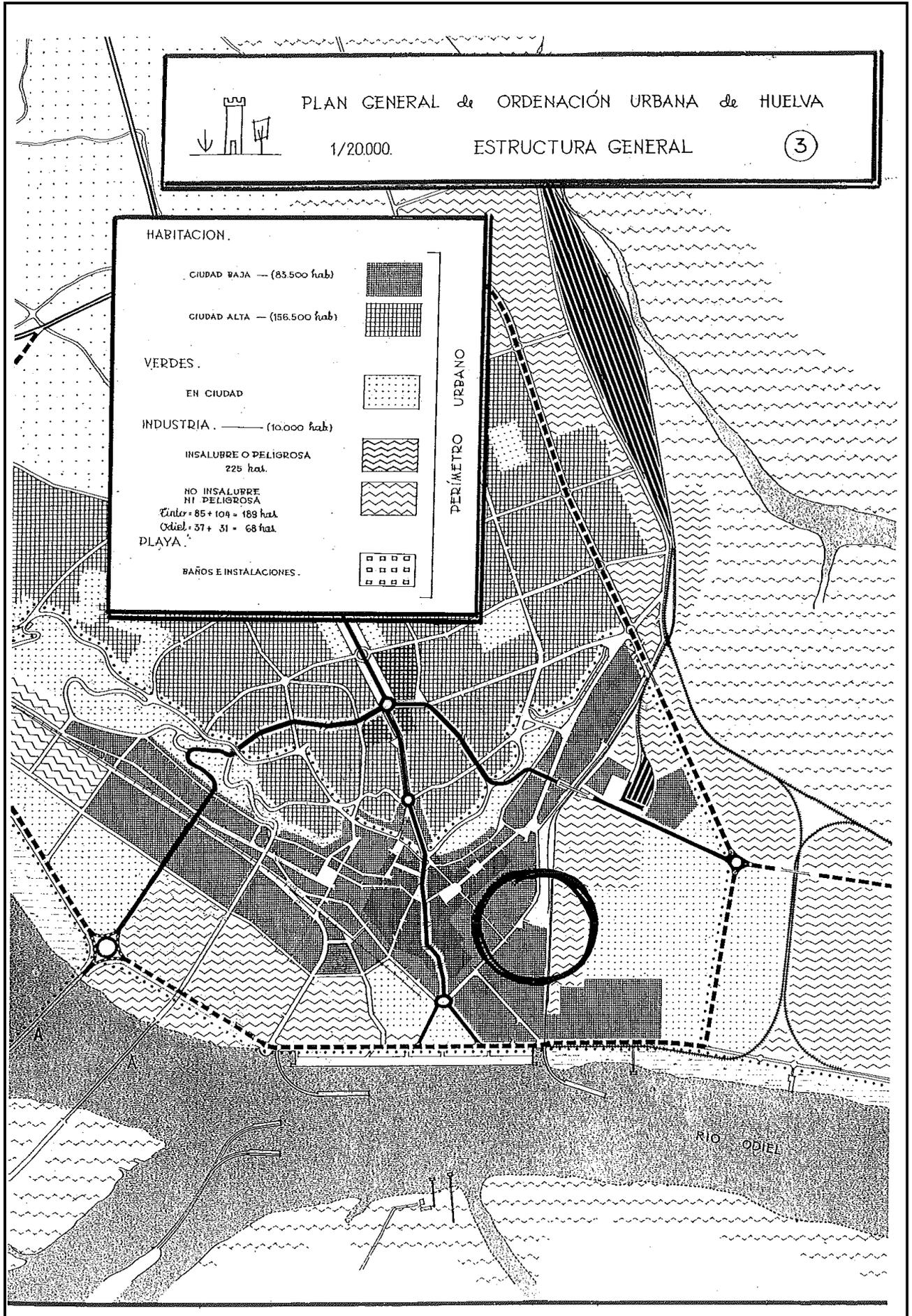
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E72284DBC39F0F6804397073B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos 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: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284D8C39F0F96049707383) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS

IDENTIFICADORES

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 29 DE MAYO DE 2020

OTROS DATOS

Código para validación: 810L3-4YCH8-08YSP

Fecha de emisión: 11 de junio de 2020 a las 9:25:09

Página 70 de 142

FIRMAS

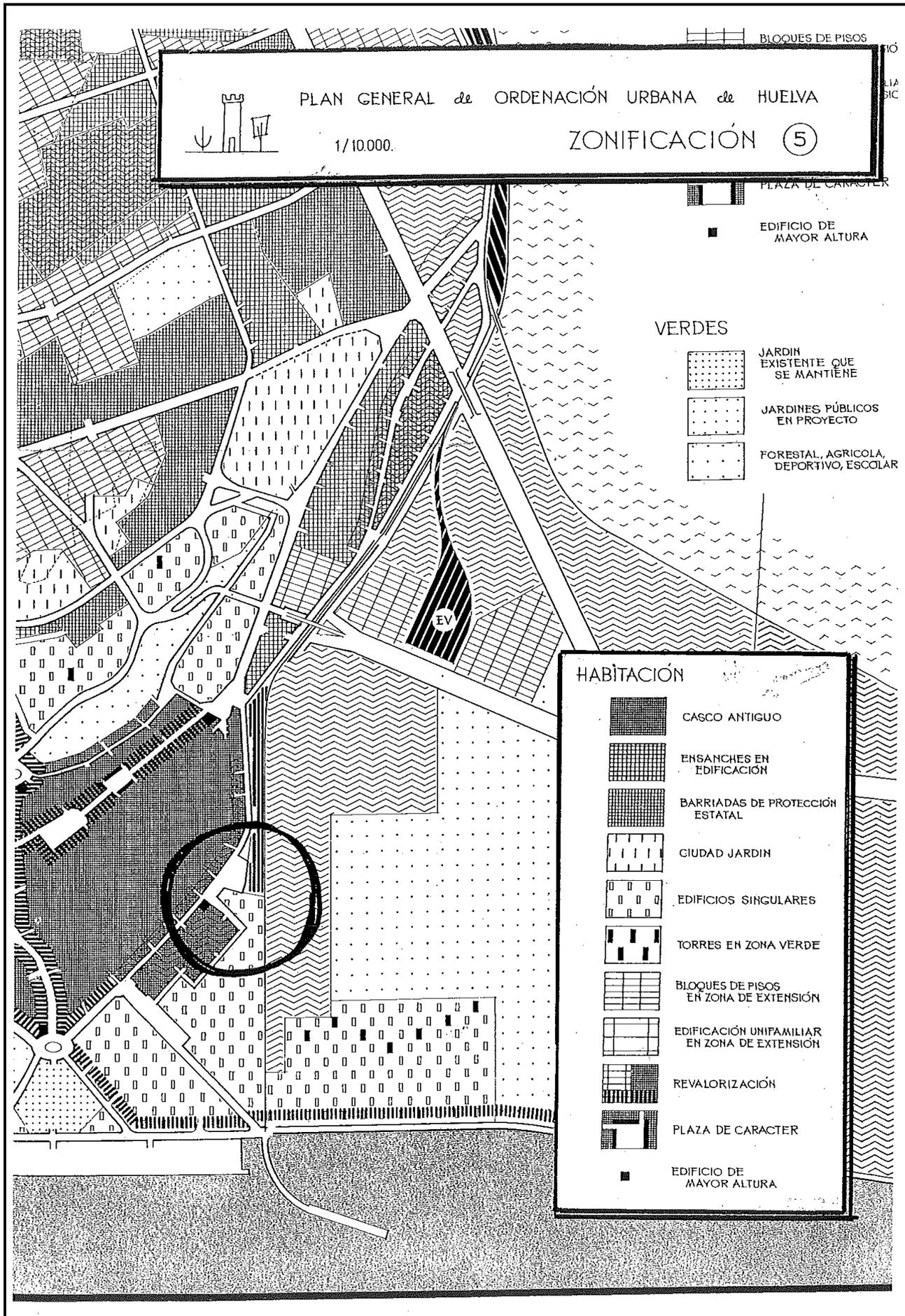
El documento ha sido firmado o aprobado por :  
1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO

FIRMADO  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F660E72284D5C39F0F980439207383) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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>







DOCUMENTO  
DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC.  
DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO  
FERROVIARIOS

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

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 73 de 142

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284DBC39F0F6804397073B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

A4. 1

A4.-PLANOS DEL PGOU 1980.

## DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS

## IDENTIFICADORES

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

## OTROS DATOS

Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**

Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**

Página 74 de 142

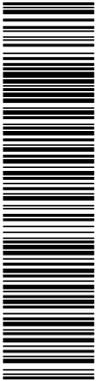
## FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :

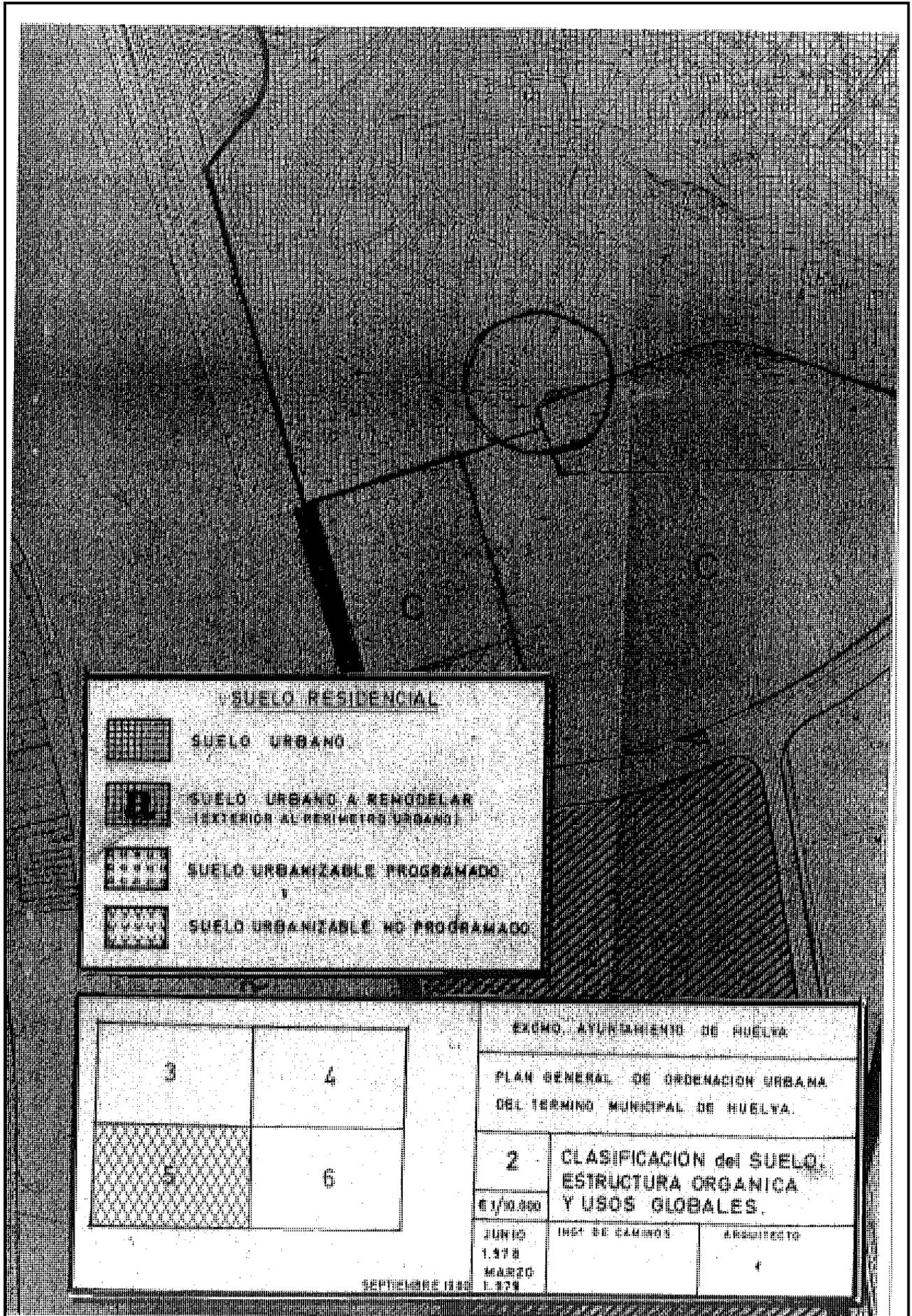
1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

## ESTADO

**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D29884BD0F60E72284D5C39F9F860439707983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS

IDENTIFICADORES

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

OTROS DATOS

Código para validación: 810L3-4YCH8-08YSP

Fecha de emisión: 11 de junio de 2020 a las 9:25:09

Página 75 de 142

FIRMAS

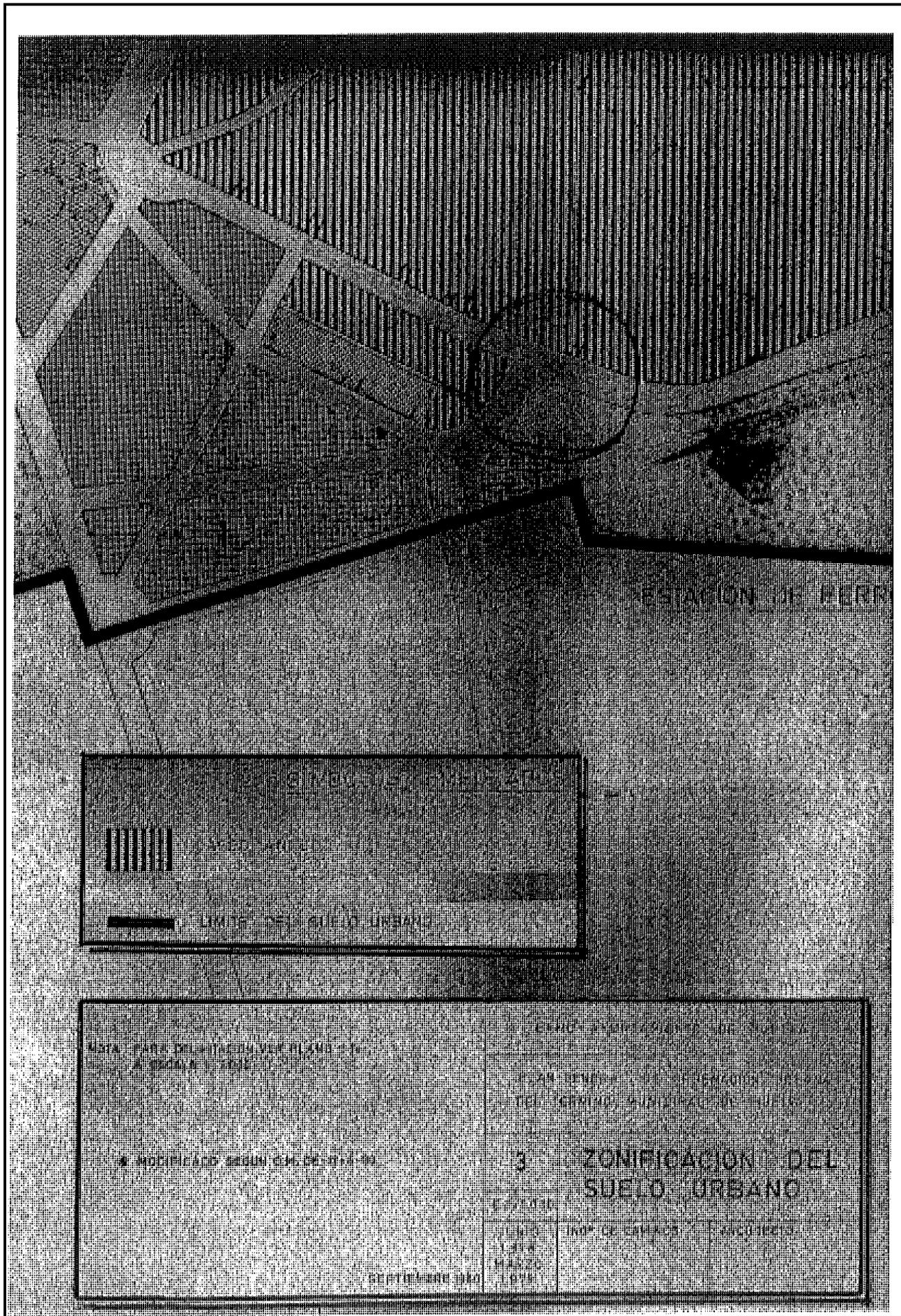
El documento ha sido firmado o aprobado por :  
1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO

**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D288B4BD0F60E72284D5C39F0F9804397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



## DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS

## IDENTIFICADORES

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

## OTROS DATOS

Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**

Fecha de emisión: 11 de junio de 2020 a las 9:25:09

Página 76 de 142

## FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :

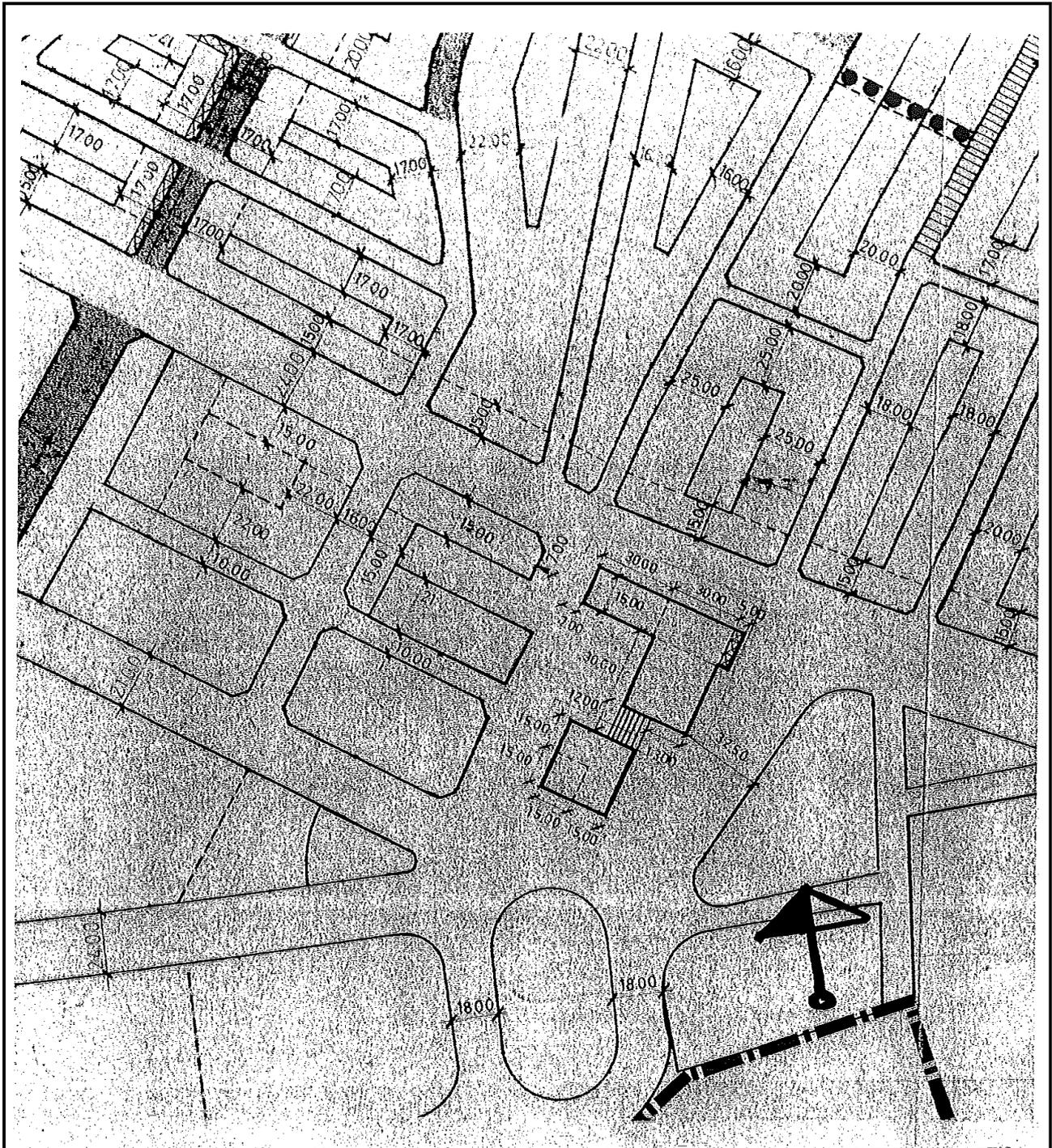
1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

## ESTADO

**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E72284D8C39F0F9604397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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/verificaDocumentos.do>



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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA		
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE HUELVA.		
<b>3 Ter</b>	<b>DELIMITACION DEL SUELO URBANO</b>	
E: 1/2.000		
SEPTIEMBRE 1.980	ING.º CAMINOS	ARQUITECTO

## DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS

## IDENTIFICADORES

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

## OTROS DATOS

Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**

Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**

Página 77 de 142

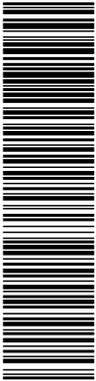
## FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :

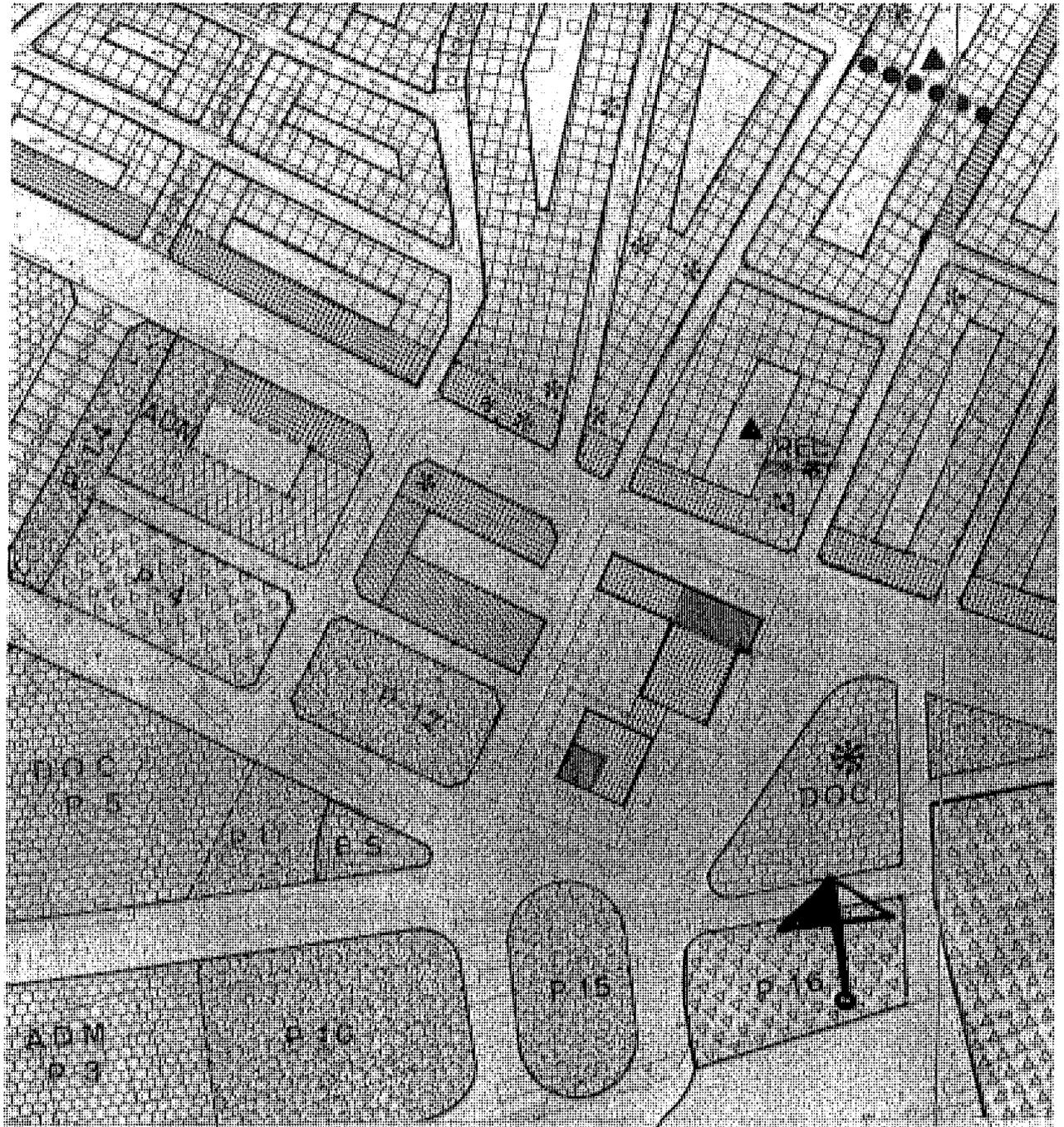
1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

## ESTADO

**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284D8C39F0F9804972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



				EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA	
				PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	
				DE TERMINO MUNICIPAL DE HUELVA	
				4 PERIMETRO URBANO	
				ORDENACION GENERAL	
				E 112230	
				JUNIO 1978	
				MAYO 1978	
				1978	
				SEPTIEMBRE 1978	

DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS

IDENTIFICADORES

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

OTROS DATOS

Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página **78** de **142**

FIRMAS

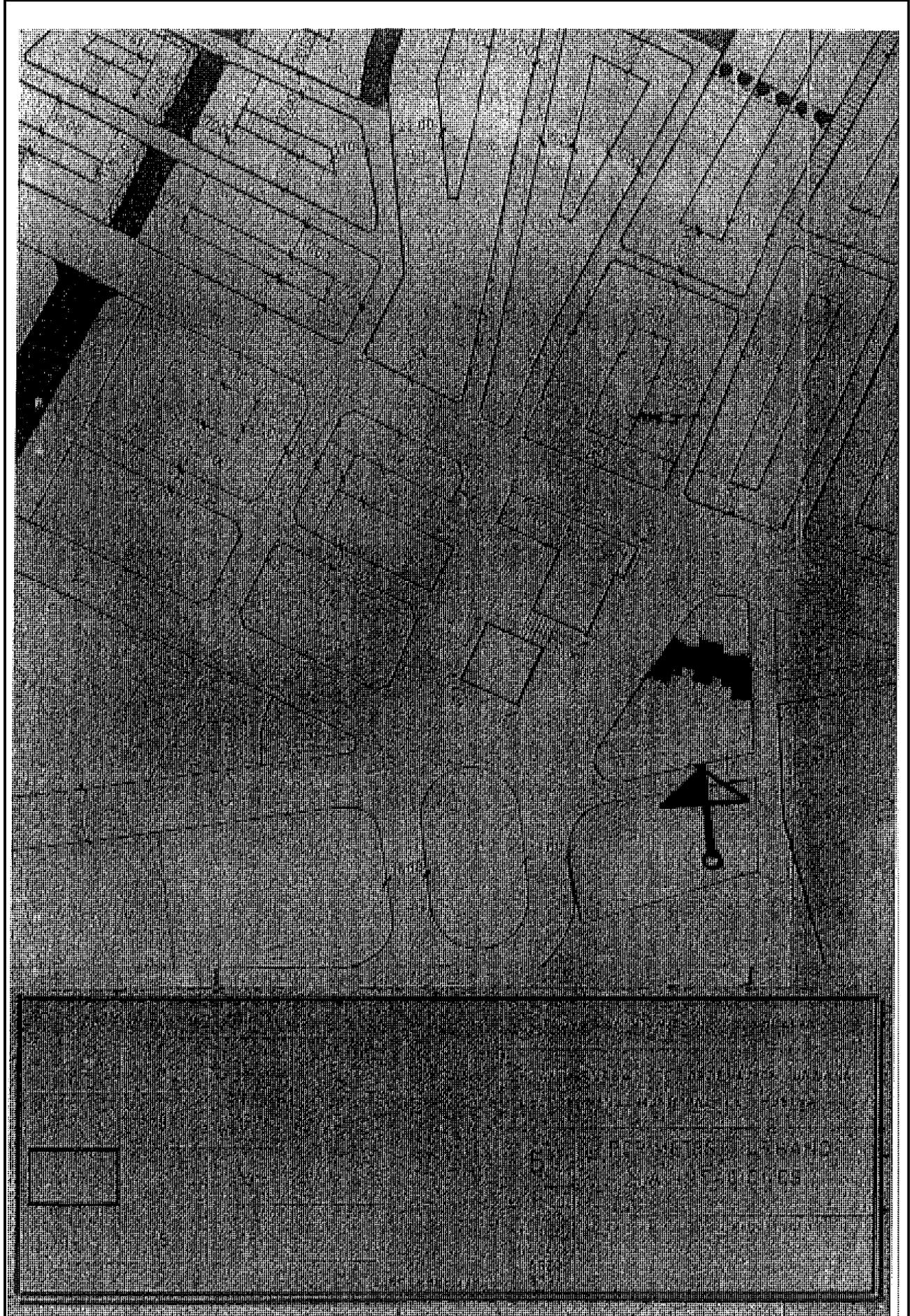
El documento ha sido firmado o aprobado por :  
1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO

**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E72284D5C39F0F980439207282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS

IDENTIFICADORES

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

OTROS DATOS

Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**

Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**

Página 79 de 142

FIRMAS

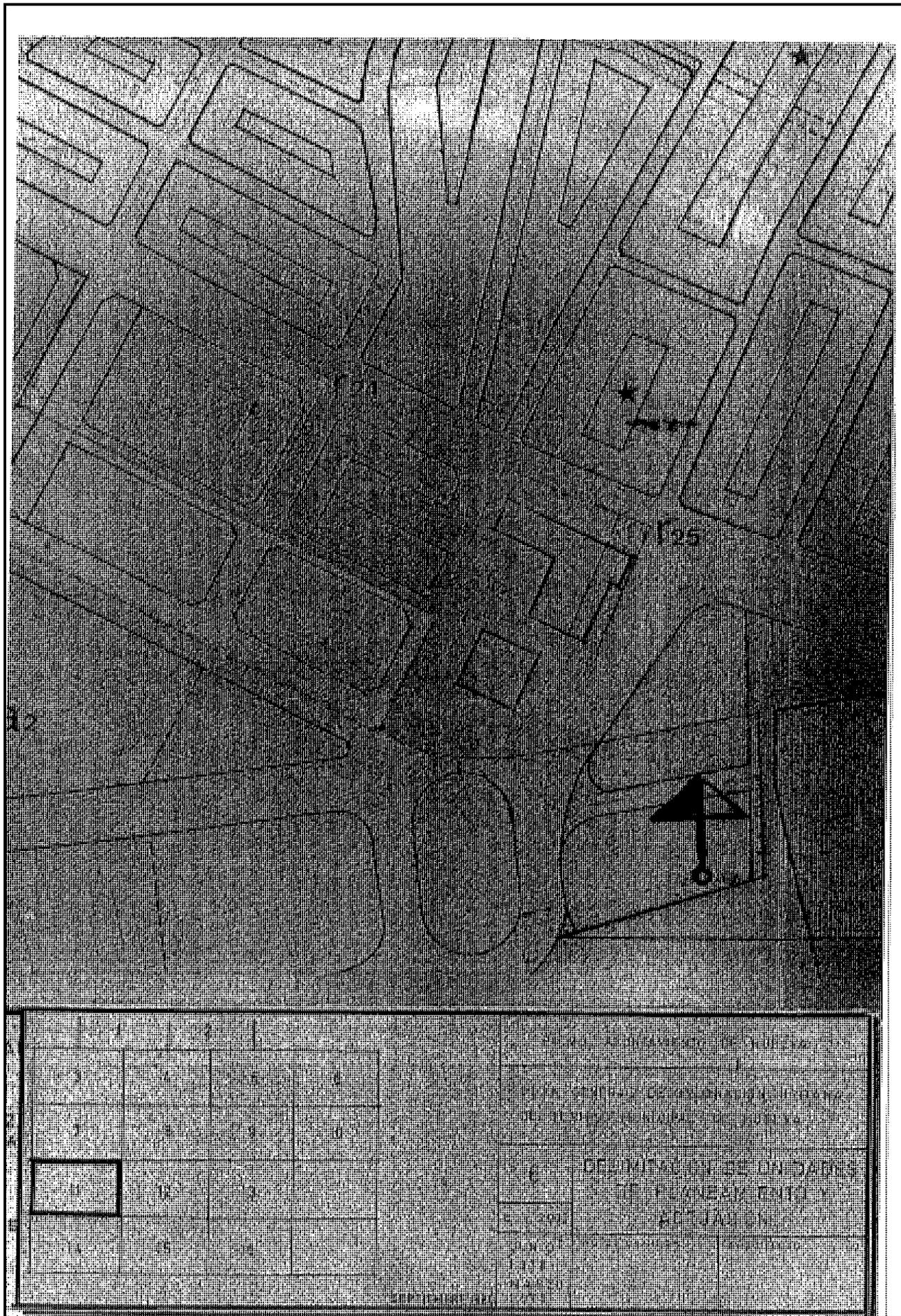
El documento ha sido firmado o aprobado por :  
1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO

**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E72284D5C39F0F86043972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



DOCUMENTO

DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS

IDENTIFICADORES

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

OTROS DATOS

Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**

Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**

Página **80** de **142**

FIRMAS

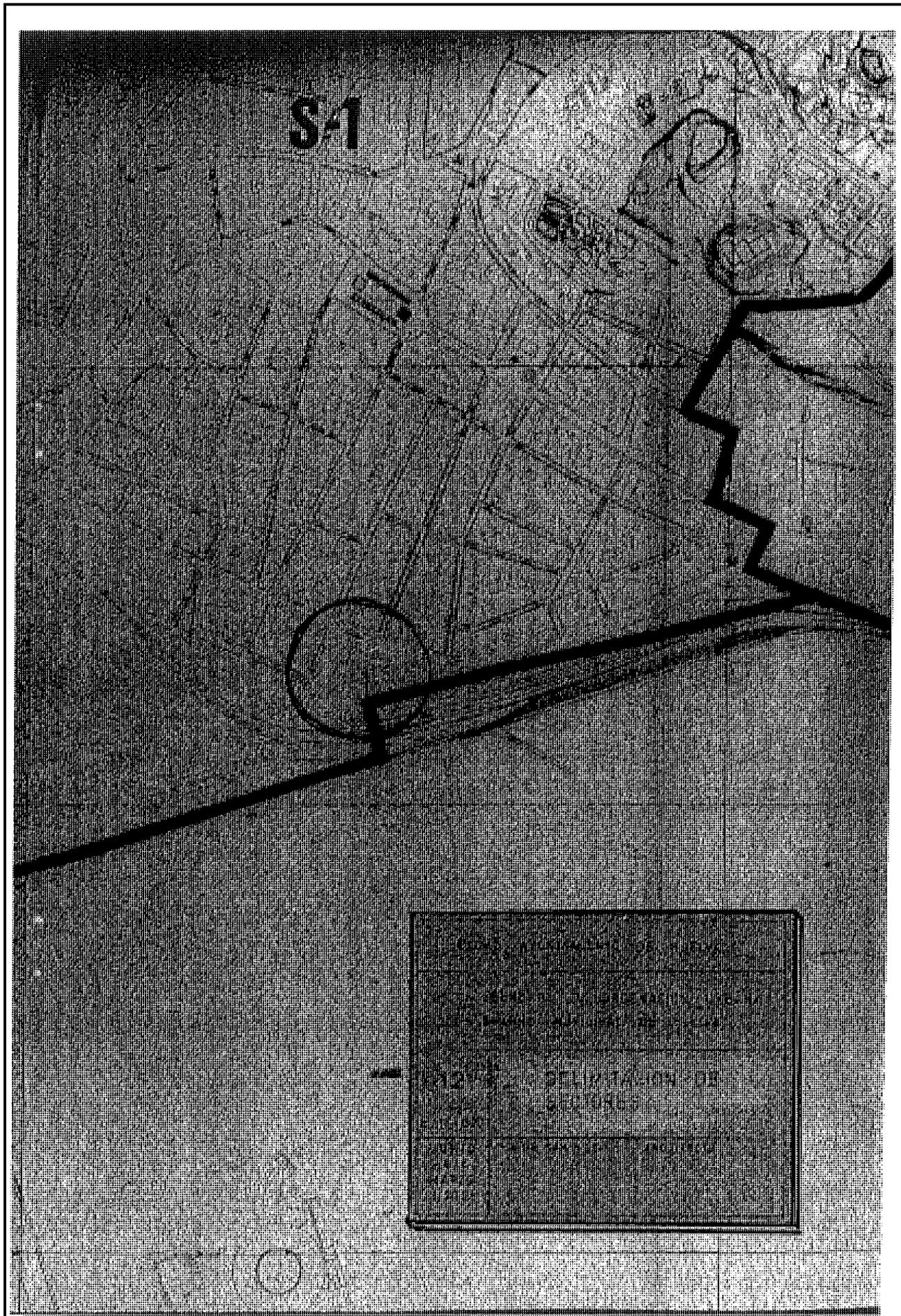
El documento ha sido firmado o aprobado por :  
1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO

**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



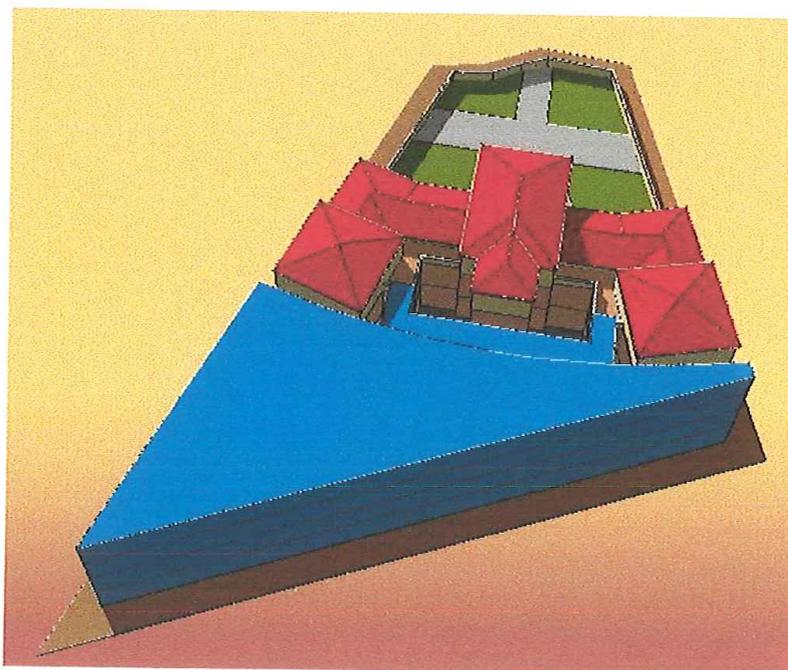
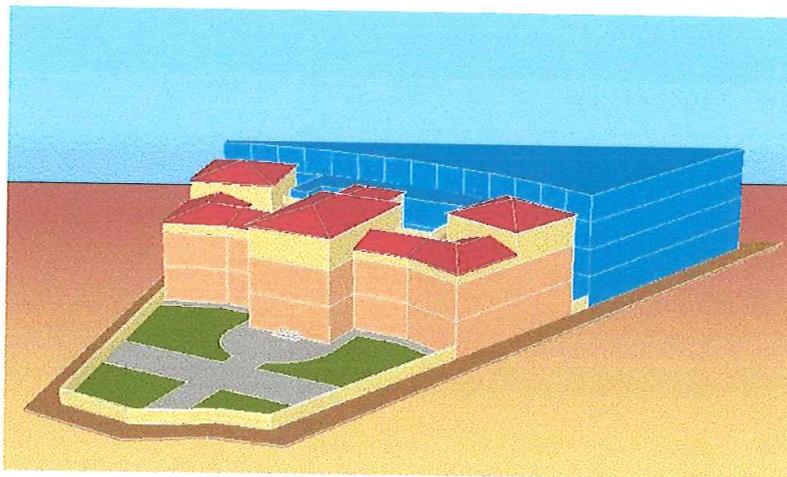
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E72284D5C39F0F8604397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E72284DBC39F0F680439707383) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

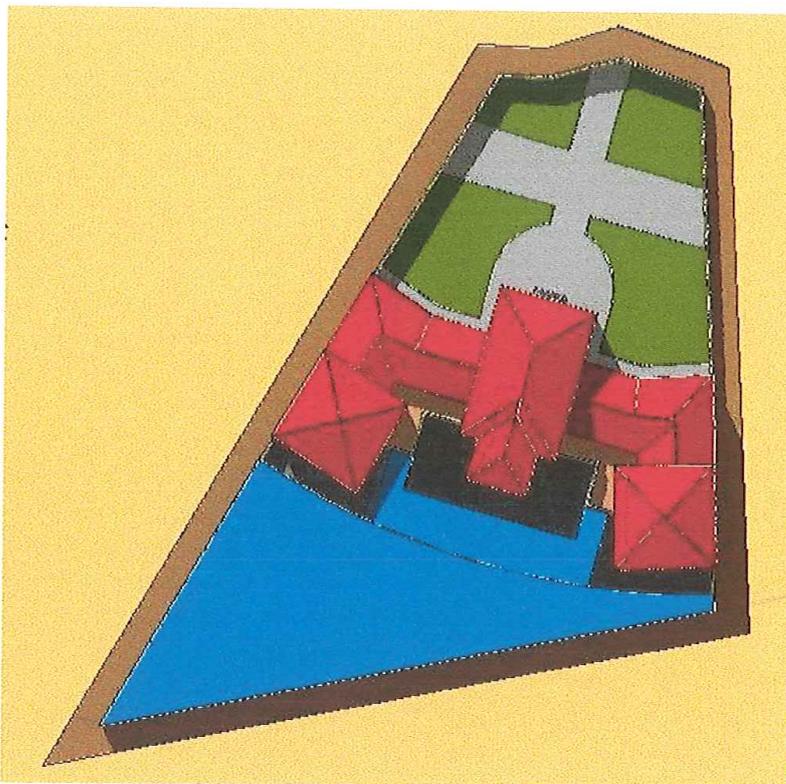
A5.3



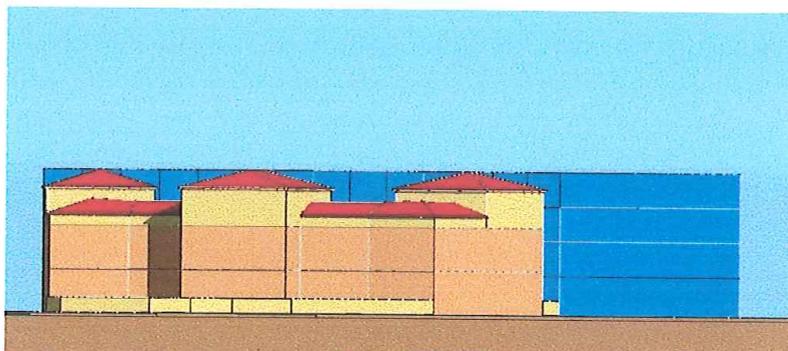


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284DBC39F0F6804397073B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

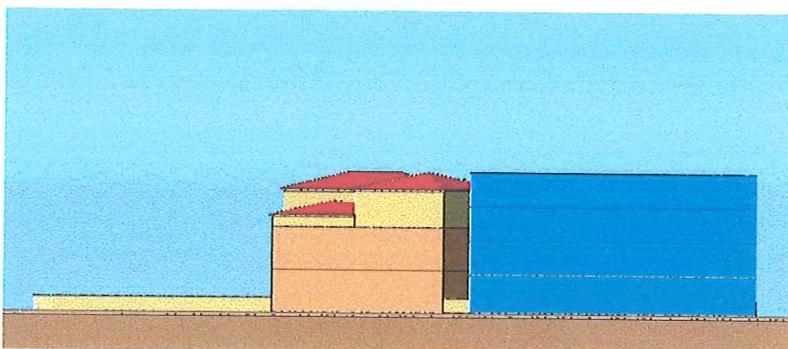
A5.2



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



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



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

DOCUMENTO  
DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC.  
DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO  
FERROVIARIOS

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

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 83 de 142

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284DBC39F0F6804397073B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

3.3. Informe Técnico [Municipal](#), Acuerdo de Aprobación Provisional [adoptado por el Ayuntamiento Pleno de 25/09/2003](#) de la MP4 del PGOU con contestación de alegaciones, e [Informe de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía de fecha 7 de febrero de 2005](#) de la MP4 del PGOU.

<p>DOCUMENTO</p> <p>DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p><b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 29 DE MAYO DE 2020</b></p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>810L3-4YCH8-08YSP</b>  Fecha de emisión: <b>11 de junio de 2020 a las 9:25:09</b>  Página <b>84</b> de <b>142</b></p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :  1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p> <p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>  11/06/2020 09:24</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D298B4BD0F60E7284DBC39F9F6804997079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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



**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: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D29884BD0F660E7284D6C39F0F8604972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D288B4BD0F660E7284DBC39F0F6804397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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.

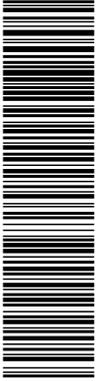
Huelva, a 23 de julio de 2003

Fdo: José Arias Fontenla,  
Arquitecto Jefe de Servicios de la G.M.U.

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 87 de 142

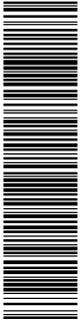
FIRMAS  
El documento ha sido firmado o aprobado por :  
1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E72284DBC39F0F96043970729B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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 PLENO CERTIFICACIONES: PLENO 25-SEPTIEMBRE-2003 CERT. PTO. 13 APROBAC. PROVISIONAL MODIFICAC. PUNTUAL 4 DEL PGOU	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>IPOX8-60UV8-6SAM7</b> Fecha de emisión: <b>20 de mayo de 2020 a las 12:38:40</b> Página 1 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 20/05/2020 12:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1194618.IPOX8-60UV8-6SAM7 969AFD75153931B9B3D0F1E24C0506641061CA71) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



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

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

13. APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 4 DEL P.G.O.U.

Se da cuenta del Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda, Obras Públicas y Servicios Municipales en sesión de 23 de julio de 2003. en relación con la siguiente Propuesta del Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo que tuvo lugar el mismo día:

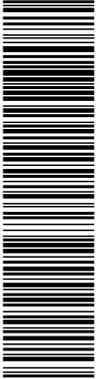
"Se da cuenta del expediente que se tramita para la aprobación provisional de la Modificación Puntual nº 4 del PGOU, promovida por el Ayuntamiento y redactada por los Arquitectos de la G.M.U. Dña. Miriam Dabrio Soldán y D. Javier Olmedo Rivas, la cual tiene por objeto introducir innovaciones en las Ordenanzas Urbanísticas del PGOU (Secc. 4ª y 5ª del Título III, relativa a redes de abastecimiento y saneamiento de aguas) y Ordenanzas Zonales (eliminación de la UE nº 6 "Islas Chafarinas", nueva delimitación y determinaciones de la UE nº 8 "Marqués Dosfuentes", nueva delimitación y determinaciones de la UE nº 29 "Calle Jerez de la Frontera"; nueva delimitación de la UE nº 32 "Calle Almendro"; unificación de los sectores del S.U.N.P., PAU 1-A y PAU 1-B; delimitación de nueva UE nº 39 "Cantero Cuadrado"; y delimitación de nuevas unidades de ejecución UE nº 40-1 y 40-2 en subzona 2.14 "Carretera de Gibraleón").

RESULTANDO,

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 88 de 142

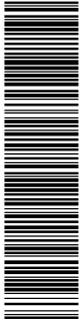
FIRMAS  
El documento ha sido firmado o aprobado por :  
1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F660E72284DBC39F0F86043920728B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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 PLENO CERTIFICACIONES: PLENO 25-SEPTIEMBRE-2003 CERT. PTO. 13 APROBAC. PROVISIONAL MODIFICAC. PUNTUAL 4 DEL PGOU	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>IPOX8-60UV8-6SAM7</b> Fecha de emisión: <b>20 de mayo de 2020 a las 12:38:40</b> Página 2 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 20/05/2020 12:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1194618.IPOX8-60UV8-6SAM7 969AFD75153331B9B3DDF1E24C0506641061CA71) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

1º Que con fecha 28 de marzo de 2.003, el Pleno de la Corporación Municipal acuerda aprobar inicialmente la Modificación Puntual nº 4 del PGOU en los términos en que había sido redactado, así como someter dicha Modificación Puntual, junto con el expediente tramitado al preceptivo trámite de información pública, por espacio de un mes, y requerir los informes, dictámenes y pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de interés públicos afectados que fueran legalmente preceptivos.

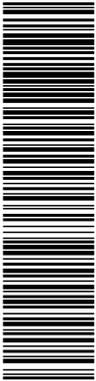
2º Que el expediente ha sido sometido al trámite de información pública, mediante anuncios insertos en el BOP nº 137 de 16 de Junio de 2.003 y Diario Huelva Información de 11 de junio de 2.003, habiendo sido requeridos, igualmente, los informes, dictámenes y pronunciamientos preceptivos.

CONSIDERANDO: Que con fecha 23 de julio de 2.003 se emite informe por el Sr. Jefe de Servicios de la G.M.U. D. José Arias Fontenla, sobre las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública, así como de los informes recibidos, en los siguientes términos:

**"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. 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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F660E72284DBC39F0F960439207283), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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 PLENO CERTIFICACIONES: PLENO 25-SEPTIEMBRE-2003 CERT. PTO. 13 APROBAC. PROVISIONAL MODIFICAC. PUNTUAL 4 DEL PGOU	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>IPOX8-60UV8-6SAM7</b> Fecha de emisión: <b>20 de mayo de 2020 a las 12:38:40</b> Página 3 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital de Excmo. Ayuntamiento de Huelva
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 20/05/2020 12:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1194618.IPOX8-60UV8-6SAM7 969AFD7515331B9B3DDF.E24C0506641061CA71), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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.- DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS: De la Dirección General de Costas se recibe informe en la Gerencia Municipal de Urbanismo informe (Expdte. 5728/03) sobre la tramitación de la Modificación Puntual nº 4. El informe recibido responde al cumplimiento de los artículos 112 y 117.2 de la Ley de Costas.

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

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

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

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

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

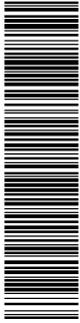
\* ALEGACIÓN 1ª (Expdte. 5590/03), formulada por D. Santiago de Paz Bores, como apoderado de la mercantil HACIENDA LA GALANA SL.  
**Objeto : Modificación "C.5.- Unificación de los Sectores de SUNP, PAU nº 1-A y nº 1-B en un solo sector PAU nº 1".**

Contenido : Primero: Rectificación del ámbito del PAU nº 1, excluyendo de su territorio de actuación la parcela catastral nº **1851801 correspondiente al edificio conocido como "Colegio**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F660E72284DBC39F0F6804397079B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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 PLENO CERTIFICACIONES: PLENO 25-SEPTIEMBRE-2003 CERT. PTO. 13 APROBAC. PROVISIONAL MODIFICAC. PUNTUAL 4 DEL PGOU	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>IPOX8-60UV8-6SAM7</b> Fecha de emisión: <b>20 de mayo de 2020 a las 12:38:40</b> Página <b>4</b> de <b>8</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 20/05/2020 12:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1194618.IPOX8-60UV8-6SAM7 969AFD75153331B9B3DDF1E24C0506641061CA71), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

Ferroviano”, modificando la clasificación de este suelo, que pasaría de ser urbanizable a urbano.

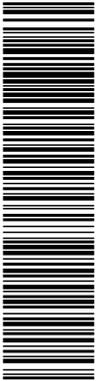
Segundo: Inclusión de tal parcela en el ámbito del plan Especial del Casco Histórico de Huelva.

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

Informe a la alegación 1ª:

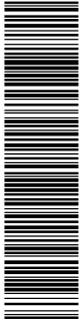
El punto C.5 de la Modificación Puntual nº 4 del PGOU tiene por objeto la Unificación de los sectores de suelo Urbanizable No Programado (S.U.N.P) PAU´s Nº 1-A y 1-B (definida esta subdivisión en el “Documento de Cumplimiento de Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes sobre Aprobación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

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284DBC39F0F960439207283), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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 PLENO CERTIFICACIONES: PLENO 25-SEPTIEMBRE-2003 CERT. PTO. 13 APROBAC. PROVISIONAL MODIFICAC. PUNTUAL 4 DEL PGOU	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>IPOX8-60UV8-6SAM7</b> Fecha de emisión: <b>20 de mayo de 2020 a las 12:38:40</b> Página <b>5</b> de <b>8</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 20/05/2020 12:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1194618.IPOX8-60UV8-6SAM7 969AFD75153331B9B3DDF1E24C0506641061CA71), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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 : 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: Ilicitud 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.

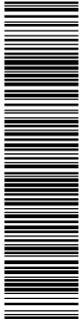
ALEGACIÓN 7ª (Expdte. 5620/03), formulada por TEPECO, SA, representada por su gerente D. Luis H. Ibáñez del Rosal.

<b>DOCUMENTO</b> DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS	<b>IDENTIFICADORES</b> <b>-: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 29 DE MAYO DE 2020</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>810L3-4YCH8-08YSP</b> Fecha de emisión: <b>11 de junio de 2020 a las 9:25:09</b> Página <b>92</b> de <b>142</b>	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  <b>ESTADO</b> <b>FIRMADO</b> 11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D288B4BD0F60E7284DBC39F0F9804397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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> PLENO CERTIFICACIONES: PLENO 25-SEPTIEMBRE-2003 CERT. PTO. 13 APROBAC. PROVISIONAL MODIFICAC. PUNTUAL 4 DEL PGOU	<b>IDENTIFICADORES</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>IPOX8-60UV8-6SAM7</b> Fecha de emisión: <b>20 de mayo de 2020 a las 12:38:40</b> Página <b>6</b> de <b>8</b>	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  <b>ESTADO</b> <b>FIRMADO</b> 20/05/2020 12:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1194618.IPOX8-60UV8-6SAM7 969AFD7515331B9B3DDF1E24C0506641061CA71) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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 Gibraleón". Procedería un análisis más exhaustivo de las condiciones urbanísticas –y en concreto alineaciones principales-**

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".**

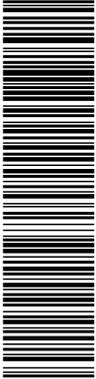
CONSIDERANDO: Que consta en el expediente informe de fecha 19 de marzo de 2.003 el Sr. Secretario de la G.M.U. previo a la aprobación inicial, en concepto de asesoramiento legal preceptivo.

El Consejo de Gestión, con el voto favorable del Sr. Vicepresidente-Ejecutivo y de los dos vocales del P.P., y la abstención

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 93 de 142

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E72284DBC39F0F6804397078B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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 PLENO CERTIFICACIONES: PLENO 25-SEPTIEMBRE-2003 CERT. PTO. 13 APROBAC. PROVISIONAL MODIFICAC. PUNTUAL 4 DEL PGOU	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>IPOX8-60UV8-6SAM7</b> Fecha de emisión: <b>20 de mayo de 2020 a las 12:38:40</b> Página 7 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 20/05/2020 12:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1194618.IPOX8-60UV8-6SAM7 969AFD75153331B9B3DDF1E24C0506641061CA71), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

del vocal del PSOE y del vocal de IU-CA, ACUERDA elevar propuesta al Pleno de la Corporación Municipal en los siguientes términos:

1º Desestimar las alegaciones formuladas por Weickert y Martín Agrícola S.A.; Mar C.B: D. Walter Blumm Roediger; D. José A. Paez Pérez; Construcciones Metálicas Garpe S.A y Tepeco S.A., por los motivos especificados en el informe del Sr. Jefe de Servicios de la G.M.U. de fecha 23 de julio de 2.003.

2º Estimar las alegaciones formuladas por Hacienda La Galana, S.L., en el sentido de proceder a la 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.

3º Aprobar provisionalmente la Modificación Puntual nº 4 del PGOU con las siguientes correcciones introducidas en la redacción y que a continuación se relacionan: a) Lo dispuesto por la Dirección General de Costas según el punto 2º del Informe emitido por el Jefe de Servicios de la G.M.U. de fecha 23 de Julio de 2.003; 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 deberá ser objeto de estudio; c) Desvinculación del punto C-7 de la tramitación del resto del documento de la Modificación Puntual nº 4.

4º Requerir a los órganos y entidades administrativas cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el informe emitido con motivo de la aprobación inicial.

5º Que una vez cumplimentados los trámites anteriores, se eleve el expediente a la Consejería de Obras Públicas y Transportes a los **efectos de su aprobación definitiva**”.

CONSIDERANDO: Que consta en el expediente informe del Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo previo a la aprobación provisional.

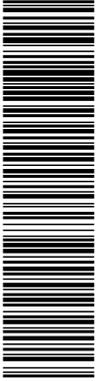
DOCUMENTO  
DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC.  
DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO  
FERROVIARIOS

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

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 94 de 142

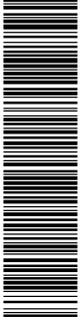
FIRMAS  
El documento ha sido firmado o aprobado por :  
1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E72284DBC39F0F9604397079B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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 PLENO CERTIFICACIONES: PLENO 25-SEPTIEMBRE-2003 CERT. PTO. 13 APROBAC. PROVISIONAL MODIFICAC. PUNTUAL 4 DEL PGOU	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>IPOX8-60UV8-6SAM7</b> Fecha de emisión: <b>20 de mayo de 2020 a las 12:38:40</b> Página 8 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 20/05/2020 12:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1194618.IPOX8-60UV8-6SAM7 969AFD7515331B9B3DDF1E24C0506641061CA71), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

Acto seguido se producen las manifestaciones que constan en el Acta.

Sometido el asunto a votación ordinaria arroja ésta el siguiente resultado: votan a favor los doce miembros presentes del PP y votan en contra los seis miembros presentes del PSOE y el Concejal de IULV-CA, por lo que el Ayuntamiento Pleno, por mayoría, ACUERDA aprobar la Propuesta del Consejo de Gestión antes transcrita.

Y para que así conste y surta sus efectos, expido la presente, en Huelva, con el visto bueno del Concejal D. José Fernández de los Santos, por delegación del Alcalde según Decreto de 4 de julio de 2019.

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

Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 95 de 142

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

**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E72284DBC39F0F960439707283) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

# JUNTA DE ANDALUCIA

## CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES Dirección General de Urbanismo

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES	
	<b>- 8 FEB. 2005</b>	
	REGISTRO GENERAL SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE HUELVA <b>392</b> Ser. 3a	HORA

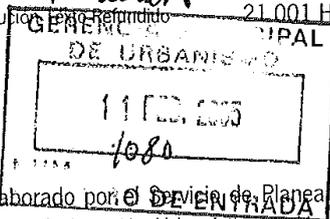
Fecha: 8 de febrero de 2005

ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO  
DE HUELVA.-

Ref.: PL/DCA

Gerencia Municipal de Urbanismo  
La Placeta. Edificio La Unión y el Fénix nº10  
21.001 HUELVA.-

Asunto: Cumplimiento Resolución de 13 de octubre de 2004



Se adjunta el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento Urbanístico respecto al documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva aprobado por ese Ayuntamiento relativo al Cumplimiento de la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 13 de octubre de 1999 y de la Resolución de la Consejería de fecha 14 de abril de 2004.

En el informe se indican algunas observaciones de alcance menor y principalmente derivadas de algunos errores documentales que estimamos no impiden la Toma de Conocimiento, incorporando las observaciones indicadas, de la aprobación del documento ya efectuada por parte del Ayuntamiento.

En caso de que desde ese Ayuntamiento se vaya a proceder a la rectificación puntual del documento, como se indicó en la reunión técnica mantenida el pasado día 25 de enero, la Toma de Conocimiento se realizará sobre el nuevo documento; en caso contrario se efectuará sobre el ya enviado con las observaciones antes indicadas.

LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO

Fdo. Mercedes Izquierdo Barragán  
SEVILLA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B84BD0F660E7284DBC9F0F98049972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

**JUNTA DE ANDALUCIA**  
**CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**  
Dirección General de Urbanismo

**INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO EN RELACIÓN CON EL DOCUMENTO DE SUBSANACIONES DERIVADO DE LA RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE 14 DE ABRIL DE 2004, RELATIVA AL CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA CITADA CONSEJERÍA, DE 13 DE OCTUBRE DE 1999, SOBRE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUELVA.**

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva fue aprobada por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 13 de octubre de 1999, publicada en el BOJA nº 135 de 20 de noviembre de 1999. El apartado Segundo y Tercero de dicha Resolución establecía la necesidad de realizar diversas subsanaciones en el referido Plan y la suspensión de algunas determinaciones que, así mismo, debían subsanarse.

El documento de Cumplimiento de tal Resolución fue aprobado por nueva Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 14 de abril de 2004, según el texto aprobado por Pleno del Ayuntamiento de Huelva de 28 de noviembre de 2002, corregido posteriormente de forma parcial mediante los acuerdos del Pleno de 26 de diciembre de 2003 y 26 de febrero de 2004. En el apartado Segundo de dicha Resolución establecía la necesidad de realizar diversas subsanaciones en el referido documento. En el apartado Tercero se disponía que, una vez cumplimentadas las cuestiones señaladas en ese apartado Segundo y aprobadas por el Pleno Municipal, éstas entrarán en vigor; debiendo ser elevadas a esta Consejería de Obras Públicas y Transportes para su Toma de Conocimiento.

El Ayuntamiento de Huelva mediante acuerdo de Pleno de 24 de junio de 2004, publicado en el B.O.P. de Huelva nº 158, de 12 de agosto de 2004, ha procedido a aprobar un documento denominado "Documento de subsanaciones derivado de la Resolución de 14 de abril de 2004, relativa al documento de Cumplimiento de la Resolución de 13 de octubre de 1999 del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva".

Este expediente fue remitido a esta Consejería para su toma de conocimiento, de conformidad con el apartado Tercero antes citado de la referida Resolución de 14 de abril de 2004, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y con el art. Único de la Ley 1/1997 de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, que asume como Derecho propio autonómico el contenido del artículo 114.4 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, en relación con el art. 132.3.b del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio), y que resulta de aplicación a este expediente, así como el Decreto 77/1994, de 5 de abril, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D288B4BD0F660E7284DBC39F0F860497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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>

## ANÁLISIS DEL DOCUMENTO

En relación con el contenido y determinaciones establecidas en el documento elevado para su toma de conocimiento cabe decir que se han subsanado adecuadamente los distintos aspectos que se señalaban en la Resolución de 14 de abril de 2004, si bien respecto de algunos de ellos cabe hacer observar lo que se indica a continuación, de acuerdo con los puntos expresados en el apartado Segundo de dicha Resolución que se recogen en cursiva:

*2. Apartado Segundo B.5 de la Resolución. En el área PERI-8 "Subida al Santuario de la Cinta", el Plan Especial que se redacte para su desarrollo debe cumplir lo siguiente:*

*a) La edificación residencial propuesta en la carretera de Gibrleón mantendrá, como máximo, la edificabilidad prevista en el documento que fue objeto de resolución sobre aprobación definitiva, de 13 de octubre de 1999.*

*La ordenación de dicha edificación deberá disponerse de forma que evite dejar como un espacio marginal la zona verde que resulta situada en su trasera, debiéndose ajustar a los criterios del artº. Único LRSOU 1/97 (artº. 49 del Reglamento de Planeamiento) a fin de no suponer una limitación y menoscabo de su uso público y su funcionalidad como tal espacio público e, igualmente, retranquearse respecto de la parcela del colegio colindante de forma que ésta mantenga su condición de exenta y se facilite el acceso al espacio público antes mencionado, en concordancia con la altura propuesta para el edificio.*

*b) En relación con el equipamiento propuesto, deberá fijarse de forma expresa e inequívoca el carácter público o privado de la dotación prevista en dicho ámbito, así como su uso concreto, de acuerdo con la normativa de aplicación.*

- En la propuesta no se define la ordenación urbanística detallada como en los anteriores documentos sino que se delimita un ámbito que se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior, se determina el uso, residencial y áreas peatonales, y se indican las cifras de la superficies de suelo y la edificabilidad. Todo ello se entiende adecuado desde el punto de vista de la normativa urbanística y los antecedentes del planeamiento. En coherencia con la resolución de 13 de octubre de 1999 y 14 de abril de 2004 sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, el Plan Especial tener en cuenta las condiciones de ordenación derivadas del artículo 9.B de la Ley 7/2002 y las que se señalan más adelante.

- El espacio libre público (zona verde) establecido en la nueva ficha de determinaciones (13.975 m<sup>2</sup>) es inferior al dispuesto en el documento de Cumplimiento de Resolución (18.587 m<sup>2</sup>), siendo superior, en cambio, el suelo destinado a uso residencial y áreas peatonales. No obstante, tal dotación resulta superior a la prevista en el documento que fue objeto de la Resolución de 13 de octubre de 1999 tanto cuantitativamente (13.975 m<sup>2</sup> frente a 7.269 m<sup>2</sup>) como en proporción a la edificabilidad dispuesta en ambos documentos (1'16 frente a 0'60 m<sup>2</sup> suelo espacios libres/m<sup>2</sup> edificable residencial). Atendiendo a ese criterio podría entenderse adecuada la propuesta, aunque respecto del último documento la proporción disminuya (la dotación resultaba de 1'41 m<sup>2</sup> suelo espacios libres/m<sup>2</sup> edificable residencial); debiendo asegurarse que el conjunto de este espacio libre esté adecuadamente articulado y vertebrado en la zona (artículo 9.E de la Ley 7/2002), especialmente en relación con las zonas edificables inmediatas, tanto existente como la resultante del Plan Especial que deberá tramitarse.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D298B4BD0F660E72284D8C39F0F980497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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>

- Si bien el texto de las condiciones de ordenación se propone recoger el de la resolución de 14 de abril de 2004 no lo hace de forma íntegra al no incluir el siguiente texto sobre acceso a la zona verde entre la edificación residencial y el equipamiento docente en el frente de la carretera de Gibrleón que se entiende imprescindible: "y se facilite el acceso al espacio público antes mencionado, en concordancia con la altura propuesta para el edificio."
- Se indica el carácter privado del equipamiento previsto pero no se define su uso concreto tal como señalaba la Resolución. No se refleja en el texto, como se hacía anteriormente, la superficie de suelo de dicha dotación y, de otra parte, se elimina dicho equipamiento en los planos de ordenación. Se entiende que este equipamiento se integrará en la zona edificable de la carretera de Gibrleón.

*4. Apartado Segundo C.2 de la Resolución. Deben incorporarse a la Sección Segunda del Capítulo 4 (Título Primero de las Ordenanzas Zonales) "Unidades de Ejecución" los esquemas de ordenación contenidos en la Memoria del Plan.*

- En algunos de los esquemas recogidos de estas Unidades de Ejecución existe un error dado que no se corresponden con los válidos que figuraban en el documento de "Corrección de Errores" aprobado provisionalmente por Pleno del Ayuntamiento de 14 de junio de 1999 y que fue incorporado como propio del aprobado definitivamente en virtud de ello (las fichas de determinaciones corregidas también forman parte de tal documento).

Las UE en las que se ha detectado tal circunstancia son las siguientes:

- nº 1 Cabezo de la Joya
- nº 7 Calle Jaén
- nº 15 Barriada José Antonio
- nº 17 Avda. Francisco Montenegro ( en este caso ha de ajustarse, en cualquier caso, a la ordenación finalmente aprobada)
- nº 21 La Ribera
- nº 29 Calle Jerez de la Frontera
- nº 33 Calle San José

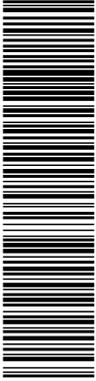
*5. Apartado Segundo D de la Resolución. A fin de dar pleno cumplimiento a las condiciones requeridas desde la Declaración de Impacto Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, de 28 de Enero de 1999, en virtud del artículo 18.2 de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, deben incorporarse las determinaciones oportunas que satisfagan lo requerido en los apartados 4.2, 4.5, 4.6 y 4.7 de la Declaración de referencia.*

- No están subsanadas las condiciones establecidas en el apartado 4.2 de la Declaración de Impacto Ambiental por cuanto las propuestas en relación con la Planta de Transferencia de Residuos y el Vertedero de inertes siguen siendo las mismas que en el documento anterior y éstas no fueron consideradas ajustadas a lo expresado en la citada Declaración por el representante de la Consejería de Medio Ambiente en la sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía en la que se analizó el expediente del texto de Cumplimiento de Resolución.



6. Apartado Tercero A de la Resolución. En relación con el ámbito de suelo urbanizable no programado PAU nº 1 "Ensanche Sur", deberá adecuarse la documentación técnica aprobada por el Pleno Municipal de 28 de noviembre de 2002, al alcance del acuerdo de 26 de febrero de 2004 sobre unificación en un único PAU, con las siguientes puntualizaciones:

- a) Los usos terciarios se consideran lucrativos a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, según artºs. 96 y 97 TRLS92.
  - b) La posibilidad planteada de integrar usos lucrativos con un sistema general, se realizará de conformidad con la legislación de bienes de las entidades locales y lo establecido de forma general para los sistemas generales en el Plan General y la legislación urbanística; y de modo que no se dificulte el carácter y uso público del equipamiento.
  - c) La línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre correspondiente al frente Oeste del área deberá ajustarse a lo señalado en el informe de la Dirección General de Costas de 23 de enero de 2004.
- Si bien cabe entender subsanado esta determinación de la resolución en cuanto que se recoge el contenido de la Modificación IV del PGOU ya que se asume en aquella como el contenido normativo que viene a dar cumplimiento a la Resolución de octubre de 1999, es preciso señalar varios aspectos que no recogen exactamente lo reflejado en el documento que fue asumido en la Resolución o suponen ciertos errores en la incorporación de la documentación y contenidos correspondientes, como son:
- No se incorpora la condición aprobada por Pleno Municipal de 26 de febrero de 2004 relativa a la necesidad de redactar un Estudio de Inmisiones contaminantes para la posible asignación de usos residenciales, y que se trataba de una condición de carácter vinculante establecida en la Declaración de Impacto Ambiental.
  - No se incorpora al texto normativo la condición que viene a cumplimentar el punto b) de este apartado de la Resolución relativa al régimen a establecer para la integración del sistema general de equipamiento previsto con otros usos, si bien se indica en la Memoria justificativa que sí se incorpora, debiendo, en cualquier caso, completar la condición propuesta con la establecida en la resolución dirigida a asegurar su carácter y uso público.
  - No se aprecia el cumplimiento de la condición señalada en el punto c).
  - Ha de eliminarse la expresión "aproximadamente" que figura en relación con el número de viviendas, que, además, no figura en la Modificación IV.
  - No se recoge la edificabilidad del uso industrial.
  - Falta definir la unidad de moneda correspondiente a la carga económica que se prevé en el apartado 5.6 del texto de la normativa.
  - Los planos de ordenación correspondientes al ámbito del PAU nº 1 aparecen rotulados en su leyenda como pertenecientes a la Modificación IV, cuando deben aparecer como propios de la Revisión del PGOU (es decir como "Cumplimiento de la Resolución ...", al igual que el resto de la documentación planimétrica)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D2984BD0F60E7284DBC39F0F8604392079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

### CONCLUSIONES

De acuerdo con lo expresado en el apartado anterior, procede la Toma de Conocimiento de la aprobación por parte del Ayuntamiento de Huelva del documento de subsanaciones que se analiza en este informe, con las observaciones referidas en el mismo y relativas a:

- Complementar las condiciones de ordenación urbanística del PERI-8 Subida al Santuario de la Cinta indicando las establecidas en la Resolución de 14 de abril de 2004 sobre acceso a la zona verde entre la edificación residencial y el equipamiento docente en el frente de la Carretera de Gibraleón y debiendo tenerse en cuenta en la ordenación de la edificación y de los espacios libres lo previsto en el artículo 9.B y E de la Ley 7/2002.
- Corregir el error relativo a los esquemas de ordenación de varias Unidades de Ejecución incorporados en la Sección Segunda del Capítulo 4 del Título Primero de las Ordenanzas Zonales.
- Subsanan adecuadamente las indicaciones del apartado 4.2 de la Declaración de Impacto Ambiental de 28 de enero de 1999 sobre la localización de la Planta de Transferencias de Residuos y el Vertedero de Inertes.
- Completar las determinaciones del ámbito del suelo urbanizable no sectorizado (antes no programado) PAU nº 1 Ensanche Sur, de acuerdo con las condiciones derivadas del documento que se tramitó de la Modificación nº 4 y se expresan en el presente informe.

Sevilla 7 de febrero de 2005

POR EL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Fdo: Emilio García Fernández  
Jefe del Servicio de Planeamiento Urbanístico

Fdo. Mª Dolores Contreras Aguilar  
Jefe del Departamento de Órganos Urbanísticos

DOCUMENTO  
DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC.  
DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO  
FERROVIARIOS

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

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 101 de 142

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E72284DBC39F0F68043972073B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

3.4. - CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA Y LA ENTIDAD "SENIOR COHUOUSING HUELVA S.C.A." SOBRE EL EDIFICIO "COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ", "ANTIGUA ESCUELA DE FERROVIARIOS", Aprobado Definitivamente 30/05/2018 y publicado en BOP nº168 de 31/08/2018. Informes técnicos de 8/03/2017 y 17/04/2018.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D298B4BD0F60E72284DBC39F0F8604927079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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 "Senior 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.



URBANA: SOLAR sito en Huelva, en la Avenida de Italia, número veintiocho, con una superficie de dos mil seiscientos sesenta metros cuadrados, de forma triangular con el vértice septentrional truncado, por donde se produce el acceso principal al mismo, y se encuentra totalmente cercado por una valla ó cerca de fábrica de ladrillo y cerrajería metálica, excepto en las zonas donde el inmueble de edificación conforma sobre la alineación del cerramiento exterior. Sobre dicho solar se ha construido un EDIFICIO que consta de planta de sótano, planta baja, planta primera, planta segunda y planta tercera ó buhardilla. La PLANTA DE SÓTANO, ocupa una superficie construida de veintiocho metros y sesenta decímetros cuadrados. La PLANTA BAJA, que ocupa una superficie construida de seiscientos noventa y siete metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados, está distribuida en un cuerpo central, con portal de entrada, portería a ambos lados del portal, hall o vestíbulo, biblioteca, pasos, cinco aulas, dos trasteros, dos cuartos de servicios y dos cuartos de duchas, encontrándose las escaleras de comunicación vertical a las demás plantas. La PLANTA PRIMERA, ocupa una superficie construida de seiscientos noventa y siete metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados y está distribuida en escaleras de acceso a la planta, vestíbulo-distribuidor, salón de actos, despacho de Presidente, sala de visitas, pasos, dos cuartos trasteros, cuatro aulas, dos cuartos de servicios y dos cuartos de duchas. La PLANTA SEGUNDA ocupa una superficie construida de trescientos diecisiete metros y treinta decímetros cuadrados y está distribuida en escaleras de acceso a esta planta, vestíbulo distribuidor, salón de actos, terrazas, dos salones, cubiertas correspondientes a esta planta y vacío del salón de actos situada sobre la planta primera. Y la PLANTA TERCERA O BUHARDILLA, ocupa una superficie construida de ciento trece metros y cincuenta decímetros cuadrados y está distribuida en un cuarto trastero, teniendo su acceso a través de dos escaleras situadas a ambos lados, que arranca de la planta segunda. En la planta de entrecubiertas, existe un desván en el cuerpo central sobre el salón de actos, con elementos traslúcidos en cubierta y techo del salón de actos que permitan la difusión de la luz central en el citado salón. En los cuerpos laterales, se sitúan en la zona posterior dos torreones de 10 x 10 metros aproximadamente, que se destinan a gimnasio, el occidental y a una vivienda degradada y en desuso, el cuerpo oriental. La edificación se ubica en una franja central del solar, hasta los límites oriental y occidental, y a unos veinticinco metros del acceso principal desde la Avenida de Italia, generando un jardín de acceso, en su zona norte y un patio de recreo y juegos en la zona posterior.

Situación Física: El inmueble presenta un avanzado estado de deterioro físico, con sus forjados y cubiertas parcialmente derruidos, y con grietas en sus cerramientos y dinteles que requieren la intervención de rehabilitación integral para su conservación

Situación urbanística. Descripción de la situación actual y condiciones de aplicación:

Clasificación: Suelo Urbano

Zona homogénea a la que pertenece y parámetros globales: Zona 2, edificabilidad global 0,72m<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: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F660E7284DBC39F0F860492079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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



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.

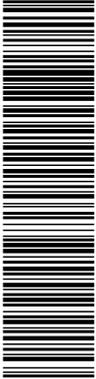
*M*

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."

*W*

Se extraen a continuación algunos párrafos, resumen del contenido de la PNL, por su significación que refuerza la argumentación de este convenio:

"Las profundas transformaciones sociales, económicas y culturales que se han producido durante los últimos cincuenta años han generado modificaciones significativas en la pirámide poblacional, y han originado un progresivo aumento de la población de mayor edad. En España el número de personas mayores de sesenta y cinco años o más asciende a 8 657 000, lo que se traduce en el 18,7 % de la población, y se prevé que en 2050 estemos por encima de 16 millones, lo que significa que más de la tercera parte de los residentes en nuestro país superará los sesenta y cinco años. Además, según ponen de manifiesto en sus proyecciones de vida organismos como el INE, la ONU o la OCDE, entre otros, el envejecimiento de la población en España va acompañado de un aumento progresivo de la esperanza de vida. Este último indicador demográfico sitúa a los españoles en los puestos de cabeza a nivel mundial, y se espera que debido a los avances que se vienen produciendo en materia socio sanitaria continúe aumentando. Por este motivo es necesario seguir invirtiendo para que la mejora de la esperanza de vida se traduzca en buena salud, teniendo para ello que reforzar las estrategias de promoción de la salud y de abordaje de la cronicidad, fortalecer la prevención de la dependencia y la promoción de la autonomía personal. De manera que unidos estos fenómenos demográficos, envejecimiento de la población y aumento de la esperanza de vida, surge entre nosotros, los poderes públicos, un verdadero reto socioeconómico al que, por encima de cualquier diferencia, debemos hacer frente de forma



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284D8C39F0F8604992079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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>



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



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D29B84BD0F660E72284DBC39F9F680497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



promoción del envejecimiento activo y la permanencia en el entorno social y familiar más cercano, lo cual nos parece una idea estupenda. [...] Prácticamente la única política que tenemos son los viajes del Imsero, que están muy bien, pero agradeceríamos más cosas. La iniciativa privada a veces viene a cubrir estos huecos. [...] Tendríamos que apoyar más estas iniciativas. Nosotros hemos enmendado por la vía de aumentar la dotación y mejora de los servicios de atención a la dependencia, y elaborar un programa real de envejecimiento activo. Esperamos llegar a algún tipo de transacción con esta enmienda. En resumen, consideramos esta proposición un primer paso, aunque modesto, y desde luego lo apoyaremos. [...] El Grupo Parlamentario Popular presenta una iniciativa sobre el programa de *co-housing*, que en opinión del Grupo Parlamentario Socialista es correcta, máxime cuando contamos con una población cada vez más envejecida. [...] Es compromiso de este grupo parlamentario con los ciudadanos apoyar y promover nuevos modelos colectivos e innovadores de convivencia, que den respuesta a las actuales demandas de las personas de edad avanzada relacionadas con la soledad y la necesidad de atención y servicios para el mantenimiento de su calidad de vida. Ya hay casos de éxito de iniciativas de este tipo en nuestro país, como la que han comentado de Valladolid, y también algunas comunidades como, por ejemplo, Asturias, gobernada por el Partido Socialista, tienen ya en vigor ayudas específicas para mayores en sus planes de vivienda. El *co-housing* es una iniciativa interesante, viviendas de convivencia, viviendas colectivas, una solución habitacional satisfactoria para personas de tercera edad que no quieren vivir en una residencia y si lo quieren hacer entre iguales y con independencia. [...] Por eso y para que no solo sea de lucimiento, sino una iniciativa real, presentamos una enmienda de adición para que estas actuaciones cuenten con una dotación presupuestaria suficiente para atender al colectivo al que van dirigidas a través del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021".

*[Handwritten signature]*

**Características de la propuesta objeto del Convenio:**

a) Del promotor: El objeto social recogido en los Estatutos de la Cooperativa es la prestación de todo tipo de bienes y servicios relacionados directa o indirectamente con: "Servicios Habitacionales, Sociales, Culturales y Sanitarios", procurados en las mejores condiciones de calidad, información y precio, para el consumo, uso y disfrute de sus socios y de quienes con ellos convivan habitualmente; así como, la formación, la educación y la investigación de estos ámbitos.

"Senior Cohousing Huelva, S. Coop. And", se define como una Empresa de Economía Social, Solidaria y Sin Ánimo de Lucro; de autogestión, promovida por y para personas adultas mayores que, en el umbral de la vejez, crean un espacio común para mudarse a vivir el resto de sus días en "Comunidad de Convivencia Colaborativa"; teniendo como fin último de sus actividades: "satisfacer las necesidades de la vida diaria de sus socios, mediante soluciones habitacionales, sociales, culturales y sanitarias, con el fin de obtener beneficios a nivel psicológico, físico y social, prolongando así, la autonomía y la independencia personal por más tiempo".

La entidad se fundamenta en la ética social, así como en la aplicación de un modelo de auto gestión y convivencia colaborativa, que actúe como referente y conlleve la máxima calidad y excelencia de los servicios que se prestan.

b) De la actuación: Ante la intención de implantación de esta actuación en el edificio del antiguo Colegio San José de Calasanz, cuyas circunstancias urbanísticas se han descrito anteriormente, en respuesta a la viabilidad urbanística requerida por la Cooperativa, el Ayuntamiento ha informado con fecha 15 de marzo de 2017 (Reg Salida nº 4055), admitiéndola:

-En cuanto al uso: Se reconoce la condición de Dotacional privado con carácter Asistencial y Social. No obstante, la requerida Modificación de PERI deberá determinar el uso de forma expresa o dejarlo como equipamiento sin especificar.

-En relación a la Edificabilidad, ocupación y demás condiciones de la edificación en los terrenos: Se reconoce, en base a las propuestas previas presentadas por parte de la Cooperativa y en desarrollo, que las condiciones



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B84BD0F60E72284DBC39F0F680492079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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



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





Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284DBC9F0F6804392079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



antiguo patio del colegio. -Se permite la ocupación en semisótano completa de dicho ámbito estableciendo como cota superior del mismo la correspondiente a la planta baja del edificio actual.  
-Así mismo se permite la ocupación del subsuelo del mismo ámbito de forma compatible con las limitaciones que puedan surgir a nivel arqueológico.  
-En el resto de plantas se podrá establecer una solución volumétrica con alineaciones a los límites de la parcela, al Oeste con la calle Sevilla, al Sur con el PAU.1, y al Este con el viario existente de separación con la Estación de Sevilla.  
-Sobre el lindero de la calle Sevilla del ámbito posterior, se permitirá el emplazamiento de un volumen de 3 plantas máximas sobre el mencionado semisótano, que establecerá una relación arquitectónica singularizada en continuidad con el ala correspondiente del edificio existente. -Sobre el lindero Sur y Este se permitirá el emplazamiento de un volumen de 1 planta máxima sobre el mencionado semisótano.

**Condiciones cualitativas:**

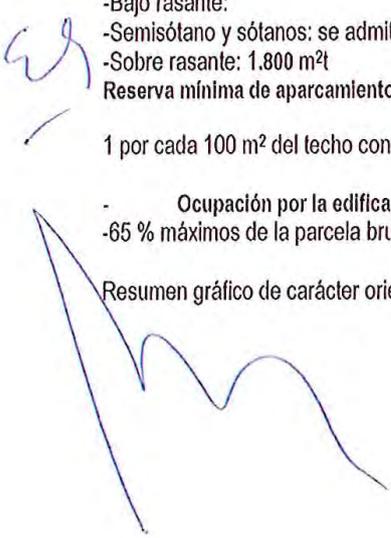
- El ámbito espacial de separación entre la edificación existente y la nueva edificación será el preciso para permitir el reconocimiento independiente del edificio existente en todas sus fachadas.
  - A los efectos de la percepción "facetada" de los flancos de la fachada posterior del edificio, se considerará que se responde a la condición anterior, con la creación de un ámbito de carácter interior que alcance una cualidad espacial unitaria a modo de patio o "claustro" en la parte central del conjunto resultante.
  - La aproximación de los distintos volúmenes del nuevo edificio, a los flancos o testeros de las dos alas que componen el edificio existente, salvo en las conexiones puntuales necesarias, deberá contar con una separación adecuada.
  - La comunicación entre edificación existente y la nueva edificación será de carácter puntual, estableciendo la conveniente continuidad con los espacios de relación del conjunto.
- Edificabilidad máxima:

- Bajo rasante:
  - Semisótano y sótanos: se admite la ocupación completa del ámbito del antiguo patio de recreo.
  - Sobre rasante: 1.800 m<sup>2</sup>
- Reserva mínima de aparcamientos:

1 por cada 100 m<sup>2</sup> del techo construido sobre rasante del conjunto

- Ocupación por la edificación :
- 65 % máximos de la parcela bruta (parámetro de conjunto)

Resumen gráfico de carácter orientativo

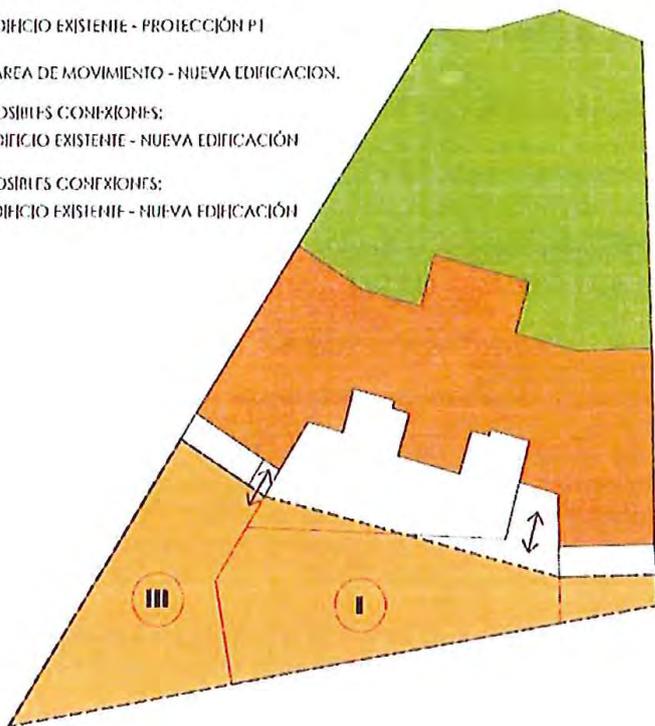




Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D29884BD0F660E7284DBC9F0F860499707983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do>



-  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: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F660E72284DBC39F0F860497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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:



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284DBC39F0F680497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



a) Cesión del 10% del exceso de aprovechamiento:

-Aprovechamiento a materializar: 10% del incremento

(incremento =  $1800m^2 \times coef.homogenización$ , (coef. Estimado=1)

Cesión de Aprov.=  $0,1 \times 1800 \times 1 = 180m^2$  -Valor económico de sustitución del suelo urbanizado preciso = 25% del valor venta (valor venta de la tipología característica asemejable hoy a VPO = 1.394,72 para 2017)

Valor sustitución de la cesión=  $1.800 \times 1 \times 0,1 \times 0,25 \times 1.394,72 = 62.762,40 \text{ €}$

b) Sustitución en metálico, de la cesión de la superficie de suelo para dotaciones en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente:

Conforme establece el art.55.3.a, que hace posible acordar que procede dicha sustitución en metálico, dado que los terrenos necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente, en relación a las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integradas en la red de dotaciones públicas del mismo.

En base a lo expresado en el apartado anterior en relación a lo establecido en el art.45.s.B.c, el art.55.3.a establece la cesión del suelo dotacional preciso en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente.

Establece que estos suelos precisos para mantener la proporcionalidad se establecen conforme a la "media dotacional"(1) resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

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

(también se estima que el primer 10% de incremento de aprovechamiento no precisa de incremento de dotaciones y por tanto se aplica solo al 90% del incremento =  $1.350m^2 \times coef.homg.$ )

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

Valor sustitución de la cesión=  $1.800 \times 1 \times Md \times 0,25 \times 1.394,72 = 188.287,20 \text{ €}$

Cuatro.- No obstante lo dispuesto anteriormente podrá ser sustituido por otras fórmulas de compensación de dichas cantidades, las cuales deberán ser acordadas entre el Ayuntamiento y Cohousing.

Cinco.- Coste excedido sobre el deber normal de conservación.

La Cooperativa se compromete a asumir el coste de las obras que corresponderían al Ayuntamiento en el supuesto de que el mismo exceda del límite del deber normal de conservación que establece el Art. 155.3 de la vigente LOUA.

Así mismo, y dado el deterioro físico que presenta el edificio, en el supuesto que se declarase su estado de ruina en cualquiera de sus grados, la Cooperativa asumiría dicho coste excedido, así como el de las medidas cautelares que se determinen para evitar la progresión de su deterioro.

**B. Compromisos asumidos por el Ayuntamiento:**

*1La media dotacional la define el art.10.2.A.g como una determinación pormenorizada preceptiva del PGOU a establecer para las distintas zonas de suelo urbano como la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.*

-Siendo la media dotacional de la zona de suelo urbano en la que están incluidos los terrenos (zona 2) equivalente a " $Md \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$ "(se estima  $Md=0,30$ ), el suelo correspondiente sería.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F660E7284DBC39F0F68043972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



C.  
-Resolución de la situación urbanística respecto a la pertenencia del inmueble al ámbito del Peri el casco.  
-Redacción por parte del Ayuntamiento de una Modificación Puntual de carácter pormenorizado del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Huelva, en cuyo ámbito habría quedado incluido el inmueble, para establecer en el marco de dicha modificación de PERI las condiciones urbanísticas que permitan la implantación del Senior Cohousing en los términos y características recogidos en este convenio, que son los reflejados en el apartado "V. Modificación puntual de parámetros urbanísticos."

Leído el presente convenio, en prueba de conformidad las partes aquí comparecientes firman por triplicado el presente documento en el lugar y fecha indicado "ut supra".

EL ALCALDE-PRESIDENTE

SÉNIOR COHOUSING HUELVA, S. COOP. AND

Gabriel Cruz Santana



Ayuntamiento de Huelva

Pedro Ponce Camarena



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D298B4BD0F660E7284DBC9F0F680497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



**Ayuntamiento  
de Huelva**



Área de Urbanismo 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: [Firma]  
Huelva, a 15 de marzo de 2017  
Fdo.: Pedro Ponce Camarena  
D.N.: 29.708.277 M



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BDD0F60E7284DBC9F0F680497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



**Ayuntamiento  
de Huelva**

1) Sobre el uso EQUIPAMIENTO SENIOR COHOUSING. COMPATIBILIDAD.

El uso Senior Cohousing es una modalidad novedosa, de reciente asunción en distintas ciudades españolas, que va destinada a procurar una alternativa a las "Residencias de Mayores Tradicionales", en lo que se puede definir como una "Cooperativa Residencial de Mayores".

Son modelos de convivencia colaborativa, autogestionados por sus usuarios y cooperativos. Resuelven los principales problemas de la tercera edad o ancianidad (soledad y dependencia) y pretenden proporcionar un nuevo estilo de vida, basado en la autodecisión, la vida comunitaria, la solidaridad y el entusiasmo para abordar esta nueva etapa.

Se trata en este caso, de una Cooperativa ("Senior Cohousing Huelva, S. Coop.And") compuesta por personas mayores de 50 años que se integran en la misma con plenas facultades dispuestas a compartir en comunidad sus últimos años de vida. La tipificación como "Cooperativa Mixta de Consumo y Servicios" - al amparo de la Ley de Cooperativas Andaluzas 14/2011, y su Reglamento D.123/214, - le otorga además la identificación como ENTIDAD SIN ÁNIMO DE LUCRO con el objetivo social de procurar bienes y servicios (habitacionales, culturales y sanitarios) a sus miembros, así como desarrollar programas y convenios con entidades y Administraciones para la prestación de Servicios Asistenciales y Administrativos a sus miembros.

Los aspectos habitacionales del proyecto se basan en:

- a) Alojamiento. Unidades de habitación que deberán disponer de todas las condiciones de habitabilidad que posibiliten autonomía personal y privacidad, en consonancia con el I PLAN ANDALUZ DE PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL Y PREVENCIÓN DE LA DEPENDENCIA (2016-2020), entre otros, así como normativa técnica aplicable.
- b) Actividades. Como "Centro Social y de Convivencia Colaborativa de Mayores", deberá contar con equipamientos e instalaciones para el desarrollo de inquietudes socio-culturales, en permanente contacto con organizaciones del resto de la ciudad.
- c) Servicios exclusivos, comunes y sanitarios: Unidades de Estancia para cuidadores y familiares; Unidad de Cuidados Especiales; Alojamiento Clínico; Atención Médico-Sanitaria; Servicios y Actividades Físico-Terapéuticas (Gimnasia Acuática y otros).
- d) Régimen de Propiedad. Tanto el suelo del edificio como las dotaciones, equipamiento y mobiliario, serían propiedad de la Cooperativa. Conforme a la Memoria del Proyecto y Propuesta de Estatutos (febrero 2017), no se realizaría ningún tipo de división horizontal, por lo que las unidades habitacionales y elementos de uso particular son cedidas en uso exclusivo a sus socios como derechos inherentes al Título de participación en la cooperativa. No existe la libre transmisión "inter vivos" de los títulos y derechos, y



## Ayuntamiento de Huelva

corresponde a la Cooperativa la decisión de transmisión de titularidad, por baja voluntaria o "mortis causa", salvo algunas excepciones como matrimonios, parejas de hecho o familiares de primer grado con cumplimiento de las condiciones de admisión de los Estatutos.

Todo lo anterior nos llevaría a asimilar el "uso Senior Cohousing" al Dotacional Asistencial del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, y no al uso residencial "vivienda", conforme al art. 121 de las Ordenanzas Urbanísticas del PGOU. Por lo tanto, dentro del abanico de usos dotacionales ( en este caso equipamientos privados) del planeamiento general y sus compatibilidades, y teniendo en cuenta que el solar actualmente se encuentra calificado como DOCENTE, (Plano de Ord 3, HOJA 12), cabría una modificación hacia el ASISTENCIAL en virtud del art. 116 de las Ordenanzas Urbanísticas del PGOU (modificado en la Modificación Puntual nº 3 del PGOU, aprobada definitivamente el 29 de julio de 2003 y publicada en BOP nº 233 de 9 de octubre de 2003), que establece:

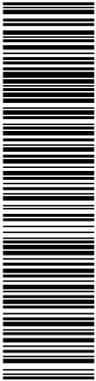
"art. 116.6 en caso de:

- Ampliaciones de edificaciones dotacionales preexistentes, y
- Cambio de uso de edificaciones dotacionales en parcelas de uso exclusivo a otro uso dotacional compatible con posibilidad de ampliación, deberá efectuarse un Estudio de Detalle que establezca como mínimo los parámetros de edificabilidad total, espacios libres, separación a linderos, alturas y previsiones de aparcamientos."

Por lo tanto, la compatibilidad en cuanto al uso de la actividad pretendida, sería viabilizada con la tramitación de Estudio de Detalle o Documento de Planeamiento que efectúe el cambio en la parcela, desde DOTACIONAL DOCENTE, a DOTACIONAL ASISTENCIAL (o en su caso, a EQUIPAMIENTO sin ESPECIFICAR). No obstante lo anterior, la normativa de protección del inmueble (incluido en el Catálogo del PGOU, ficha 000/003) explicita: "USOS ADMISIBLES: CUALQUIER USO DE CARÁCTER DOTACIONAL PÚBLICO Y/ O PRIVADO". Por ello, entendemos que se supera así lo especificado en el art. 116.2 sobre alteración de usos dotacionales privados como posible modificación cualificada o no del Planeamiento, lo cual no sería aplicable teniendo en cuenta los antecedentes normativos expuestos sobre el edificio.

### 2) SOBRE EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO OFRECIDO. COMPABILIDAD.

La siguiente compatibilidad a analizar versa sobre la adecuación de una propuesta arquitectónica que se concreta muy a grandes rasgos en la documentación facilitada por los interesados, y sobre la cual y a pesar de ello, es preciso definirse en el presente informe, en pro del avance empresarial o no de la iniciativa y su oportunidad en el ámbito de recuperación patrimonial del edificio.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284DBC39F0F860497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



## Ayuntamiento de Huelva

Del análisis de los datos contenidos en la ficha del Catálogo del PGOU sobre el inmueble se concluye, en primer lugar, que, en virtud del "Documento de Cumplimiento de Resolución de Consejero de Obras Públicas y Transportes de 13 de octubre de 1999" (aprobado definitivamente en fecha 14 de abril de 2004 y publicado en BOJA nº 84 de 30 de abril de 2004) y de la Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Huelva (aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2005 y publicada en BOJA nº 44 de 2 de marzo de 2007), la parcela catastral del San José de Calasanz fue extraída del ámbito de planeamiento del PAU Nº 1 "Ensanche Sur", habida cuenta de las alegaciones presentadas en su momento que justificaron plenamente la pertenencia al ámbito del Plan Especial del Casco Histórico como suelo urbano consolidado de plenos derechos. La ficha exhaustiva de Catalogación dependiente de este PERI sobre el inmueble, no ha sido hasta la fecha redactada, siguiendo vigente por ello, la del PGOU aún con escasa pormenorización, antes citada.

Por tanto hablamos de un edificio con protección P1 "Protección Integral No Monumental" sin carácter "estructural" conforme a las definiciones del art. 10 de la LOUA y conforme a la "Subsanación de Error Material de la Adaptación del PGOU de Huelva a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía" (aprobada definitivamente por el Excmo. Ayto en Pleno de 28 de septiembre de 2016, publicado en BOP nº 220 de 18 de noviembre de 2016; Anexo aclaratorio aprobado en Junta de Gobierno del Ayuntamiento de fecha 20 de febrero de 2017). El art. 4.1.1.b "Normas de Protección del Plan", explícita para este grado de protección: no puede ser objeto de demolición; se exige la conservación de su configuración arquitectónica interior y exterior; no se permite la ampliación de las edificaciones ni en altura ni en ocupación.

La propuesta planteada a nivel esquemático por el arquitecto Manuel Ángel Vázquez Domínguez expresa la necesidad de ocupación parcial del patio de recreo trasero con un volumen semienterrado, de cubierta ajardinada y transitable, generando una adaptación de las fachadas y niveles al futuro parque del Ferrocarril del Ensanche Sur y, asumiendo para ello las diferencias topográficas. Es por lo cual que no se trate de incremento de la ocupación que se constituya como ampliación de la edificación existente, sino como una posibilidad de albergar instalaciones imprescindibles debajo de la alfombra continuada de espacios libres ajardinados en colindancia con el futuro parque al Sur, que sólo conecte de forma puntual con el volumen del edificio catalogado a modo de basamento. Y que permiten, 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.

<b>DOCUMENTO</b> DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC. DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO FERROVIARIOS	<b>IDENTIFICADORES</b> -: APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE 29 DE MAYO DE 2020
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>810L3-4YCH8-08YSP</b> Fecha de emisión: <b>11 de junio de 2020 a las 9:25:09</b> Página 119 de 142	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva

ESTADO  
**FIRMADO**  
 11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F60E7284DBC39F0F6804397073B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F660E72284DBC39F0F680497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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:



## Ayuntamiento de Huelva

-Aprovechamiento a materializar: 10% del incremento

(incremento =  $1800m^2 \times coef.homogenización$ , (coef. Estimado=1)

Cesión de Aprop.=  $0,1 \times 1800 \times 1 = 180m^2$  -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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F660E7284DC39F0F680492079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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>



*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]

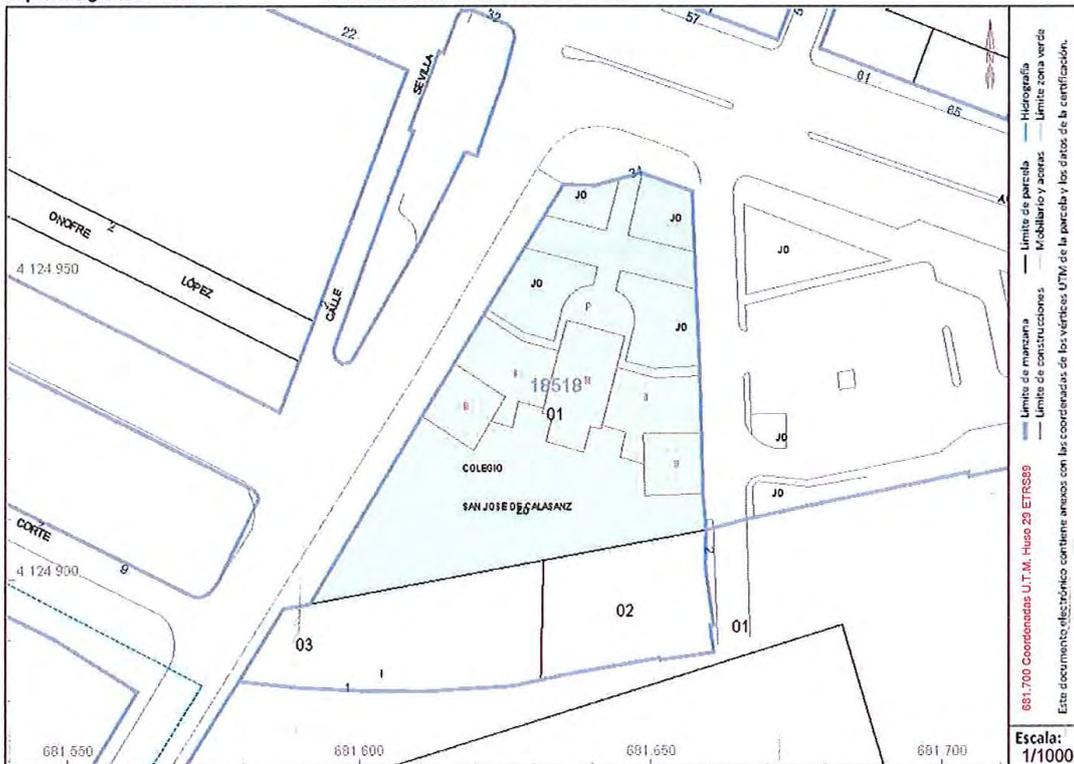
### Construcción

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

Fecha de firma: 17/04/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 7V7JAGSRWH5RY23P (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)





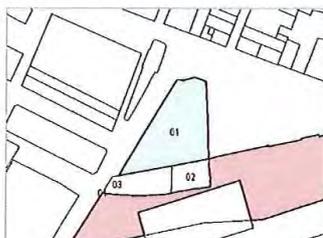
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D288B4BD0F660E7284DBC39F0F6804392079B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1851801PB8215S0001PY

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

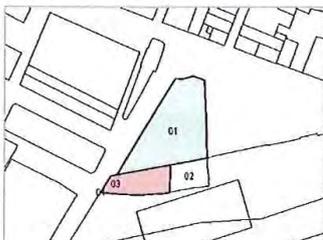


Referencia catastral: 1951801PB8215S-----

Localización: AV ITALIA 36 PAU1 ENSANCHE SUR SGEL2AF  
HUELVA [HUELVA]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 1851803PB8215S0001TY

Localización: AV SUR 1  
HUELVA [HUELVA]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE HUELVA	P2104100I	PZ CONSTITUCION 21003 HUELVA [HUELVA]



Referencia catastral: 1851802PB8215S0001LY

Localización: AV ITALIA 2  
HUELVA [HUELVA]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE HUELVA	P2104100I	PZ CONSTITUCION 21003 HUELVA [HUELVA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 7V7JAGSRWH6RY23P (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/04/2018



DOCUMENTO  
DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC.  
DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO  
FERROVIARIOS

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

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 125 de 142

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B8/BD0F660E72284DBC39F0F68045972073B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

3.5. Informe de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio, de fecha 17 de marzo de 2015 en tramitación de *SUBSANACIÓN DE ERROR MATERIAL DE LA ADAPTACIÓN DEL PGOU A LA LOUA* (Aprobado Definitivamente el 20 de febrero de 2017).



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP.5D288BBD0F660E7284DBC39F0F6804997079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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

## JUNTA DE ANDALUCIA

## DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE HUELVA

### VALORACIÓN SOBRE CORRECCION DE ERRORES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA RPGOU DE HUELVA DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE HUELVA EN SESION CELEBRADA EL 11 DE MARZO DE 2015, DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 11/2008, DE 22 DE ENERO. EXPTE CP - 182/2007

#### 1. OBJETO.

El presente informe tiene por objeto el análisis del documento de *SUBSANACIÓN DE ERROR MATERIAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE HUELVA A LA LOUA*, para su valoración por la Comisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

En el Decreto citado, no se prevé procedimiento alguno para la modificación de las Adaptaciones Parciales que, por otra parte, al no tratarse de instrumentos de planeamiento, no pueden acogerse a los procedimientos desarrollados para la innovación del planeamiento a que se refiere la Ley 7/2002. En consecuencia, las rectificaciones, subsanaciones, etc, de sus contenidos se han de tramitar por el mismo procedimiento habilitado para su aprobación, en concordancia con lo establecido al efecto por la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, específicamente lo dispuesto por el artículo 105.2 de la Ley 30/1992.

A tal efecto, el documento de Subsanción determina los Bienes y Elementos Patrimoniales del Municipio de Huelva que, de conformidad con el apartado g) del artículo 10.1 de la LOUA, han de tener el carácter de Ordenación Estructural, habida cuenta que en el apartado 6 de la Memoria Justificativa de la Adaptación Parcial se transcribe literalmente el contenido de la RPGOU, incluyéndose los Bienes y Elementos pertenecientes tanto a la Ordenación Estructural como a la Ordenación Pormenorizada.

#### 2. TRAMITACIÓN.

El documento de Adaptación Parcial del PGOU formulado por el Ayuntamiento de Huelva fue aprobado en sesión plenaria de 30.03.2011 tras cumplir la tramitación correspondiente, publicándose en el BOP nº 99 de 26.05.2011.

El documento de subsanación de error material que ahora se valora, ha sido "aprobado inicialmente" en el Pleno de fecha 28.05.2014, acordándose su exposición pública por el plazo de un mes y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos.

Se hace constar que el Decreto 11/2008, en su artículo 7, no establece el trámite de "aprobación" de las adaptaciones parciales anterior a la valoración de la Comisión Interdepartamental, sino el acuerdo de exposición pública y su posterior acuerdo de aprobación.

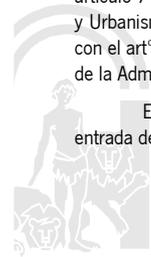
El acuerdo de información pública se publica en el BOP nº 138 de 21.07.2014, así como en el diario "Huelva Información" de 01.07.2014, tal y como establece el artículo 7.2 del Decreto 11/2008.

Respecto a los pronunciamientos sectoriales preceptivos, se ha requerido informe en materia de Patrimonio Histórico a la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Huelva, el cual se emitió con carácter FAVORABLE por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, con fecha 31.07.2014.

Asimismo, se requiere informe a esta Delegación Territorial con fecha 30.01.2015. Si bien en el Oficio de remisión se solicita " ....informe previo a la aprobación definitiva de dicho documento, según lo dispuesto en

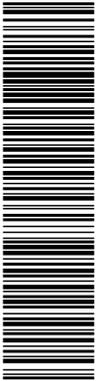
el art. 32 de la Ley 7/2002 ....", la solicitud se entiende referida a la valoración en los términos establecidos por el artículo 7 del Decreto 11/2008, y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artº 12.1, apartado j) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

El plazo máximo de que dispone la Comisión para emitir su valoración es de un mes a partir de la fecha de entrada de la solicitud en el Registro General de la Delegación, a saber desde el 30.01.2015 como se ha indicado.



Código Seguro de verificación: +Z/BfBg1TW9dulFrig7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	JOSEFA INMACULADA GONZALEZ BAYO	FECHA	17/03/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es +Z/BfBg1TW9dulFrig7eNw==	PÁGINA	1/9

+Z/BfBg1TW9dulFrig7eNw==



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F660E7284DBC39F0F6804397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

## JUNTA DE ANDALUCÍA

## DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE HUELVA

### 3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La Revisión del PGOU de Huelva fue aprobado definitivamente por Resolución de la COPT de 13.10.1999 (BOJA de 20.11.1999; BOP de 20.12.1999) a reserva de la subsanación de ciertas determinaciones, posteriormente aprobadas por Resolución de 14.04.2004 (BOJA nº 84 de 30.04.2004). La identificación de los bienes patrimoniales, su protección y catalogación se contiene en el Catálogo de Edificios y Elementos de Interés anexo al documento de RPGOU y tramitado conjuntamente con éste.

Por su fecha de aprobación, las determinaciones del instrumento de planeamiento carecían de distinción entre Ordenación Estructural y Pormenorizada razón por la cual, tras la entrada en vigor del Decreto 11/2008, se procedió a la formulación y aprobación de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA (Pleno Mpal. de 30.03.2011). Según lo establecido por el Texto Legal, este documento debería clarificar el rango de las determinaciones urbanísticas del planeamiento general sin alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad. A este respecto, la DT. 2.2 de la LOUA establece que cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

#### Catálogo de la RPGOU

A efectos instrumentales, el Catálogo de la RPGOU contiene la catalogación completa de 30 edificios para los que se establecen los niveles de protección **P1** (con doble categoría: Monumental y No Monumental), **P2** y **P3**, así como una relación de más de 100 elementos cuya catalogación se encomienda al PERI del Casco Antiguo y al Plan Parcial del Parque Moret. Se da la circunstancia que en la relación encomendada al PERI, se concreta el nivel de protección específico que este instrumento de desarrollo debería otorgar a los diferentes elementos, de forma tal que por vía de la normativa de protección se aseguraba la uniformidad en el tratamiento urbanístico de los edificios y elementos de valor patrimonial derivados del planeamiento general y/o del de desarrollo.

Además de los Edificios mencionados, el Catálogo contempla los siguientes elementos:

#### 1. Encomendada su catalogación al PERI Casco Antiguo

- *Espacios Públicos:*
  - Plaza de las Monjas
  - Paseo de Santa Fe
  - Plaza de San Pedro
  - Plaza de la Piterilla
- *Espacios A Jardinados y Especies Arbóreas:*
  - Paseo de Santa Fe
  - Plaza de las Monjas
  - La Palmera de las Tres Calles
- *Elementos Singulares:*
  - Muro de la Iglesia de San Pedro



Código Seguro de verificación: +Z/BfBg1TW9dulFrig7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSEFA INMACULADA GONZALEZ BAYO	FECHA	17/03/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	+Z/BfBg1TW9dulFrig7eNw==	PÁGINA 2/9



+Z/BfBg1TW9dulFrig7eNw==



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D29B84BD0F660E7284DBC39F0F86043972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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>

## JUNTA DE ANDALUCIA

## DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE HUELVA

### REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE HUELVA AREA DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO



#### 2. Encomendada su catalogación al PP Sector Parque Moret

- Edificios: Referencia catastral: 3074001
- Elementos ajardinados: Pinar localizado en las cotas superiores cercanas a la Empresa Municipal de Aguas

Según el valor patrimonial reconocido, los tres niveles de protección contemplados por la Normativa de Protección del Catálogo, son de aplicación a los siguientes bienes:

#### a) P1.- PROTECCIÓN INTEGRAL MONUMENTAL

"Se engloban dentro de este grado de protección aquellos edificios que se encuentran incluidos dentro del Plan General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, o bien aquellos otros que sin estarlo la Corporación solicita su incorporación.

(...)"

#### b) P1.- PROTECCIÓN INTEGRAL NO MONUMENTAL

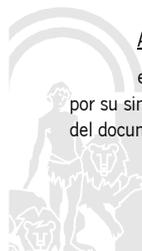
"Se engloban dentro de este grado de protección aquellos edificios a los que el Catálogo otorga su máximo nivel de protección, (...)"

#### c) P2.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

"Se engloban dentro de este grado de protección aquellos edificios a los que el Catálogo otorga su nivel medio de protección, (...)"

#### d) P3.- PROTECCIÓN AMBIENTAL

"Se engloban dentro de este grado de protección aquellos edificios a los que el Catálogo otorga un menor nivel de protección, (...)"



#### Adaptación Parcial de la RPGOU a la LOUA

el punto 3.f) del Decreto 11/2008 (Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos de especial protección por su singular valor ...) es abordado en el epígrafe nº 6, "Elementos de Especial Protección", de la Memoria Justificativa del documento de Adaptación Parcial.

Código Seguro de verificación: +Z/BfBg1TW9dulFrig7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSEFA INMACULADA GONZALEZ BAYO	FECHA	17/03/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es +Z/BfBg1TW9dulFrig7eNw==	PÁGINA	3/9





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP.5D28B4BD0F60E7284D6C39F0F6804937079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

## JUNTA DE ANDALUCÍA

## DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE HUELVA

En este apartado, se expone íntegramente el contenido del Catálogo de la RPGOU sin determinar, posteriormente, qué parte de este contenido pertenece a la Ordenación Estructural y qué otra parte, por exclusión, constituiría la Ordenación Pormenorizada. En consecuencia, tanto el Catálogo del PGOU como el texto de la Adaptación hacen referencia a idénticos contenidos, salvedad hecha de la actualización requerida por la legislación de patrimonio y el propio Decreto 11/2008.

Por el contrario, no existe esta correlación en la documentación gráfica, dándose la circunstancia de que en el juego de planos nº 3 de la Adaptación, denominados "Ámbito de Protección y Sistemas Generales", se representan, exclusivamente, los bienes incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en sus Tipologías de Conjunto Histórico, Monumento y Zona Arqueológica, y en sus Categorías de BIC, Catalogación General y Zona de servidumbre arqueológica.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN DEL BIEN	PROTECCIÓN	TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	ESTADO	RESOLUCIÓN/DECRETO/ORDEN	PUBLICO
1	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 1)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
2	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 2)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
3	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 3)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
4	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 4)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
5	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 5)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
6	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 6)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
7	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 7)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
8	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 8)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
9	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 9)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
10	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 10)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
11	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 11)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
12	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 12)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
13	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 13)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
14	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 14)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
15	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 15)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
16	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 16)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
17	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 17)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
18	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 18)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
19	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 19)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
20	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 20)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
21	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 21)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI
22	Castro de San Pedro de Arce (C/ San Pedro de Arce, 22)	C.P.H.A.	Zona Arqueológica	B1	PROTEGIDO	DECRETO 107/1985	SI

Delimitación Entorno Especialmente Protegido	(*) 15. A-1	Casco Antiguo
BIENES INMUEBLES	15. A-2	Parque Moret
CONJUNTOS HISTÓRICOS	15. B-1	Casco Urbano
	15. B-2	El Conquero-La Orden
	15. B-3	Santa Marta-La Orden
ZONA ARQUEOLÓGICA	15. B-4	Avenida de Andalucía
	15. B-5	El Rincón
	15. C-1	Los Parrales
	15. C-2	Salmés

Por otra parte, en el documento de Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial, en el Título VIII *Carácter de las Normas*, se especifica qué artículos de la RPGOU tienen carácter estructural, tanto de la Normativa de Régimen General como de las Ordenanzas Urbanísticas. Dentro de la relación de determinaciones de carácter Estructural, se incluyen los artículos 166 a 172 de las NNUU referidas a los Instrumentos de Protección (dentro del Título IX *NORMAS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN*), que regula los siguientes aspectos:



Código Seguro de verificación: +Z/BfBglTW9dulFrig7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSEFA INMACULADA GONZALEZ BAYO	FECHA	17/03/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es +Z/BfBglTW9dulFrig7eNw==	PÁGINA	4/9

+Z/BfBglTW9dulFrig7eNw==



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F660E7284DBC39F0F8604397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

## JUNTA DE ANDALUCÍA

## DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE HUELVA

RPGOU	Adaptación Parcial a la LOUA de la RPGOU																																				
<p><i>Sección Primera: Clases</i></p> <p><i>Artículo 166.- Clases de Instrumentos de protección</i></p> <p><i>Sección Segunda: Instrumentos de protección urbanística</i></p> <p><i>Artículo 167.- Planes Especiales de Protección</i></p> <p><i>Artículo 168.- Normas Especiales de Protección</i></p> <p><i>Artículo 169.- Catálogos Complementarios de Planeamiento</i></p> <p><i>Artículo 170.- Informe Arqueológico</i></p> <p><i>Artículo 171.- Análisis de efectos ambientales municipales</i></p> <p><i>Artículo 172.- Informe sectorial sobre materia ambiental.</i></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">NORMATIVA DE REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL</th> </tr> <tr> <th>NORMA</th> <th>CARÁCTER</th> <th>OBSERVACIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">CAPÍTULO 5. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><i>Sección Primera. Clases</i></td> </tr> <tr> <td>Artículo 166</td> <td>ESTRUCTURAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><i>Sección Segunda. Instrumentos de Protección Urbanística</i></td> </tr> <tr> <td>Artículo 167</td> <td>ESTRUCTURAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Artículo 168</td> <td>ESTRUCTURAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Artículo 169</td> <td>ESTRUCTURAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Artículo 170</td> <td>ESTRUCTURAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Artículo 171</td> <td>ESTRUCTURAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Artículo 172</td> <td>ESTRUCTURAL</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	NORMATIVA DE REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL			NORMA	CARÁCTER	OBSERVACIONES	CAPÍTULO 5. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN			<i>Sección Primera. Clases</i>			Artículo 166	ESTRUCTURAL		<i>Sección Segunda. Instrumentos de Protección Urbanística</i>			Artículo 167	ESTRUCTURAL		Artículo 168	ESTRUCTURAL		Artículo 169	ESTRUCTURAL		Artículo 170	ESTRUCTURAL		Artículo 171	ESTRUCTURAL		Artículo 172	ESTRUCTURAL	
	NORMATIVA DE REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL																																				
	NORMA	CARÁCTER	OBSERVACIONES																																		
	CAPÍTULO 5. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN																																				
	<i>Sección Primera. Clases</i>																																				
	Artículo 166	ESTRUCTURAL																																			
	<i>Sección Segunda. Instrumentos de Protección Urbanística</i>																																				
	Artículo 167	ESTRUCTURAL																																			
	Artículo 168	ESTRUCTURAL																																			
	Artículo 169	ESTRUCTURAL																																			
Artículo 170	ESTRUCTURAL																																				
Artículo 171	ESTRUCTURAL																																				
Artículo 172	ESTRUCTURAL																																				

### 4. INFORME DE VALORACIÓN

En la propuesta municipal de subsanación de error material, aprobada el 28.05.2014, se incluyen dos objetivos que, aunque relacionados, resultan diferentes, a saber:

a) SUBSANAR EL ERROR MATERIAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU DE HUELVA, QUE CONSIDERA ESTRUCTURAL EL CONTENIDO DE LOS ARTÍCULOS 166 A 170 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. Desde este Ayuntamiento se solicita que se considere un error material esta inclusión, dentro del "Título VIII. Carácter de las Normas", del Documento de Adaptación Parcial del PGOU de Huelva a la LOUA, los artículos 166 a 170 de las Normas Urbanísticas, referidos a los "Instrumentos de Protección Urbanística", como normas que tienen carácter de ordenación estructural, lo cual debe quedar sin efecto en virtud del presente Documento de Subsanación.

b) Puesto que según la LOUA, todo Plan General debe señalar cuáles elementos, de entre su patrimonio histórico, deben tener la consideración como ordenación estructural, SE SUBSANÁ EL ERROR MATERIAL ESTABLECIÉNDOSE EL LISTADO DE BIENES CULTURALES ESTRUCTURALES DE HUELVA EN EL ESTE DOCUMENTO QUE SE FORMULA, para diferenciarlos del resto de elementos de protección municipal, que pasan así a ser considerados ordenación pormenorizada con sus mismos parámetros de protección vigentes.

En lo relativo al objetivo a) y a la vista de la documentación aportada, desde el presente informe se estima que no procede su subsanación por entender que la adscripción a la Ordenación Estructural de las normas urbanísticas mencionadas, no puede calificarse de error u omisión por parte del documento de Adaptación Parcial.

En cualquier caso, dada la naturaleza heterogénea de las disposiciones a que se refieren los artículos 166 a 172, la determinación de su carácter Estructural o Pormenorizado requeriría de análisis más específicos que englobaran todas las materias reguladas, en relación con los requerimientos de las legislaciones sectoriales respectivas y de la propia LOUA. Con base en ello y dado que no afecta al fondo de la cuestión que se trae a valoración, se propone que la definición del carácter de dichas determinaciones se realice en la futura revisión del instrumento de planeamiento general.

En lo relativo al objetivo b) y de cara al cumplimiento del artículo 3f) del Decreto 11/2008, desde el presente informe se aprecia una omisión y un error material en el documento de Adaptación Parcial. La omisión (como se ha

Código Seguro de verificación: +Z/BfBg1TW9dulFriG7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSEFA INMACULADA GONZALEZ BAYO	FECHA	17/03/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es +Z/BfBg1TW9dulFriG7eNw==	PÁGINA	5/9





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F601E7284DBC39F0F680497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

## JUNTA DE ANDALUCÍA

## DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE HUELVA

indicado anteriormente) se localiza en el apartado 6 de la Memoria Justificativa que, incluye el contenido íntegro de los bienes y elementos de interés del Catálogo de la RPGOU, sin identificar su carácter Estructural o Pormenorizado. Esta omisión llevaría erróneamente a identificar el conjunto con la Ordenación Estructural, habida cuenta del contenido y alcance que el Decreto 11/2008 exige al documento de Memoria Justificativa (artículo 6 en relación con el art. 3).

No obstante, la clave para comprobar que se trata de una omisión se encuentra en el juego de planos nº 3, donde deberían quedar representados los conceptos a que se refiere el artículo 3.f del Decreto, contemplados en el apartado 6 de la Memoria Justificativa. Por el contrario, se representan, exclusivamente, los bienes incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, bajo el epígrafe de "ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL", resultando éstos los únicos Estructurales por aplicación del mencionado Decreto.

Siendo evidente la falta de correspondencia entre Memoria Justificativa y Planos, se ha de deducir que, efectivamente, nos encontramos ante un error material que debe resolverse a la luz del artículo 3.f del Decreto 11/2008, en concordancia con lo establecido por los art. 10.1,A,g) y 10.2,A,e) de la LOUA. A continuación, se transcriben dichos preceptos legales, así como los niveles de protección del Catálogo de la RPGOU:

DECRETO 11/2008	LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - LOUA
<p><b>Artículo 3.f del Decreto 11/2008</b></p> <p>f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.</p>	<p>- Ordenación Estructural: art. 10.1,A,g)</p> <p>g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.</p> <p>- Ordenación Pormenorizada: art. 10.2,A,e)</p> <p>e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.</p>
<p><b>CATÁLOGO RPGOU - Niveles de Protección</b></p> <p><b>P1.- PROTECCIÓN INTEGRAL MONUMENTAL</b></p> <p>"Se engloban dentro de este grado de protección aquellos edificios que se encuentran incluidos dentro del Plan General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, o bien aquellos otros que sin estarlo la Corporación solicita su incorporación.</p> <p><b>P1.- PROTECCIÓN INTEGRAL NO MONUMENTAL</b></p> <p>"Se engloban dentro de este grado de protección aquellos edificios a los que el Catálogo otorga su máximo nivel de protección, (...)"</p> <p><b>P2.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL</b></p> <p>"Se engloban dentro de este grado de protección aquellos edificios a los que el Catálogo otorga su nivel medio de protección, (...)"</p> <p><b>P3.- PROTECCIÓN AMBIENTAL</b></p> <p>"Se engloban dentro de este grado de protección aquellos edificios a los que el Catálogo otorga un menor nivel de protección, (...)"</p>	

Del cuadro anterior, se deduce que, a efectos de su adaptación a la LOUA, el **singular valor** patrimonial exigido tanto por su artículo 10.1,A,g), como por el artículo 3.f del Decreto 11/2008, cabe identificarse con el **Nivel P1, Protección Integral**, por ser éste el que engloba los edificios a los que el Catálogo otorga su máximo nivel de protección.



Código Seguro de verificación: +Z/BfBg1TW9dulFriG7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/			
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	JOSEFA INMACULADA GONZALEZ BAYO	FECHA	17/03/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	6/9





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284DBC39F0F860497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

## JUNTA DE ANDALUCIA

## DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE HUELVA

La normativa del Catálogo, como se indicó anteriormente, tiene su correspondencia con la del PERI del Casco Antiguo, añadiéndose a este hecho que el propio planeamiento general mandata al PERI a proteger los edificios referidos en su artículo 3.1.1 con los niveles de protección allí preestablecidos. Con esta extensión de su potestad, no solamente se asegura la coherencia normativa entre las dos escalas de planeamiento, sino que se despeja la duda de si, al encontrarse tales edificios incluidos en el ámbito del PERI, su carácter y determinaciones podrían formar parte de la Ordenación Pormenorizada.

Consecuentemente con lo anterior y sin margen de error, han de considerarse pertenecientes a la Ordenación Estructural y, por tanto amparados por el art. 10.1,A,g) de la LOUA y 3.f del D. 11/2008, todos los Edificios y Elementos adscritos al nivel P1 de protección (en su doble categoría de Monumental y No Monumental), con independencia de que se encuentren en el ámbito territorial del PERI del Casco Antiguo o fuera de él.

Igual carácter Estructural se otorgará a determinados elementos de los individualizados por el citado artículo 3.1.1 del Catálogo de la RPGOU, aunque tal consideración no proceda de su protección integral sino por verse afectados por alguna de las situaciones reguladas en el artículo 10.1,A) de la LOUA, a saber:

- Entre los Espacios Públicos: aquellos a los que la RPGOU adscribe a la consideración de Sistema General, en concreto, La Plaza de las Monjas.
- Entre los Espacios Ajardinados y Especies Arbóreas: igualmente, aquellos que se desarrollen sobre Sistemas Generales. Por su carácter singular, adquiere una especial consideración la *Palmera de las tres calles*.
- Elementos Singulares: el carácter de singularidad viene otorgado por el propio Catálogo de la RPGOU, refiriéndose, en exclusiva, al Muro de la Iglesia de San Pedro. A la singularidad declarada por el planeamiento general, se añade su vinculación indisoluble con el BIC de la Iglesia de San Pedro, de cuyo entorno inmediato forma parte.

Aun precisando de especial protección por sus distintos valores reconocidos, a los **restantes elementos y/o espacios protegidos** por el planeamiento (general y/o de desarrollo) no deberá otorgárseles el carácter de Estructural y, tanto ellos como sus determinaciones, formarán parte de la Ordenación Pormenorizada.

Siguiendo una lógica similar, aunque limitada a la Categoría Monumental del Nivel P1 de protección, el documento de subsanación elaborado por la Corporación Municipal, concluye el objetivo b) como sigue:

### 3.5 Conclusión

La consideración como **ESTRUCTURAL** debe darse sólo a los elementos con máxima categoría de protección, es decir:

- Todo lo contemplado en el **CATÁLOGO GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA**, tanto si es **BIC** como si es **GENERAL**, con sus determinaciones autonómicas y/o de planeamiento.
- Todo lo considerado con el **GRADO P1 MONUMENTAL del PGOU**, con las determinaciones recogidas en las fichas del *Catálogo de Edificios y elementos de interés* del Plan General.

Se otorga así esta especial protección a los principales monumentos de la ciudad. Se trata de un total de 25 elementos (Anexo II) que constituyen los hitos fundamentales de la evolución histórica del municipio y sus señas culturales, en una forma congruente con el concepto estructural emanado de la legislación urbanística.



Código Seguro de verificación: +Z/BfBglTW9dulFrig7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSEFA INMACULADA GONZALEZ BAYO	FECHA	17/03/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	+Z/BfBglTW9dulFrig7eNw==	PÁGINA 7/9



+Z/BfBglTW9dulFrig7eNw==



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F660E7284DBC39F0F6804992079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

## JUNTA DE ANDALUCIA

## DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE HUELVA

1. Convento de Nuestra Señora de La Merced - Facultad Ciencias Sociales y Políticas
2. Iglesia de la Concepción
3. Iglesia de San Pedro
4. Iglesia de Nuestra Señora de La Merced
5. Rábida, 17 - Cine Rábida
6. Barrio Reina Victoria - Barrio Obrero
7. Humilladero de la Virgen de la Cinta
8. Antigua Cárcel
9. Instituto La Rábida - Instituto de Educación Secundaria La Rábida
10. Monumento a la Fe Descubridora - Monumento a Colón
11. Muelle de Carga de la Empresa Compañía Española de Minas de Tharsis
12. Muelle cargadero de mineral de la Compañía Riotinto
13. Santuario Nuestra Señora de la Cinta
14. Gasolinera del Barrio Obrero - Estación de Servicio Avda. Alcalde Federico Molina
15. Oficinas del Puerto - Edificios de la Autoridad Portuaria
16. Alcazaba de Saltés
17. Castillo de Huelva
18. Muelle de Levante
19. Ria de Huelva
20. ZSA Zonas Portuarias Marismas del Odiel
21. ZA de Huelva
22. Sede de la Autoridad Portuaria - Oficinas de la Autoridad Portuaria de Huelva
23. Museo Provincial de Bellas Artes - Museo Arqueológico Provincial de Huelva
24. Archivo Histórico Provincial de Huelva
25. Biblioteca Pública Provincial de Huelva – Casa de la Cultura

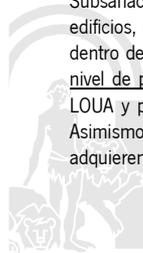
Desde el presente informe se estima que la propuesta municipal debe ser completada con la totalidad de edificios incluidos dentro del Nivel P1 de Protección Integral No Monumental, por cuanto es el máximo nivel de protección establecido por el planeamiento general, equiparable al exigido por la LOUA y por el Decreto 11/2008 para formar parte de las determinaciones de carácter Estructural. Asimismo, se incluirán dentro de estas determinaciones los Espacios y Elementos que gozando de interés patrimonial, adquieren el carácter de Estructural por aplicación directa del artículo 10.1,A) de la LOUA. Todo ello según lo expuesto con anterioridad y con independencia de que los Edificios, Espacios y Elementos Singulares se encuentren dentro del ámbito del PERI del Casco Antiguo o fuera de él.

### 5. CONCLUSIONES

Habida cuenta de los antecedentes expuestos, procede la tramitación de la corrección de error material formulada por la Corporación Municipal de Huelva en relación con el documento de Adaptación Parcial de la RPGOU a la LOUA. En ausencia de procedimiento específico, las rectificaciones, subsanaciones, etc, de las Adaptaciones a la LOUA de los instrumentos de planeamiento habrán de tramitarse por el mismo procedimiento habilitado por el Decreto 11/2008 para su aprobación, en concordancia con lo establecido por el artículo 105.2 de la Ley 30/1992.

En relación con el objetivo a) referido por el documento municipal que se valora, se concluye que no procede su subsanación por cuanto la adscripción a la Ordenación Estructural de los artículos 166 a 170 de la RPGOU, no puede calificarse de error por parte del documento de Adaptación Parcial.

Por el contrario, SÍ se aprecia error en la materia expuesta en el objetivo b). A este respecto el documento de Subsanción formulado por la Corporación Municipal se valora incompleto, debiendo de contener en su relación de edificios, espacios y elementos protegidos pertenecientes a la Ordenación Estructural, la totalidad de edificios incluidos dentro del Nivel P1 de Protección Integral No Monumental (además de la Monumental), por cuanto es éste el máximo nivel de protección establecido por la RPGOU vigente. Este nivel de protección se valora equiparable al exigido por la LOUA y por el Decreto 11/2008 para formar parte de las determinaciones de carácter Estructural del planeamiento. Asimismo, se incluirán dentro de estas determinaciones los Espacios y Elementos que gozando de interés patrimonial, adquieren el carácter de Estructural por aplicación directa del artículo 10.1,A) de la LOUA. Todo ello con independencia



Código Seguro de verificación: +Z/BfBg1TW9dulFriG7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	JOSEFA INMACULADA GONZALEZ BAYO	FECHA	17/03/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	8/9
 +Z/BfBg1TW9dulFriG7eNw==			



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F660E7284DBC39F0F6804397207383) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

# JUNTA DE ANDALUCIA

## DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE HUELVA

de que los Edificios, Espacios y Elementos Singulares se encuentren dentro del ámbito del PERI del Casco Antiguo o fuera de él.

Lo anterior no obsta para que, dada la fecha de aprobación de la RPGOU, con carácter excepcional pueda extraerse de dicha consideración algún edificio que, siendo de uso residencial y de propiedad privada, no albergue usos de interés público y/o que, por causas de fuerza mayor e imposibilidad material, hubiesen decaído alguna de las características que determinan su singular valor.

Hasta tanto los contenidos analizados queden adaptados al régimen urbanístico vigente bajo los criterios expuestos en la presente valoración, se estará a lo dispuesto por el apartado segundo de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**LA VICEPRESIDENTA 3ª DE  
LA COMISIÓN TERRITORIAL,**



c/ Mozarabes nº 8. 21071 Huelva. Tfno. 959005000 Fax. 959005066

Código Seguro de verificación: +Z/BfBg1TW9dulFriG7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	JOSEFA INMACULADA GONZALEZ BAYO		FECHA	17/03/2015
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	+Z/BfBg1TW9dulFriG7eNw==	PÁGINA	9/9

+Z/BfBg1TW9dulFriG7eNw==

DOCUMENTO  
DILIGENCIA PLENO: PLENO 29-MAYO-2020 PTO. 46 DILIGENCIA APROBAC.  
DEFINITIVA DCTO. COMPLETO-APROB. DEFINITIVA MP4 PORMEN. COLEGIO  
FERROVIARIOS

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

OTROS DATOS  
Código para validación: **810L3-4YCH8-08YSP**  
Fecha de emisión: **11 de junio de 2020 a las 9:25:09**  
Página 135 de 142

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

ESTADO  
**FIRMADO**  
11/06/2020 09:24



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284DBC39F0F6804397073B3), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

3.6. Informe de SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de 6 de marzo de 2020.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1213610.810L3-4YCH8-08YSP 5D288B4BD0F660E72284DBC39F0F68043920729B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

31/04/24/20/210

**JUNTA DE ANDALUCIA**  
CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Ref.: PL/ASBG/FFMo

Asunto: Expediente inclusión parcela "Colegio Ferroviarios" en el Plan Especial del Casco Antiguo del PGOU de Huelva.

AYUNTAMIENTO DE HUELVA  
Area de Urbanismo, Medio Ambiente y Transición Ecológica  
Dpto. Planeamiento y Gestión Urbanística  
Calle Plus Ultra, n.º 10  
21001- Huelva

Con fecha de 30 de diciembre de 2019 ha tenido entrada en el registro general de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, documentación técnica y administrativa relativa al expediente de "Toma de conocimiento de la inclusión formal en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de la parcela que se corresponde con el antiguo Colegio de Ferroviarios, conforme al documento elaborado por los servicios técnicos municipales", tras el acuerdo adoptado por el Pleno de ese Ayuntamiento en sesión de 30 de octubre de 2019.

Tras el análisis del expediente remitido, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de este centro directivo ha emitido informe con fecha de 6 de marzo de 2020, en el cual se concluye que no procede la tramitación del citado expediente como cumplimiento de la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 19 de diciembre de 2005, por la que se aprobó definitivamente la Modificación nº4 del PGOU de Huelva.

Como consecuencia, por el presente se procede a la devolución del expediente a ese Ayuntamiento, al objeto de la tramitación, si así lo estima oportuno, de la correspondiente innovación del PGOU que contemple la inclusión de la parcela del antiguo "Colegio Ferroviarios" en el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo, siendo la competencia para su aprobación definitiva municipal, al no afectar la alteración del ámbito del citado plan especial a la ordenación estructural del PGOU. (T.B. de Huelva CA)

María del Carmen Compagni Morales  
DIRECTORA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Calle Picasso, 6 CP 41018 Sevilla Tlf.: 954 78 27 49 Fax.: 954 74 27 55

Código Seguro De Verificación:	BY574KNLD8DNYQBG4BUR5NWR5YHUK5U	Fecha	09/03/2020
Firmado Por	MARIA DEL CARMEN COMPAGNI MORALES		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	1/1

Es copia auténtica de documento electrónico



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B84BD0F660E7284DBC39F0F6804970729B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

## JUNTA DE ANDALUCIA

### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

#### INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, SOBRE EL EXPEDIENTE MUNICIPAL DE INCLUSIÓN FORMAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE LA PARCELA DEL ANTIGUO "COLEGIO DE FERROVIARIOS".

##### 1. OBJETO DEL INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de Huelva es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU), aprobado definitivamente de manera parcial mediante Resolución de 13 de octubre de 1999 del Consejero de Obras Públicas y Transportes.

Mediante nueva Resolución de la citada Consejería de 14 de abril de 2004, se aprobó el documento de Cumplimiento de la Resolución de 13 de octubre de 1999, determinándose en la misma la necesidad de realizarse determinadas subsanaciones en el documento, que fueron verificadas mediante la Toma de Conocimiento de la Dirección General de Urbanismo de 30 de septiembre de 2005.

Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Huelva en sesión de 30 de marzo de 2011, se aprobó el documento de Adaptación Parcial del PGOU de Huelva a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), de conformidad con la Disposición Transitoria 2ª de la citada ley, y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Con fecha de 30 de diciembre de 2019, ha tenido entrada en el registro general de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, documentación técnica y administrativa relativa a la "Toma de conocimiento de la inclusión formal en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de la parcela que se corresponde con el antiguo Colegio de Ferroviarios, conforme al documento elaborado por los servicios técnicos municipales", tras el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Huelva en sesión de 30 de octubre de 2019.

El citado documento técnico se denomina "Cumplimentación de los acuerdos de aprobación definitiva de la modificación puntual 4 del PGOU de Huelva y del documento de cumplimiento de resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 13/10/1999".

El objeto del expediente presentado es el ajuste de la planimetría del PGOU, mediante la inclusión de la parcela 18518/01, correspondiente al antiguo "Colegio Ferroviarios", en el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo, en cumplimiento del Acuerdo del Pleno de 25 de septiembre de 2003, por el que se estimaban parcialmente las alegaciones formuladas por Hacienda La Galana S.L., durante la tramitación de la Modificación nº4 del PGOU, que fue posteriormente aprobada definitivamente mediante Resolución de 19 de diciembre de 2005 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Con dicho objeto, el presente expediente incluye la subsanación de la Hoja 12 de los planos de Ordenación y Gestión del PGOU.



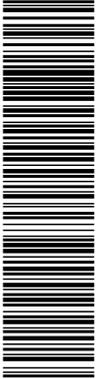
Inclusión parcela "Colegio Ferroviarios" en el Plan Especial del Casco Antiguo del PGOU de Huelva.

Página 1 de 6

Código Seguro De Verificación:	BY57448TJZ9SWYEBJ3APXLUFZ9EA8J	Fecha:	06/03/2020
Firmado Por:	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE		
Url De Verificación:	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		



Es copia auténtica de documento electrónico



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E7284D5C39F0F68043972079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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. ANTECEDENTES

En relación a la citada Modificación n.º4 del PGOU, que fue aprobada definitivamente mediante Resolución de 19 de diciembre de 2005 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y al objeto de valorar el carácter y procedencia del expediente remitido por el Ayuntamiento a esta Consejería, se procede a señalar los siguientes actos administrativos producidos durante la tramitación de la misma.

1.- El Ayuntamiento de Huelva tramitó la Modificación n.º4 del PGOU, expediente que incluye a su vez una serie de modificaciones que afectan a diferentes elementos o determinaciones del PGOU independientes entre sí.

Tras la aprobación inicial de la citada Modificación n.º4 mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Huelva en sesión de 28 de marzo de 2003, se presentó alegación por parte del propietario de la parcela del Colegio San José Calasanz "Colegio Ferroviarios", en la que se solicitaba, entre otras cuestiones, la exclusión de la parcela de dicho colegio del ámbito del PAU n.º1, modificando su clasificación de suelo urbanizable a suelo urbano, y su inclusión en el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo de Huelva.

El informe técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Huelva de 23 de julio de 2003, establece en relación a la citada alegación que *"la parcela catastral objeto de la alegación, efectivamente deriva de un proceso histórico que la ha incluido dentro del casco urbano, y en planeamientos precedentes al actual el suelo fue clasificado efectivamente como urbano. Es por ello que si procede la estimación de la alegación en los términos de reclasificación de suelo (Urbanizable a Urbano). Deberá para ello rectificarse el ámbito con la exclusión de la parcela 18518/01, la reclasificación de la parcela a suelo urbano y la asignación de condiciones urbanísticas específicas a la misma, que deberán ser objeto de estudio."*

El Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Huelva, en sesión de 23 de julio de 2003, acordó elevar propuesta al Pleno del Ayuntamiento, en los términos de *"estimar las alegaciones formuladas por Hacienda la Galana, S.L., en el sentido de proceder a la 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."* Dicha propuesta fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Huelva en sesión de 25 de septiembre de 2003.

Como consecuencia de ello, se incluye en el objeto de la modificación en tramitación la exclusión del ámbito del PAU n.º1 de la parcela catastral 18518/01, correspondiente al antiguo "Colegio Ferroviarios". Dicho objeto se incluye concretamente en los apartados C.5 y D.1 de la Memoria Justificativa del expediente de innovación, que contemplan asimismo la unificación de los ámbitos de suelo urbanizable no programado PAU n.º1-A y PAU n.º1-B en un sólo ámbito PAU n.º1.

En la planimetría de la Modificación, se excluye la citada parcela en la Hoja 12 de los planos de Ordenación y de Gestión del PGOU, incluyéndola en la clasificación de suelo urbano consolidado. No obstante, no se incluyó la misma en la delimitación del Plan Especial del Casco Antiguo, tal como se solicitaba en la alegación estimada por el Pleno en sesión de 25 de septiembre de 2003, quedando así aislada entre la delimitación de dicho plan especial y la delimitación del PAU n.º1.

Posteriormente, mediante Acuerdo del Pleno de 26 de febrero de 2004, se aprobó un documento de correcciones, las cuales no afectaban a la parcela de referencia.

Inclusión parcela "Colegio Ferroviarios" en el Plan Especial del Casco Antiguo del PGOU de Huelva.

Página 2 de 6



<b>Código Seguro De Verificación:</b>	BY57448TJZ9SWYEBJ3APXLUFZ9EA8J	<b>Fecha:</b>	06/03/2020
<b>Firmado Por:</b>	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE		
<b>Url De Verificación:</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		



Es copia auténtica de documento electrónico





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D2884BD0F660E7284DBC39F0F6804397079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

definitivamente por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 14 de abril de 2004." No se pronuncia el informe sobre la modificación D1.

El citado informe de 28 de noviembre de 2005 concluye informando "favorablemente el presente expediente de Modificación nª4 del Plan General de Ordenación Urbanística de Huelva según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal de 28 de julio de 2005, en los contenidos relativos a las Modificaciones denominadas C1, C2, C3 y C4; con las observaciones indicadas respecto al Aprovechamiento Medio en la C2 y a la altura máxima en la C3."

En base a dicho informe, se emite Resolución de 19 de octubre de 2005 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por la que se aprueba definitivamente la Modificación nª4 del PGOU de Huelva, "sobre diversos ámbitos del suelo urbano del municipio, en los apartados denominados Modificaciones C1, C2, C3 y C4, debiendo corregirse los errores detectados en la Modificación C2 sobre el Aprovechamiento Medio y en la C3 sobre la altura máxima edificable."

Una vez subsanadas las deficiencias señaladas en la anterior resolución por parte del Ayuntamiento de Huelva, se procedió por parte de la Dirección General de Urbanismo a la toma de conocimiento del documento de cumplimiento de resolución mediante Acuerdo de 16 de enero de 2007. Tras el depósito del instrumento en los registros administrativos de instrumentos urbanísticos municipal y autonómico, mediante Resolución de 30 de enero de 2007 se procedió a publicar las anteriores resoluciones y la normativa urbanística del instrumento en el BOJA n.º 44, de 2 de marzo de 2007, cobrando así el mismo vigencia.

5.- Consta en el expediente de la Modificación n.º4 del PGOU, un ejemplar de la Memoria del documento técnico con diligencia de aprobación definitiva "con sujeción a la Resolución de la Consejera de 19 de diciembre de 2005". En la citada Memoria, subtitulada como "Texto Definitivo", se incluyen únicamente la justificación y determinaciones relativas a las modificaciones C1, C2, C3 y C4 integrantes del expediente de innovación.

Consta otro ejemplar que incluye parte de la memoria original del instrumento, éste con diligencia de "denegado por Resolución de la Consejera de 19 de diciembre de 2005", en el que se incluye la justificación y determinaciones relativas a las modificaciones B1, C5 y D1 integrantes del expediente de innovación.

En cuanto a la planimetría de la innovación, en la Hoja 12 de los planos 3 de Ordenación, y 4 de Gestión de la Modificación n.º4 del PGOU, ambos con diligencia de aprobación definitiva "con sujeción a la Resolución de la Consejera de 19 de diciembre de 2005", la parcela catastral 18518/01, correspondiente al antiguo "Colegio Ferroviarios", aparece clasificada como suelo urbano consolidado y excluida de la delimitación del PAU nº1, tal como contemplaba el objeto de las modificaciones C5 y D1 del expediente de innovación.

En todo caso, tal como señala la diligencia de "aprobación con sujeción a la Resolución de 19 de diciembre de 2005", las determinaciones del documento están sujetas a los términos de la citada resolución, debiendo interpretarse conforme a las mismas. Asimismo, es en la memoria del instrumento de planeamiento donde ha de incluirse la motivación de las determinaciones del mismo, prevaleciendo dicha memoria en todo caso sobre el resto de documentos del instrumento, incluidos los planos.



Inclusión parcela "Colegio Ferroviarios" en el Plan Especial del Casco Antiguo del PGOU de Huelva.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	BY57448TJZ9SWYEBJ3APXLUFZ9EA8J	<b>Fecha:</b>	06/03/2020
<b>Firmado Por:</b>	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE		
<b>Url De Verificación:</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		



Es copia auténtica de documento electrónico



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F660E7284DBC39F0F860497079B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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>

6.- Por último, en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, en el plano 4 de "Usos, Densidades y Edificabilidades Globales", se incluye la parcela correspondiente al antiguo "Colegio Ferroviarios" en suelo urbano consolidado en la zona 2. "Ensanche de Poniente". No obstante, en los planos de Ordenación y Gestión del documento de Adaptación Parcial (Hoja 12), no se refleja dicha exclusión, manteniéndose la parcela de referencia incluida en la delimitación del PAU nº1.

### 3. VALORACIÓN

Como consecuencia de lo señalado en los anteriores apartados del presente informe, se considera que queda acreditado que las modificaciones C5 y D1 del expediente de la Modificación nº4 del PGOU, relativos a la exclusión de la parcela catastral 18518/01, correspondiente al antiguo "Colegio Ferroviarios", de la delimitación del PAU nº1, y su consecuente inclusión en la delimitación de suelo urbano consolidado, no fueron aprobados definitivamente por la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 19 de diciembre de 2005, que ni siquiera se pronunció sobre los mismos, dado que en el texto definitivo aportado por el Ayuntamiento se excluyeron del objeto de la modificación para la que se solicitaba resolución sobre aprobación definitiva.

Por lo tanto, no procede la tramitación por parte de este centro directivo del presente expediente como cumplimiento de la citada Resolución, procediendo su devolución al Ayuntamiento de Huelva, para que éste tramite, si así lo estima oportuno, la correspondiente innovación del PGOU al objeto de la exclusión de la parcela del antiguo "Colegio Ferroviarios" del PAU, y su inclusión en el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo, independientemente de que, en su caso, se considere procedente por parte del Ayuntamiento la conservación o convalidación de determinados actos o acuerdos adoptados durante la tramitación municipal de la Modificación nº4 del PGOU.

Por otro lado, la alteración de la delimitación del Plan Especial del Casco Antiguo al objeto de la inclusión, en su caso, de la parcela correspondiente al antiguo "Colegio Ferroviarios", no afecta a la ordenación estructural de conformidad con el artículo 10 de la LOUA.

En el artículo 413 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se incluye el citado Plan Especial del Casco Antiguo, PE-01, entre los planes especiales temáticos. En dicho artículo se establece que el contenido del plan será el de mejora y reforma interior del ámbito definido. Y en cuanto a los objetivos del mismo, se establece que *"es objetivo genérico del Plan el que el Casco Antiguo mantenga un nivel de calidad muy elevado, tanto en el espacio público como en el control del espacio privado. Se considera preciso compaginar los procesos de terciarización con los de implantación de nuevas residencias, pero todo ello con la búsqueda de un equilibrio entre espacio público y superficie edificables, que hoy en día es precario."*

En base a dicha caracterización, se considera que la delimitación del ámbito sometido al Plan Especial del Casco Antiguo, no responde a las características establecidas en el artículo 10.1.A.g) de la LOUA, dado que no se trata de un *"ámbito que deba ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbano que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto."*

En este sentido, el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, no incluyó entre las determinaciones de la ordenación estructural, la delimitación del citado ámbito sometido al Plan



Inclusión parcela "Colegio Ferroviarios" en el Plan Especial del Casco Antiguo del PGOU de Huelva.

Código Seguro De Verificación:	BY57448TJZ9SWYEBJ3APXLUFZ9EA8J	Fecha:	06/03/2020
Firmado Por:	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE		
Url De Verificación:	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página:	5/6



Es copia auténtica de documento electrónico



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1213510.810L3-4YCH8-08YSP 5D28B4BD0F60E72284DBC39F0F68043970729B3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

Especial del Casco Antiguo, considerándose por tanto la alteración del mismo, como integrante de la ordenación pormenorizada del PGOU de Huelva.

#### 4. CONCLUSIÓN

Como conclusión, y en base a lo señalado anteriormente, se considera que procede la devolución del expediente tramitado por el Ayuntamiento de Huelva como "Toma de conocimiento de la inclusión formal en el ámbito del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de la parcela que se corresponde con el antiguo Colegio de Ferrovianos, conforme al documento elaborado por los servicios técnicos municipales", aprobado mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Huelva en sesión de 30 de octubre de 2019, en base al documento técnico denominado "Cumplimentación de los acuerdos de aprobación definitiva de la modificación puntual 4 del PGOU de Huelva y del documento de cumplimiento de resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 13/10/1999", al no proceder la tramitación por parte de este centro directivo del presente expediente como cumplimiento de la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 19 de diciembre de 2005.

La inclusión de la citada parcela en el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo, deberá ser objeto de la correspondiente innovación del PGOU de Huelva, correspondiendo la aprobación definitiva de la misma al Ayuntamiento de Huelva, al no afectar la alteración del ámbito del citado plan especial a la ordenación estructural del PGOU.

#### SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Antonio S. Becerra Garcia  
Jefe de Servicio de Planeamiento Urbanístico

Fernando Fernández Monterde  
Jefe del Departamento de Planeamiento General



Inclusión parcela "Colegio Ferrovianos" en el Plan Especial del Casco Antiguo del PGOU de Huelva.

Página 6 de 6

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	BY57448TJZ9SWYEBJ3APXLUFZ9EA8J	<b>Fecha:</b>	06/03/2020
<b>Firmado Por:</b>	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA FERNANDO FERNANDEZ MONTERDE		
<b>Url De Verificación:</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>		



Es copia auténtica de documento electrónico