

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 1 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4C45DF8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante 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>



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

**C E R T I F I C A.-** Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día treinta de mayo de dos mil dieciocho adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**PUNTO 22º. DICTAMEN RELATIVO A PROPUESTA SOBRE APROBACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE ESTE AYUNTAMIENTO Y LA ENTIDAD SENIOR COHOUSING HUELVA, S. COOP. AND., RELATIVO AL EDIFICIO DEL COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIOS.**

Se da cuenta del Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Desarrollo Urbanístico, Movilidad, Vivienda y Medio Ambiente en sesión de 23 de mayo de 2018, en relación con la siguiente Propuesta del Concejal Delegado del Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal, D. Manuel Francisco Gómez Márquez:

*"Se da cuenta del expediente administrativo tramitado para la aprobación del Proyecto de Convenio Urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Huelva y la Entidad "Senior Cohousing Huelva, S. Coop. And." que tiene por objeto el establecimiento de las determinaciones urbanísticas para la implantación de las instalaciones correspondientes al Senior Cohousing en el los terrenos del Colegio San José de Calasanz;*

**RESULTANDO:** *Que por Decreto del Concejal delgado del Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal de fecha 12/02/2018 se resuelve: Admitir a trámite el convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Huelva y la Entidad Senior Cohousing Huelva, S. Coop. And. sobre el edificio "Colegio San José de Calasanz" Antigua Escuela de Ferroviarios y someterlo a*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 2 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*información pública por un período de 20 días. Siendo notificado a Senior Cohousing Huelva, S. Coop. And. el 02/03/2018 y a Carburantes la Hispanidad, S.L. el 05/03/2018.*

**RESULTANDO:** *Se ha publicado en el BOP de fecha el 26/02/2018 y en el Diario Huelva Información de 26/02/2018.*

**RESULTANDO:** *Que solicitada información al Registro General del Ayuntamiento nos informa por la Jefa de Negociado del Registro General del Ayuntamiento con fecha 09/04/2018 que no aparece ninguna anotación al respecto.*

**CONSIDERANDO:** *Que consta informe de la Arquitecto Miriam Dabrio Soldán de fecha 17/04/2018 en el que hace constar que:.*

*"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.*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 3 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*No obstante lo anterior, procedemos a asumir de forma literal la valoración expresada en el convenio que ha sido objeto de aprobación inicial, en base a lo regulado en el art. 55.3 de la LOUA, y que se establecen mediante dos cantidades económicas compensatorias:*

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

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

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

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

*-Aprovechamiento a materializar: 10% del incremento (incremento = 1800m2xcoef.homogenización, (coef. Estimado=1)  
Cesión de Aprov.= 0,1 x 1800 x 1 = 180m2 -Valor económico de sustitución del suelo urbanizado preciso = 25% del valor venta (valor venta de la tipología característica asemejable hoy a VPO = 1.394,72 para 2017)  
Valor sustitución de la cesión del aprovechamiento= 1.800 x 1 x 0,1 x 0,25 x 1.394,72 = 62.762,40 €*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 4 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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) 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 x coef.homg. x Md*

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

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

- Siendo la media dotacional de la zona de suelo urbano en la que están incluidos los terrenos (zona 2) equivalente a "Md m2s/m2t"(se estima en Md=0,30 en aplicación del artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía: "estándares dotacionles "En suelo con uso característico residencial, entre 30*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 5 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*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 infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad..."*
- *Valor económico de sustitución del suelo urbanizado preciso = 25%. del valor venta (valor venta de la tipología característica asemejable hoy a VPO = 1.394,72 para 2017)*

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

*No obstante lo dispuesto anteriormente podrá ser sustituido por otras fórmulas de compensación de dichas cantidades, las cuales deberán ser acordadas entre el Ayuntamiento y Cohousing. Del mismo modo, las cantidades deberán estar ajustadas a las definitivas edificabilidades.*

**2.- SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DE LAS COMPENSACIONES EN METÁLICO.**

*El grado de ocupación de la edificación en el área del PÉRI del Casco –a la cual pertenece la parcela catastral de referencia- hace en extremo complicado que puedan posibilitarse las cesiones de espacios*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 6 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

*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 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."*

**CONSIDERANDO:** *Que la Técnico de Administración General efectúa informe con fecha 17/04/2018 en el que hace constar que: "Los arts. 30 y 95 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía establecen que los Ayuntamientos podrán suscribir con cualesquiera persona pública o privada, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.*

*Dicho artículo 30 de la LOUA recoge que los convenios tendrán carácter jurídico administrativo y se regirán por las siguientes reglas:*

*1ª Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página <b>7 de 34</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede 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 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.*

*2ª La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el patrimonio público del suelo.*

*En los casos previstos en esta Ley en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.*

*3ª Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perviva, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.*

*4ª El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el art. 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.*

*Disponiendo el art. 30.3 de la LOUA que "Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:*

*1ª Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.*

*2ª Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página <b>8 de 34</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*convenios, éstas no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que te contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.*

*3ª Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de las Administración actuante.*

*Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.*

*En virtud del Documento de Cumplimiento de Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de 13 de octubre de 1999 (aprobado definitivamente en fecha 14 de abril de 2004 y publicado en el BOJA nº 84 de 30 de abril de 2004) y la Modificación Puntual nº 4 del PGOU (aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2005 y publicada en BOJA nº 44 de 2 de marzo de 2007, la parcela catastral del Colegio Ferroviario fue extraída del ámbito del PAU nº 1 "Ensanche Sur" e incluirlo concretamente al ámbito del PERI del Casco Antiguo, la materialización de dicha exclusión supondría modificación puntual del PERI del Casco Histórico para adecuar las nuevas condiciones urbanísticas dichos terrenos del Colegio de Ferroviarios, así como la ficha exhaustiva de catalogación del Colegio Ferroviario y, respecto a una posible modificación del Plan General, dado que puede afectar a las determinaciones pormenorizadas preceptivas que establece el art.10.2.A.b de la LOUA se está manteniendo reuniones por parte del Departamento de Planeamiento con los servicios técnicos de Delegación de Medio Ambiente de Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía para dirimir dicha cuestión.*

*Que el punto 4 del art. 30 de la LOUA establece que "La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad."*

*El art. 30.4 de la LOUA dispone que "el acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página <b>9</b> de <b>34</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho cuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.*

*Recogiendo el mencionado art. 41.3 de la LOUA que "el acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados."*

*De todo lo anteriormente expuesto procede que por el Excmo Ayuntamiento Pleno se Apruebe Definitivamente el Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Huelva y la Entidad Senior Cohousing Huelva, S. Coop. And. sobre el edificio "San José de Calasanz", Antigua Escuela de Ferroviarios, debiendo publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia e incluirlos en el Registro Público creado al efecto.*

**Y vista LA PROPUESTA DE CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO D EHUELVA Y LA ENTIDAD SENIOR COHOUSING HUELVA S. COOP. AND.**

**1 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 18511801PB8215S0001PY.*

*Según ficha catastral, se trata de una parcela de 2.709 m<sup>2</sup>, que alberga un edificio de dos plantas de altura, más torreones y que alcanza una superficie construida de 1.750 m<sup>2</sup>. Por otra parte, en el Registro de la Propiedad figura la siguiente descripción:*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página <b>10 de 34</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

**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*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página <b>11 de 34</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*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 0,72m2t/m2s.*

**Otros datos que afectan:** *media dotacional estimada: 0,30 m2s/m2t: proporción sistemas generales: 8,24m2/hab.*

**Ámbito de planeamiento en que se encuentran los terrenos:** *PERI del Casco Antiguo de Huelva, sin que haya quedado materializado en la documentación de la Adaptación a la LOUA, pero implícitamente se desprende de la aceptación de las alegaciones presentadas a la misma por parte del Pleno Municipal.*

**Ordenación pormenorizada que afecta:**

*-Uso Dotacional Docente compatible con otros regímenes de Dotacional en base a art.116 (modificado en mod. puntual 4.B.19)*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 12 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*-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 Andaluzas el Acto de Constitución de la entidad "SENIOR COHOUSING HUELVA, S. COOP. AND.", clasificada como cooperativa mixta, sin ánimo de lucro, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 134 del Decreto 123/2014, de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2011 de 23 de septiembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, a la Hoja 1424, bajo el asiento 1.

Los "Senior Cohousing" son modelos de convivencia colaborativa, desarrollados por y para las personas mayores, como alternativa a las tradicionales Residencias de Mayores y que se basan en el desarrollo de un complejo habitacional y de servicios sociales, culturales y sanitarios, promovidos por y para las propias personas mayores, al servicio de la comunidad, autogestionados, en régimen colaborativo, sin ánimo de lucro, sin división horizontal y sin libre transmisión de derechos. Dadas estas características, estos proyectos de Innovación Social, cumplen todos los requisitos para poder ser considerados como: Dotación Social y Proyectos de Interés Público y Social.

**Fundamentación Social del Proyecto objeto del Convenio:** El carácter social de estas iniciativas (Senior Cohousing) viene refrendado por "innumerables documentos de política social avanzada relacionados con el apoyo a personas en situación de soledad, fragilidad o dependencia, que han cristalizado en torno a este concepto de co-housing que se ha extendido y ha sido aceptado internacionalmente", como puede verse en la Proposición no de Ley (punto 6º del Orden del Día del Diario de Sesiones de la Comisión de Sanidad del Congreso de los Diputados del pasado día 14 de noviembre de 2017) "Relativa a la promoción de la «vivienda colaborativa» (co-housing) entre las personas mayores. presentada por el grupo parlamentario popular en el congreso. (número de expediente 161/002159), del que extraemos los párrafos más significativos que definen este tipo de actuaciones "los Senior Cohousing" y justifica esta PNL como

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 13 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*"iniciativa que apuesta por difundir, en colaboración con las comunidades autónomas y los entes locales, los beneficios del co-housing a fin de promocionar y promover la autonomía personal de los mayores. La diferencia con respecto a otros modelos tradicionales no está tanto en lo arquitectónico, sino en lo social". Esta PNL ha sido aprobada por unanimidad de todos los grupos, con una enmienda "de adición para que estas actuaciones cuenten con una dotación presupuestaria suficiente para atender al colectivo al que van dirigidas a través del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, porque si no, nadie entenderá que se anuncie algo positivo que no tiene consignación económica porque, evidentemente, quedaría nada."*

*Se extraen a continuación algunos párrafos, resumen del contenido de la PNL, por su significación que refuerzan 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*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 14 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*hacer frente de forma 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, Oscar 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*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 15 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*la que se sientan útiles y practiquen el envejecimiento activo. Quienes 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 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 Imserso, 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*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 16 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*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 sí lo quieren hacer entre iguales y con independencia. [...]Por eso y para que no solo sea de lucimiento, sino una iniciativa real, presentamos una enmienda de adición para que estas actuaciones cuenten con una dotación presupuestaria suficiente para atender al colectivo al que van dirigidas a través del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021".*

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

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

*"Senior Cohousing Huelva, S. Coop.And", se define como una Empresa de Economía Social, Solidaria y Sin Ánimo de Lucro; de*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 17 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D1041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*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 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.**

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página <b>18 de 34</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*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>*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 19 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

- 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:*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 20 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portalCiudadanoportal/verificarDocumentos.do>

*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*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 21 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*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 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*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página <b>22</b> de <b>34</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

*con 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 su 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 calidad espacial unitaria a modo de patio o "claustro" en la parte central del conjunto resultante.*

*-La aproximación de los distintos volúmenes del nuevo edificio, a los flancos o testeros de las dos alas que componen el edificio existente, salvo en las conexiones puntuales necesarias, deberá contar con una separación adecuada.*

*-La comunicación entre edificación existente y la nueva edificación será de carácter puntual, estableciendo la conveniente continuidad con los espacios de relación del conjunto.*

**Edificabilidad máxima:**

*-Bajo rasante:*

*-Semisótano y sótanos: se admite la ocupación completa del ámbito del antiguo patio de recreo.*

*-Sobre rasante: 1.800 m<sup>2</sup>t*

<p>DOCUMENTO</p> <p>PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)</p>	<p>IDENTIFICADORES</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b>  Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b>  Página 23 de 34</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :  1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva  2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>  08/06/2018 11:19</p>

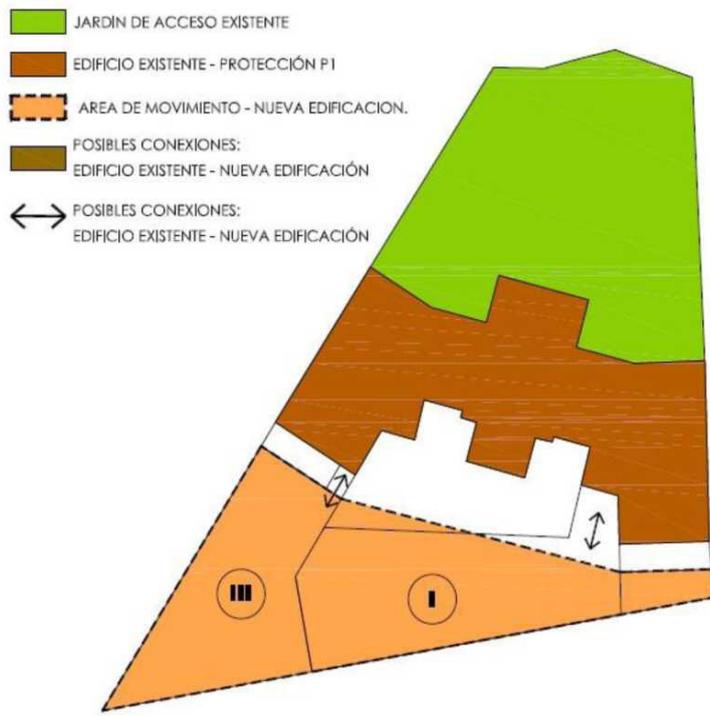


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

**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**



**VI Marco Jurídico.**

- LOUA :  
Título I: "La ordenación urbanística"

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 24 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D1041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*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, 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*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 25 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portalCiudadanoportal/verificarDocumentos.do>

*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 "Sénior 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:*

- c) En concepto de cesión de aprovechamiento.*
- d) 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 sustitutoria en metálico se integrarán en el Patrimonio Municipal del suelo.*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 26 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*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:*

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

*-Aprovechamiento a materializar:10% del incremento  
(incremento = 1800m2xcoef.homogenización, (coef. Estimado=1)  
Cesión de Aprov.= 0,1 x 1800 x 1 = 180m2 -Valor económico de sustitución del suelo urbanizado preciso = 25% del valor venta (valor venta de la tipología característica asemejable hoy a VPO = 1.394,72 para 2017)  
Valor sustitución de la cesión= 1.800 x 1 x 0,1 x 0,25 x 1.394,72 = 62.762,40 €)*

*c) Sustitución en metálico, de la cesión de la superficie de suelo para*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 27 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

*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.*

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

*(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<sup>2</sup>t x 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)*

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

---

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 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>"(se estima Md=0,30), el suelo correspondiente sería:

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página <b>28</b> de <b>34</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*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:**

*-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."*

*El Concejal delegado del Área de Urbanismo y patrimonio Municipal PROPONE al Excmo. Ayuntamiento pleno acuerde:*

*1º Aprobar el Convenio entre el Ayuntamiento de Huelva y la Entidad Senior Cohousing S. Coop. And.*

*2º Facultar al Sr. Alcalde para la firma de los documentos necesarios para tal fin.*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página <b>29</b> de <b>34</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D1041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*3ºProceder a la publicación del acuerdo de aprobación del Convenio en el Boletín Oficial de la Provincia tras su firma, en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos."*

Consta informe emitido por el Sr. Oficial Mayor Letrado, D. Manuel Fernando Martín Almansa, con fecha 10 de mayo del actual, en concepto de asesoramiento legal preceptivo, que dice lo siguiente:

*"Que emite el Oficial Mayor Letrado de este Ayuntamiento, con carácter preceptivo, en cumplimiento de lo establecido en el art. 3.3.d.7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, y en relación con el expediente sobre aprobación de convenio urbanístico de planeamiento sobre edificio "colegio San José de Calasanz", antigua escuela de ferroviarios.*

#### ANTECEDENTES DE HECHO

*PRIMERO.- Mediante Decreto del Concejal Delegado del Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal de fecha 12 de febrero de 2018 se admitió a trámite proyecto de convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Huelva y la entidad "SENIOR COHOUSING HUELVA, S. COOP. AND", con CIF F-21579669, sometiéndose el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante sendos anuncios publicados con fecha 26 de febrero de 2018, tanto en el diario "Huelva Información" como en el BOP de Huelva n.º 40. En relación con este período de información pública existe informe de la Jefa de Negociado del Registro general de entrada de este Ayuntamiento, de fecha 9 de abril de 2018, en virtud del cual hace constar la inexistencia de alegaciones presentadas en relación con este expediente en dicho trámite. Asimismo constan en el expediente tanto informe técnico favorable emitido con fecha 8 de febrero de 2018 por la Arquitecto municipal, doña Miriam Dabrio Soldán, así como informe jurídico favorable emitido con fecha 9 de febrero de 2018 por la Técnico de Administración General, doña Carmen Martínez Candeas. La Resolución reseñada de admisión a trámite fue objeto de notificación tanto al promotor del convenio, por medio de don Pedro Ponce Camarena, con fecha 2 de marzo de 2018, como a la mercantil HACIENDA LA GALANA, SL, propietaria del*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 30 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*inmueble sobre el que recae el ámbito de actuación del convenio como se dirá, con fecha 23 de abril de 2018, manifestando ésta última por medio de escrito presentado en el Registro general de entrada con igual fecha por don Santiago de Paz Bores, que no presentaría alegaciones.*

*SEGUNDO.- El convenio tiene por otorgante a la reseñada entidad "SENIOR COHOUSING HUELVA, S. COOP. AND", con CIF F-21579669, cooperativa mixta, cuyo representante, según consta en el expediente de su razón, resulta ser don Pedro Ponce Camarena, con NIF 29.708.277-M. Dicha cooperativa se encuentra inscrita en el Libro de Inscripción de Sociedades Cooperativas de la Unidad Territorial del Registro de Sociedades Cooperativas Andaluzas de Huelva en virtud de resolución de fecha 10 de julio de 2017 del Delegado Territorial en Huelva de la Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta de Andalucía. El ámbito de actuación del convenio se circunscribe a la finca situada en la avenida de Italia de Huelva, referencia catastral 1851801PB8215S0001PY, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Huelva-dos, al tomo 1.534, libro 136, folio 163, finca registral 54.352, a nombre de la mercantil HACIENDA LA GALANA, SL, con CIF B-41863432. Tiene por objeto la tramitación de los procedimientos oportunos en orden a la innovación de los instrumentos de planeamiento necesarios que permitan el cambio de uso del inmueble del actual dentro de su calificación como equipamiento dotacional, pasando de docente a asistencial, o bien en su caso, de forma más genérica equipamiento sin especificar, a fin de facilitar la rehabilitación del edificio e implantación de una cooperativa residencial de mayores. El documento especifica los compromisos de ambas partes en orden a la consecución del reseñado objeto final.*

*TERCERO.- Consta emitido igualmente informe técnico emitido de fecha 17 de abril de 2018 por la Arquitecto municipal, doña Miriam Dabrio Soldán, sobre procedencia de cesiones de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento que experimentará la parcela sobre el preexistente (de aprobarse la correspondiente innovación del planeamiento urbanístico comprometida), así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el 10% aplicado a la diferencia sobre el preexistente. Igualmente, este informe justifica la procedencia de la sustitución de las cesiones por su valor en metálico y efectúa su correspondiente valoración. Asimismo se emite con*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 31 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*fecha 17 de abril de 2018 informe jurídico favorable a la aprobación del convenio por parte de la Técnico de Administración General, doña Carmen Martínez Candeas.*

### *CONSIDERACIONES JURÍDICAS*

*PRIMERA.- El régimen jurídico aplicable, y considerando su carácter de convenio de planeamiento urbanístico atendido su contenido, se contempla en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía , particularmente en sus artículos 30, 39.2 y 41.3. Asimismo, debe considerarse que de conformidad con el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste, y la gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada. De otro lado, el artículo 9.8 de este cuerpo legal sustantivo señala que "los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho".*

*Contemplada en el artículo 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la posibilidad de conveniar con los particulares, aun no siendo propietarios como es el presente caso, los términos y condiciones en la formación e innovación del planeamiento y en su gestión y ejecución, si bien dentro de los límites y condiciones impuestos por la legislación urbanística de aplicación, así como con el ya expuesto del citado art. 9.8 del RDL 7/2015, debiendo ser motivado el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística en cualquier caso, con expresión de los intereses generales a que sirve, debe indicarse que en el presente convenio se cumple con tales indicaciones y, a la vista del informe técnico municipal emitido, se adecúa al objeto, límites y reglas previstas en la legislación urbanística de Andalucía.*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página <b>32</b> de <b>34</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*SEGUNDA.- En relación al procedimiento para su aprobación, y atendiendo a lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los convenios urbanísticos relativos a la ordenación y ejecución urbanística deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, es decir veinte días y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinan las leyes. A tal efecto, el artículo 39.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, establece que deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación, como así ha ocurrido en el presente expediente. Según el artículo 30.4 de esta Ley urbanística, "la tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad".*

*El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de la LOUA. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo (art. 30.2.4ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre). Por su parte, el artículo 41.3 al que se remiten los preceptos indicados, establece que "el acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados".*

*TERCERA.- Queda justificado en el expediente la procedencia de su sustitución y valoración de las cantidades establecidas en el convenio y ello por cuanto el incremento previsto del aprovechamiento objetivo derivado del incremento en la edificabilidad de la parcela haría que pasasen a tener, dentro de la clasificación de suelo urbano, la categoría de no consolidado por aplicación del artículo 45.2.B.c de la LOUA. Como consecuencia de ello, resulta de aplicación el art. 55.3 del citado cuerpo legal, estando justificadas y debidamente valoradas en el informe técnico emitido con fecha 17 de abril*

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 33 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D1041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el 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>

*de 2018, tanto la procedencia de la sustitución como de concerniente a las propias cantidades sustitutorias de las debidas cesiones de suelo que se contemplan. El convenio no recoge ninguna garantía ni avala la aportación de las cantidades que recoge lo cual, si bien pudiera haberse recogido, no deja de ser un aspecto más relacionado con la oportunidad, conveniencia o garantía de solvencia del otorgante que con la legalidad, puesto que la materialización del aprovechamiento no se producirá en el momento de aprobación de las innovaciones de planeamiento que se cursen, sino cuando se cumplan tales obligaciones urbanísticas que habrán de verificarse necesaria y previamente a la obtención de la preceptiva licencia urbanística municipal.*

*CUARTA.- La atribución competencial para la aprobación del convenio, al contener compromisos en materia de planeamiento urbanístico, corresponde al Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con la previsión contenida al respecto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, previo dictamen preceptivo y no vinculante de la Comisión Informativa de desarrollo urbanístico, movilidad, vivienda y medio ambiente.*

*En virtud de todo lo expuesto, el funcionario que suscribe somete a su consideración, en orden a contestar la solicitud de informe formulada, las siguientes*

### **CONCLUSIONES**

*No existe inconveniente legal en proceder a la aprobación de la propuesta efectuada por el Concejal Delegado del Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal respecto del convenio urbanístico de planeamiento sobre edificio "colegio San José de Calasanz", antigua escuela de ferroviarios.*

*Lo que se informa a los efectos oportunos, sin perjuicio de otro criterio mejor fundado en Derecho".*

Consta igualmente en el expediente informe del Interventor de Fondos Municipales D. Fernando Valera Díaz de fecha 21 de mayo de 2018, núm. 603 de Registro de Salida, que dice lo que sigue:

DOCUMENTO PLENO CERTIFICACIONES: CERT. PLENO 30-MAYO-2018 PTO. 22 PROPUESTA APROBAC. CONVENIO CON SENIOR COHOUSING HUELVA (EDIFICIO S. JOSÉ CALASANZ-COLEGIO FERROVIARIO)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6TF6-L48X6-37LP4</b> Fecha de emisión: <b>8 de junio de 2018 a las 11:41:45</b> Página 34 de 34	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario de Excmo. Ayuntamiento de Huelva 2.- Concejal de Régimen Interior y RRHH de Excmo. Ayuntamiento de Huelva	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/06/2018 11:19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 617222 O6TF6-L48X6-37LP4\_1C43417EE3E931D131041DC3B31B87E6D4CA5DF8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portalCiudadanoportal/verificarDocumentos.do>

*"Que debe ampliarse el informe técnico justificando que no procede incrementar o disminuir el aprovechamiento lucrativo, al no existir circunstancias que modifiquen su valor.*

*Que respecto al pago de la sustitución en metálico del aprovechamiento, no debe hacerse depender de la solicitud de la correspondiente licencia municipal para la realización de las obras, si no de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento perseguido por el convenio".*

A continuación se producen las intervenciones que constan en el Acta.

Sometido el asunto a votación ordinaria arroja ésta el siguiente resultado: votan a favor el Alcalde, los diez Concejales presentes del Grupo Municipal del PSOE, la Concejales presente del Grupo Municipal de C's, el Concejales de MRH, integrante del Grupo Mixto, y los Concejales no adscritos D. Ruperto Gallardo Colchero y D. Enrique Figueroa Castro, y se abstienen los ocho Concejales presentes del Grupo Municipal del PP, los tres Concejales presentes del Grupo Municipal de IULV-CA y el Concejales de PARTICIPA, integrante del Grupo Mixto, por lo que el Ayuntamiento Pleno por mayoría de quince votos a favor y doce abstenciones, de los veintisiete miembros que de hecho y de derecho componen la Corporación, por tanto por mayoría legal, **ACUERDA** aprobar la Propuesta del Concejales Delegado del Área de Urbanismo y Patrimonio Municipal anteriormente transcrita, en sus justos términos.

Y para que así conste y surta sus efectos, y a reserva de lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, expido la presente, en Huelva, con el visto bueno del Concejales D. José Fernández de los Santos, por delegación del Alcalde según Decreto de 19 de junio de 2015 (documento firmado y fechado electrónicamente al margen).