

# **PERI 11 MACKAY- MACDONALD**

**TEXTO REFUNDIDO**

**OBJETO: ORDENACIÓN DE PERI 11: MACKAY-MACDONALD.**

**SITUACION: CALLE FEDERICO MAYO S/N. HUELVA.**

**PROMOTOR: PRONOGALES, S.A.**

**ARQUITECTOS: D. GUILLERMO OROZCO Y D. CRISTOBAL J. BELTRÁN.**

**FECHA: ENERO-2.006**

**EXPEDIENTE:**

# **MEMORIA**

# PERI 11 “MACKAY-MACDONALD”

## TEXTO REFUNDIDO

### 1.- OBJETO DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 11 DE MACKAY Y MCDONALL DE HUELVA, el cual define la ordenación, urbanización y edificación prevista para el suelo comprendido entre las calles Federico Mayo y Obispo Cantero Cuadrado de Huelva, en las parcelas comprendidas por el antiguo chalet del Dr. Macdonall, la zona trasera del Colegio de F.P. Sta. M<sup>a</sup>. de la Rábida y el callejón de acceso a las edificaciones interiores de transversal a Federico Mayo.

El objeto de redactarse un PERI obedece a las directrices señaladas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva (aprobada definitivamente en octubre de 1.999), como planeamiento específico para la ordenación del sector 11 del suelo urbano.

El objeto de redactarse un TEXTO REFUNDIDO DEL PERI obedece a agrupar, en un solo documento refundido, todas las modificaciones planteadas y aceptadas por la propiedad y la Gerencia Municipal de Urbanismo de Huelva, sobre la ordenación presentada en la propuesta anterior.

Además, en el presente TEXTO REFUNDIDO DEL PERI, se corrigen los errores detectados en el documento aprobado definitivamente en el Pleno de 29/09/2.005: *II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN. Apartado 7.- RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN. Cuadro de Superficies de Suelo y Techo y Cuadro de Superficies en Parcelas Residenciales.* Los errores son de no coincidencia de superficies. Por prelación de los Planos de Ordenación sobre la Memoria de Ordenación, se mantienen las superficies aparecidas en planos, corrigiéndose en Memoria. El presente Texto refundido contiene la Memoria de Ordenación corregida y acorde con los Planos de Ordenación.

## 2.- MARCO LEGAL

La redacción del presente PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR 11, como instrumento urbanístico, cuya definición legal viene recogida en:

Legislación estatal:

- **Real decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.**  
BOE nº 156 de 30 de Junio de 1.992. Rectificación BOE nº 38 de 13 de Febrero de 1.993.
- **Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.**  
BOE nº 89 de 14 de Abril de 1.998

Legislación autonómica:

- **Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía.** BOJA nº 154 de 31 de Diciembre de 2.002.
- **Ley 1/1.994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**  
BOJA nº 8 de 22 de Enero de 1.994.

Legislación Local:

- **Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Huelva, en virtud de Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de 13 de Octubre de 1.999.**  
BOJA nº 135 de 20 de Noviembre de 1.999  
BOP nº 290 de 20 de Diciembre de 1.999.

### 3.- CONTENIDO

El presente documento urbanístico contiene lo siguiente:

1. Memoria Informativa.
2. Memoria de Ordenación.
3. Memoria Justificativa.
4. Normas Urbanísticas.
5. Planos de Información.
6. Planos de Ordenación.
7. Fichas de edificios.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, que integran el documento del PERI, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de prelación normativa.

- La Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto, actúa de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Ordenación, opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones, en caso de que éstas sean insuficientes.
- Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos. En caso de discordancia entre los planos de distinta escala, la escala más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1/400 sobre la 1/1.000.
- Asimismo, predominan los Planos de Ordenación sobre los de Información.
- Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos, para todo lo que en ellas se regula.

# **I.- MEMORIA INFORMATIVA**

## I.- MEMORIA INFORMATIVA

### 1.- AGENTES INTERVINIENTES

#### 1.1.- Promotor.

La sociedad mercantil PRONOGALES S.A., con C.I.F. A-21.109.426 y domicilio social en calle San José nº 26, 1º de Huelva, teléfono 959-262789, representada por su administrador, D. Antonio Herves Carranza, con N.I.F.: 29.688.899- Q, tiene el 63,50% de la titularidad del suelo aportado al PERI 11, por tanto es garante y representativa de la mayoría de la Junta de compensación.

#### 1.2.- Arquitectos.

El presente PERI ha sido redactado por los Arquitectos D. Guillermo Orozco Muñoz y D. Cristóbal J. Beltrán Gómez, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva, con los nº 35 y 97 respectivamente, y domiciliados profesionalmente en calle J. Nogales nº 5 y Rico nº 7 de Huelva. C.P. 21001. Teléfonos 959-258900 y 959-282639.

#### 1.3.- Administración urbanística actuante.

La administración urbanística actuante, para la aprobación de este Plan Especial de Reforma Interior y del correspondiente Proyecto de Urbanización será el Excmo. Ayuntamiento de Huelva.

## 2.- TERRITORIO

### 2.1.- Descripción y Titularidad del suelo

El territorio adscrito al PERI 11 está formado por dos parcelas urbanas, más un callejón denominado transversal a calle Federico Mayo. La descripción de cada parcela es la siguiente:

- Una de las parcelas es la situada en calle Federico Mayo s/n, con una vivienda unifamiliar aislada en dos plantas y denominada Viñas de San Pedro. La superficie de esta parcela es de 5.722,76 m<sup>2</sup> según topográfico realizado. Su propietario es la sociedad mercantil Pronogales, S.A.
- La otra parcela está formada por el Colegio Sta. M<sup>a</sup> de la Rábida, con fachada a calle Obispo Cantero Cuadrado n<sup>o</sup> 1 y por los patios y pistas deportivas del mismo. Su superficie de suelo es de 5.207,56 m<sup>2</sup>. Su propietario es el Obispado de Huelva.
- El callejón integrado también en el PERI es el denominado transversal a calle Federico Mayo que da acceso a los edificios interiores formados por viviendas colectivas, es de titularidad pública y tiene una superficie de 413,71 m<sup>2</sup>.

La superficie por tanto, del suelo adscrito al PERI 11 es de 5.722,76 m<sup>2</sup> + 5.207,56 m<sup>2</sup> + 413,71 m<sup>2</sup> = 11.344,03 m<sup>2</sup> con tres propietarios, Pronogales, S.A., Obispado de Huelva y Ayuntamiento de Huelva, formando la junta de compensación.

### 2.2.- Suelo aportado al PERI

De la superficie total de las dos parcelas y el callejón se aportan al PERI lo siguiente:

- Por Pronogales, S.A.: La totalidad de la parcela del chalet aislado: 5.722,76 m<sup>2</sup>.
- Por el Obispado de Huelva: La zona trasera del Colegio Sta. María de la Rábida: 2.971,23 m<sup>2</sup>, quedando el resto, es decir 2.236,33 m<sup>2</sup> de suelo, para el propio edificio del colegio y una parte del patio trasero, para uso exclusivo del Obispado y por tanto no aportado al suelo a ordenar por este PERI.
- Por el Ayuntamiento de Huelva y dado que así lo indica la delimitación que del PERI 11 hace el PGOU, se incluye la totalidad del viario formado por el callejón: 413,71 m<sup>2</sup>.

Por tanto, la superficie total que se aporta al PERI 11 es de: 5.722,76 m<sup>2</sup> + 2.971,23 m<sup>2</sup> + 413,71 m<sup>2</sup> = 9.107,70 m<sup>2</sup>.

### 3.- ANTECEDENTES.

#### 3.1.- Antecedentes de titularidad del suelo.

La parcela ocupada por el chalet aislado es adquirida, tal y como se encuentra actualmente (tanto en lo construido como en lo urbanístico), por Pronogales, S.A. a principios del año 2.003, a los herederos de D. Francisco Alonso Guijoso, que a su vez la adquirió en el año 1.952 y sobre la cual amplió y remodeló interior y exteriormente la vivienda existente, modificando los jardines y construyendo en ellos una piscina, una pista de tenis y otra de frontón. Dicha parcela proviene de los terrenos adquiridos a principios del siglo XX (año 1.902 aproximadamente) por los doctores Mackay y MacDonall para la construcción de la clínica que llevaba su nombre y de las residencias de cada una de las familias, siendo el chalet colindante el del Dr. Mackay y el chalet incluido en este PERI el del Dr. MacDonall (fechado el proyecto original en 1.907).

La parcela ocupada por el Colegio Sta. M<sup>a</sup> de la Rábida es propiedad del Obispado de Huelva desde mucho antes.

El espacio ocupado por el callejón transversal a Federico Mayo se dejó por la promotora de los edificios interiores al mismo, como vial privado de acceso hasta ellos, con unas dimensiones insuficientes para la densidad residencial que tienen.

#### 3.2.- Conversaciones entre propietarios y con Ayuntamiento de Huelva.

Desde un principio era intención del Obispado de Huelva el vender su patrimonio en el PERI 11. También desde la adquisición por Pronogales, S.A. de la parcela del chalet, tiene intención de adquirir la totalidad del suelo adscrito al PERI, para la redacción del mismo como propietario único.

En el transcurso de las conversaciones entre ambos propietarios se llega a la decisión, por parte del Obispado, de desligar el Colegio de sus patios y pistas deportivas y vender por separado, decisión que más tarde se torna en mantener la titularidad del colegio y vender tan sólo la zona no edificada.

Los contactos de Pronogales, S.A. con la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Huelva se suceden en paralelo a las conversaciones entre propietarios y son raras las asistencias a estas por parte de representantes del Obispado de Huelva. Tras deliberaciones y presentación de propuestas diversas, se marca por ambas partes, Ayuntamiento y Pronogales, unas premisas de partida, las cuales deben seguirse como directrices para la redacción del presente PERI. Estas son las siguientes:

- Apertura del callejón como vial de mayor anchura, para acceso a todo el conjunto ordenado y conexión con el camino terrizo que hoy lleva a los chalets de la zona.

- Inclusión del chalet aislado en el suelo aportado al PERI, con mantenimiento del mismo, pese a no estar protegido ni en el PGOU, ni en el catalogo de edificios protegidos de la ciudad. Dicho chalet podrá ser rehabilitado y modificado sustancialmente, destinándose al mismo uso o a un uso compatible con el residencial unifamiliar, incluyéndose en la nueva ordenación como un edificio más.
- No inclusión de la parte de parcela del Obispado ocupada por el Colegio Sta. M<sup>a</sup> de la Rábida y la franja de patio trasero, en el suelo a aportar al PERI por parte de dicho propietario, encontrándose el edificio del colegio catalogado, con grado de protección P3.
- Ubicación de la zona verde (espacio libre privado) en el frente de la ordenación a la calle Federico Mayo (ocupado actualmente por parte del jardín, la pista de tenis y el frontón) para mantener a dicho frente la imagen actual de zona no edificada.
- Ubicación de la edificabilidad plurifamiliar en la margen opuesta a la calle de acceso, enmarcándola conjuntamente con el edificio colectivo existente.
- Mantenimiento en el mayor grado posible de la imagen de la zona, con baja densidad de edificación sobre rasante, mucha arboleda y escasa intervención en la topografía actual.
- Puesta en valor de los aspectos paisajísticos del lugar, para ello se duplica los espacios libres, destinando a) el situado en el frente de la calle Federico Mayo como espacio para ocio y actividades deportivas de los residentes (áreas de juego, piscina y pista de paddel) y b) el situado junto al mirador como zona verde con mucha arboleda.
- Dotación de equipamientos comercial y de aparcamiento de vehículos para la zona, dada la escasez de los mismos, ubicados en:
  - a) Comercial en el nivel 0 del nuevo edificio plurifamiliar.
  - b) Aparcamientos en dos zonas para satisfacer, por una parte la carencia de plazas de garaje en la zona y por la otra para dotar de garaje al edificio del colegio.
    - Una de ellas bajo dicho local comercial, en la actual parcela de Pronogales.
    - La otra, bajo las unifamiliares situadas en las trasera del Colegio Sta. María.

#### 4.- PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, aprobado definitivamente en Octubre de 1.999 y publicado en el BOP el 20 de Diciembre de 1.999, en su artículo 428, recoge el Plan Especial de Reforma Interior (seguidamente PERI) nº 11 -Mackay y MacDonall-, de la siguiente forma:

##### 4.1.- Objetivos:

Ordenar un área, permeabilizándola de forma que pueda destinarse al uso de viviendas unifamiliares en hilera, así como finalizar las edificaciones colectivas que dan frente a la calle Federico Mayo.

##### 4.2.- Instrucciones para la ordenación del área:

- A) El viario que se proyecta no es vinculante en su trazado.
- B) Dentro de l ámbito delimitado se incluyen dos edificaciones ya existentes, una vivienda unifamiliar aislada y el Colegio Sta. M<sup>a</sup>. de la Rábida. Las edificabilidades de las mismas quedan excluidas de las asignadas por este PERI.
- A) El PERI asignará a ambas edificaciones unas parcelas que permitan:
- C.1) Que la vivienda unifamiliar tenga el carácter de aislada, debiéndose separar un mínimo de TRES (3,00) metros de los linderos de las futuras parcelas y su edificabilidad neta no podrá superar los 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - C.2) Que el Colegio Sta. M<sup>a</sup> de la Rábida quede separado de las parcelas que se obtengan con un mínimo de CUATRO (4,00) metros.
  - C.3) Se dispondrá de un espacio libre privado al servicio de la edificación que se ejecute dentro del PERI.

##### 4.3.- Superficies de suelo:

Superficie según usos:

Superficie ocupada actualmente	3.730 m <sup>2</sup>
Superficie residencial	6.110 m <sup>2</sup>
<u>Superficie libre privada</u>	<u>1.500 m<sup>2</sup></u>
Superficie total:	11.340 m <sup>2</sup>

##### 4.4.- Edificabilidades:

Edificabilidad permitida	3.800 m <sup>2</sup>
Vivienda Régimen libre. Plurifamiliar	500 m <sup>2</sup>
Vivienda Régimen libre. Unifamiliar	3.300 m <sup>2</sup>

4.5.- Aprovechamiento tipo de la unidad de ejecución: 0,486 m2/m2

4.6.- Aprovechamiento susceptible de apropiación:

Para los propietarios, 90% del resultado de aplicar la superficie del aprovechamiento tipo.

Para el Ayuntamiento, el 10% correspondiente a la unidad de ejecución.

4.7.- Sistema de actuación: Compensación

4.8.- Prioridad: Primer cuatrienio

4.9.- Ordenanza de aplicación: Vivienda Régimen libre. Plurifamiliar  
Vivienda Régimen libre. Unifamiliar

#### 5.- SERVICIOS URBANOS.

Las dos parcelas privadas descritas en la estructura de propiedad tienen servicio urbano de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telefonía, así como encintado de aceras, pavimentación y alumbrado público de las calles a que dan fachada.

El callejón da servicio de agua, saneamiento, electricidad y telefonía a las viviendas interiores de la manzana y consta de encintado de aceras, pavimentación y alumbrado público.

#### 6.- SERVIDUMBRES.

La parcela propiedad de Pronogales es predio dominante en una servidumbre que existe sobre la parcela contigua al oeste (no adscrita al PERI 11) en derecho de acceso y servicio del camino existente como entrada secundaria. (Se aporta copia de la servidumbre).

De la parcela del Obispado no se tiene constancia de ninguna servidumbre.

## 7.- TOPOGRAFÍA.

La topografía del territorio aportado al PERI 11 es accidentada, partiendo de la imagen inicial de una ladera que desciende en dirección de norte a sur, que entrando en detalle se describe así:

El punto más alto de todo el territorio se sitúa en el vértice noroeste de la parcela de Pronogales, donde desde siempre ha existido un mirador, a la cota +22,00, considerando como cota +0,00 la de la embocadura del callejón con la calle Federico Mayo.

Desde dicho mirador y siguiendo el límite de la parcela de Pronogales en dirección noroeste-noreste, aparece una cornisa (linde con la parcela del Colegio Maristas), que desciende uniformemente hasta la cota +10,00 y sigue descendiendo (ya en la parcela del Colegio Sta. María) hasta la +4,00.

A su vez el terreno desciende también en la dirección noroeste-sureste, dirección paralela al límite de parcela entre las propiedades de Pronogales y del Obispado y paralela a la disposición del chalet aislado existente.

En la orografía del territorio encontramos dos “mesetas”, una en cada una de las parcelas privadas que lo forman. En la parcela de Pronogales aparece una meseta a la cota +4,20 en la fachada de la misma a la calle Federico Mayo, que alberga una pista de tenis y un frontón. En la parcela del Obispado, encontramos, a la cota +5,00, los patios de juegos y pistas deportivas del Colegio Sta. María.

# **II.- MEMORIA DE ORDENACION**

## MEMORIA DE ORDENACION

### 1.- COMPOSICIÓN DEL PROGRAMA Y DESARROLLO DE LA ORDENACION

#### 1.1.- Objetivos.

El PERI desarrollado en el presente documento, partiendo de las premisas indicadas anteriormente, intenta resolver los siguientes objetivos:

- Integrar el conjunto ordenado en el trazado urbano que lo rodea, teniendo en cuenta que se ubica en una zona intermedia entre la ciudad jardín del cabezo colindante y la manzana cerrada de este ensanche de la ciudad.
- Completar el viario actual, uniendo las nuevas edificaciones a la calle Federico Mayo.
- Hacer atractiva la zona, resolviendo puntualmente la tipología residencial y dotando a la misma y a todo el barrio de una oferta comercial y de aparcamientos para vehículos.
- Crear nuevos espacios libres dentro del tejido urbano, para la relación entre sus habitantes.

#### 1.2.- Programa de necesidades.

La propiedad plantea un programa de viviendas unifamiliares de dos plantas de altura, en hilera y bifamiliares, destinando el chalet existente a vivienda bifamiliar, dadas sus dimensiones. Para todas ellas se proveerá de semisótano para garaje y zona de trastero, bodega, etc.

Para el edificio plurifamiliar se plantea la ubicación de uso comercial en los niveles 0 y 1 (esta última conectada con el espacio libre deportivo y de ocio) y residencial en los niveles 2, 3 y 4.

## 2.- PREMISAS DE PARTIDA PARA LA ORDENACIÓN:

Se mantienen las rasantes actuales de terreno, ubicándose los chalets en las laderas que forman las antiguas parcelas aportadas al PERI.

Se plantea edificación residencial en la zona interior de la ordenación, creándose una urbanización semi-privada. Las viviendas que forman los quiebros o esquinas de la ordenación se prevén bifamiliares en parcela de no menos de 600 m<sup>2</sup>. El resto de las viviendas previstas son en hilera, con parcelas de no menos de 120 m<sup>2</sup> de superficie. Cada vivienda tendrá un semisótano para trastero, bodega, garaje, etc.

La superficie construida de cada vivienda es de unos 175 m<sup>2</sup> para las bifamiliares y de aproximadamente 150 m<sup>2</sup> para las viviendas en hilera. La superficie construida en semisótano se estima en unos 80 m<sup>2</sup>/vivienda, no computable a efectos de edificabilidad.

En la confluencia de calle Federico Mayo con la transversal a ella, de acceso a la nueva ordenación, se proyecta un edificio exento, de altura similar al opuesto a dicha esquina, para viviendas plurifamiliares en altura (niveles 2, 3 y 4) con nivel 1 comercial o residencial y nivel 0 (planta baja) para comercial.

El chalet existente se mantiene, rehabilitándolo y asignándole una parcela superior al mínimo, según el coeficiente establecido en el PGOU, de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se dejan dos espacios libres con superficies, el primero de más de 1.000 m<sup>2</sup> e inscribible en él una circunferencia de 30 m de diámetro, con piscina y pista de paddel (para uso lúdico y deportivo) en la fachada del suelo ordenado a c/ Federico Mayo, y el segundo, de más de 800 m<sup>2</sup>, para espacio verde en la zona más alta y con mayor arboleda de la ordenación y el tercero de los espacios, con más de 1.000 m<sup>2</sup> e inscribible en él una circunferencia de 12 m de diámetro.

**Los espacios libres y los viales pueden ser de titularidad pública o titularidad privada, cediéndose al Ayuntamiento los primeros, según se recogerá en el Proyecto de Reparcelación. Ello es consecuencia del contenido de la aprobación definitiva del Plan Especial. En dicha aprobación se determina que el espacio libre de 1.235,71 m<sup>2</sup> en superficie, colindante con la avenida Federico Mayo será calificado como público; igualmente se considerarán de titularidad privada los viales que dan exclusivo acceso a las parcelas unifamiliares, a partir del punto en que se produce la distribución de dicho acceso, siendo el resto de titularidad pública.**

Se plantea un aprovechamiento bajo la rasante del espacio libre lúdico y deportivo con frente a c/ Federico Mayo, para uso anejo al comercial destinado a almacén y garajes del local, que no computan a efectos de edificabilidad del PERI.

Se prevén también dos aparcamientos, cada uno en dos sótanos (niveles -1 y -2), uno de ellos bajo el comercial de nivel 0 y el otro bajo los chalets situados detrás del Colegio Sta. M<sup>a</sup> de la Rábida, que no computan a efectos de edificabilidad del PERI.

### 3.- CALCULO DE EDIFICABILIDADES

#### 3.1.- Resumen estructura de propiedad y superficie de suelo aportado al PERI.

En el cuadro adjunto se recoge un resumen de la estructura de propiedad

<b>ESTRUCTURA DE PROPIEDAD</b>				
PROPIETARIO DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE APORTADA A LA ORDENACION	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN EN PERI 11	SUPERFICIE NO APORTADA A LA ORDENACION
PRONOGALES, S.A.	5.722,76 M2	5.722,76 M2	62,84 %	-----
OBISPADO DE HUELVA	5.207,56 M2	2.971,23 M2	32,62 %	2.236,33 M2 (COLEGIO STA M <sup>a</sup> RABIDA)
AYUNTAMIENTO DE HUELVA CALLEJON DE ACCESO	413,71 M2	413,71 M2	4,54 %	-----
<b>TOTAL</b>	<b>11.344,03 M2</b>	<b>9.107,70 M2</b>	<b>100,000 %</b>	<b>2.236,33 M2</b>

#### 3.2.- Aprovechamiento tipo Unidad Ejecución.

Aprovechamiento tipo Unidad Ejecución: 0,486 m2/m2

#### 3.3.- Edificabilidad del suelo aportado al PERI:

$$0,486 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 9.107,70 \text{ m}^2 = 4.426,34 \text{ unidades de aprovechamiento (u.a.)}$$

#### 3.4.- Usos:

- Uso característico: Residencial unifamiliar (adosado y pareado).  
Coef. Ponderación 1,4/1,4 = 1,000
- Otro uso: plurifamiliar.  
Edificio plurifamiliar alineado a vial.  
Coef. Ponderación 1,2/1,4 = 0,857

3.5.- Reparto de unidades de aprovechamiento en cada uso:

- Propietarios:  $90\% \times 4.426,34 \text{ u.a.} = 3.983,71 \text{ u.a.}$ 

PRONOGALES, S.A (62,84 %):	2.503,36 u.a.
OBISPADO DE HUELVA (32,62 %):	1.299,49 u.a.
AYUNTAMIENTO DE HUELVA (4,54 %):	180,86 u.a.
  - Cesión 10% al Ayuntamiento:  $10\% \times 4.426,10 \text{ u.a.} = 442,63 \text{ u.a.}$
- Total Ayuntamiento:  $180,86 + 442,63 = 623,10 \text{ u.a.}$

3.6.- Conversión de unidades de aprovechamiento en m2 de techo.

4.426,34 u.a. = 3.140,00 u.a. uso residencial unifam. + 1.286,10 u.a. residencial plurifamiliar. Las unidades de aprovechamiento traducidas a m2 de techo son:

- 3.140,00 u.a. uso residencial unifamiliar, que dividido entre (1,4/1,4) = 3.140,00 m2 t para edificio unifamiliar
- 1.286,34 u.a. uso residencial plurifamiliar, que dividido entre (1,2/1,4) = 1.500,73 m2 t para edificio plurifamiliar.

4.- EDIFICABILIDADES PROYECTADAS.

4.1.- Edificabilidad agotada en viviendas unifamiliares: 3.140 m2 t.

Unif nueva creación:  $3.140 \text{ u.a.} = 3.140,00 \text{ m2 t} =$  16 adosados x 153,00 m2 t +  
 2 adosados x 173,00 m2 t +  
 2 pareados x 173,00 m2 t +

Unif existente (no computable): 400 m2 techo = 1 aislado x 400,00 m2 t  
**TOTAL: 3.540,00 M2 USO RESIDENCIAL UNIFAM.**

4.2.- Edificabilidad agotada en edificio en altura: 1.500,00 m2 t.

1.286,34 u.a.= 1.500,73 m2 techo máximo. La edificabilidad proyectada se distribuye en el edificio plurifamiliar así:

Viviendas plurifamiliares: 749,73 m2 t (9 viviendas aterrazadas (niveles 2, 3, 4)  
 Comercial o 4 vdas: 351,00 m2 t en rasante con el espacio libre (nivel 1)  
 Comercial (nivel 0): 400,00 m2 t (computable en fachada)  
**TOTAL: 1.500,73 M2 RESIDENCIAL PLURIF. Y COMERCIAL**

COMERCIAL Y GARAJE (No computables por estar bajo rasante):

Garaje vinculado al local comercial (bajo rasante):	800,00 m2 t (30 plazas)
Garajes (nivel -1 bajo comercial):	1.400,00 m2 t (40 plazas)
Garajes (nivel -2 bajo comercial):	1.400,00 m2 t (42 plazas)
Garajes (nivel -1 anejo a colegio):	1.400,00 m2 t (42 plazas)
Garajes (nivel -2 anejo a colegio):	1.400,00 m2 t (44 plazas)
<b>TOTAL:</b>	<b>6.400,00 M2 APARCAMIENTOS (198 plazas)</b>

4.3.- Edificabilidades Totales Computables:

RESIDENCIAL UNIFAM. EN 2 PLANTAS:	3.140,00 M2.
RESIDENCIAL PLURIF. Y COMERCIAL (NIVELES 0 A 4):	1.500,73 M2.
<b>TOTAL</b>	<b>4.640,73 M2.</b>

4.4.- Edificabilidades Totales No Computables o bajo rasante:

COLEGIO STA. MARIA RABIDA:	4.600,00 M2
CHALET EXISTENTE:	400,00 M2.
GARAJES Y TRASTEROS BAJO RASANTE VIVIENDAS:	2.000,00 M2.
<b>TOTAL USO RESIDENCIAL NO COMPUTABLE :</b>	<b>7.000,00 M2.</b>

GARAJE VINCULADO AL LOCAL:	800,00 M2
GARAJE EN 2 SOTANOS BAJO LOCAL:	2.800,00 M2
GARAJE EN 2 SOTANOS ANEJO AL COLEGIO:	2.800,00 M2.
<b>TOTAL USO NO RESIDENCIAL NO COMPUTABLE:</b>	<b>6.400,00 M2.</b>

**TOTAL NO COMPUTABLE PERI 11: 13.400,00 M2.**

5.- CRITERIOS PARA EL REPARTO DE EDIFICABILIDADES.

Se va a asignar a cada propietario el 90% de su edificabilidad porcentual (62,84 %, 32,62 % y 4,54 %) del aprovechamiento total, computable y no computable, ubicada para cada uno sobre las antiguas parcelas que aportaron al PERI.

Se va a ceder al Ayuntamiento de Huelva el 10% del aprovechamiento computable obtenido.

6.- REPARTO DE EDIFICABILIDADES ENTRE PROPIETARIOS Y AYUNTAMIENTO, COMO ADMINISTRACIÓN URBANÍSTICA ACTUANTE.

**EDIFICABILIDADES COMPUTABLES:**

**3.140 m2 techo unifamiliar + 1.500,73 m2 techo plurifamiliar.**

- **PRONOGALES:**  $62,84 \% \times 90\% \times 4.426,34 \text{ u.a} = 2.503,36 \text{ u.a.}$  distribuidas en 2.049,00 u.a. para unifamiliar (equivalente a 2.049,00 m2 t) y 453,36 u.a. para plurifamiliar (equivalentes a 530,09 m2 t).

10 vdas. hilera x 153,00 m2 t + 1 vda. hilera x 173,00 m2 t + 2 vdas. pareadas x 173,00 m2 t =	2.049,00 m2 t
<u>Edificabilidad plurifamiliar(en niveles 0 a 4):</u>	<u>530,09 m2 t</u>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD COMPUTABLE:</b>	<b>2.579,09 M2 T</b>

- **OBISPADO:**  $32,62 \% \times 90\% \times 4.426,34 \text{ u.a} = 1.299,48 \text{ u.a.}$  distribuidas en 1.091,00 u.a. para unifamiliar (equivalente a 1.091,00 m2 t) y 208,48 u.a. para plurifamiliar (equivalentes a 243,23 m2 t).

6 vdas. hilera x 153,00 t m2 + 1 vda. hilera x 173,00 m2 t =	1.091,00 m2 t
<u>Edificabilidad plurifamiliar (en niveles 0 a 4):</u>	<u>243,23 m2 t</u>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD COMPUTABLE:</b>	<b>1.334,23 m2 T</b>

- **AYUNTAMIENTO DE HUELVA:**  $4,54 \% \times 90\% \times 4.426,34 \text{ u.a.} + 10\% \times 4.426,34 \text{ u.a} = 180,86 + 442,63 \text{ u.a.} = 623,49 \text{ u.a.}$  para plurifamiliar (equivalentes a 727,41 m2 t).

<u>Edificabilidad plurifamiliar (en niveles 0 a 4):</u>	<u>727,41 m2 t</u>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD COMPUTABLE:</b>	<b>727,41 M2 T</b>

**TOTAL EDIFICABILIDAD UNIFAMILIAR:**

• PRONOGALES:	2.049,00 M2
• <u>OBISPADO:</u>	<u>1.091,00 M2</u>
TOTAL:	3.140,00 M2

**TOTAL EDIFICABILIDAD PLURIFAMILIAR:**

• PRONOGALES:	530,09 M2
• OBISPADO:	243,23 M2
• <u>AYUNTAMIENTO:</u>	<u>727,41 M2</u>
TOTAL:	1.500,73 M2

**EDIFICABILIDADES NO COMPUTABLES:**

Los 7.000 m2 (Colegio Sta. M<sup>a</sup> Rábida + chalet existente + garajes y trasteros bajo rasante de las nuevas viviendas unifamiliares previstas) se asignarán a cada propietario correspondiente, es decir:

- El Colegio Sta. M<sup>a</sup> Rábida (volúmenes protegidos, reordenables o aprovechables su edificabilidad) se asigna al Obispado de Huelva.
- El chalet existente con su sótano, se asigna a Pronogales, S.A.
- Los sótanos de las viviendas unifamiliares van vinculados a las mismas y por tanto se asignan a los titulares de las mismas en el reparto.

Los 6.400,00 m2 t de garajes se asignarán de la siguiente forma:

- **PRONOGALES: 62,84 % x 6.400,00 m2 = 4.021,76 m2**

100% de Garaje vinculado al local comercial:	800,00 m2 t
100% de Garajes en niveles -1 y -2 (bajo el local comercial):	2.800,00 m2 t
Parte de Garajes en niveles -1 y -2 (junto al Colegio):	421,76 m2 t
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD NO COMPUTABLE:</b>	<b>4.021,76 M2 T</b>

- **OBISPADO: 32,62 % x 6.400,00 m2 = 2.087,68 m2**

Parte de Garajes en niveles -1 y -2 (junto al Colegio):	2.087,68 m2 t
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD NO COMPUTABLE:</b>	<b>2.087,68 M2 T</b>

- **AYUNTAMIENTO: 4,54 % x 6.400,00 m2 = 290,56 m2**

Parte de Garajes en niveles -1 y -2 (junto al Colegio):	290,56 m2 t
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD NO COMPUTABLE:</b>	<b>290,56 M2 T</b>

**NOTA:** Dado que el garaje junto al Colegio Sta. Maria de la Rábida solamente tendrá acceso desde el propio colegio, será preciso que el Obispado permute con Pronogales S.A. y Ayuntamiento, su edificabilidad en el edificio plurifamiliar (244,40 m2) por la parte de dicho garaje que corresponde a los otros dos propietarios (421,76 m2 + 290,56 m2 = 712,32 m2).

7.- RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA ORDENACION

<b>CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO Y TECHO</b>			
<b>USO DEL SUELO</b>		<b>M2 SUELO</b>	<b>M2 TECHO SOBRE RASANTE</b>
ESPACIOS LIBRES	DEPORTIVO Y OCIO	1.235,71 M2	-----
	MIRADOR VERDE	851,46 M2	-----
VIARIO	VIAL DE ACCESO	718,28 M2	
	PLAZAS DELANTE DE PARCELAS UNIFAMILIARES	1.298,00 M2	
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES Y VIARIO</b>		<b>4.103,45 M2</b>	<b>-----</b>
PARCELAS EDIFICABLES PARA USOS RESIDENCIAL, COMERCIAL Y GARAJE	PLURIFAMILIAR EN PARCELA A (local + 13 viviendas)	351,00 M2	1.500,73 M2 (local + 13viviendas)
	UNIFAMILIARES EN PARCELA B (viviendas 01 a 05 )	750,00 M2	760,00 M2 (5 viviendas)
	UNIFAMILIAR EN PARCELA C (CHALET EXISTENTE) (vivienda 06)	931,83 M2	400,00 M2 (1 vivienda)
	UNIFAMILIARES EN PARCELA D (viviendas 07 a 12 incluida rampa garajes)	1.028,36 M2	940,00 M2 (6 viviendas)
	BIFAMILIAR PARCELA E (viviendas 13 y 14)	739,63 M2	350,00 M2 (2 viviendas)
	UNIFAMILIARES EN MANZANA F (viviendas 15 a 21 incluida rampa garajes)	1.203,43 M2	1.090,00 M2 (7 viviendas)
	<b>TOTAL PARCELAS EDIFICABLES</b>	<b>5.004,25 M2</b>	<b>5.040,73 M2</b>
<b>TOTAL SUELO ORDENADO</b>		<b>9.107,70 M2</b>	<b>5.040,73 M2</b>
COLEGIO STA. M <sup>a</sup> RABIDA		2.236,33 M2	4.600,00 M2
<b>TOTAL PERI 11</b>		<b>11.344,03 M2</b>	<b>9.640,73 M2</b>

CUADRO DE SUPERFICIES EN PARCELAS RESIDENCIALES					
Nº PARCELA	M2 SUELO	OCUPACIÓN NETA MÁXIMA %	EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA M2/M2	M2 TECHO COMPUTABLES SOBRE RASANTE	
PLURIFAM.	<b>PARCELA A: PRONOGALES + OBISPADO + AYUNTAMIENTO</b>				
	<b>TOTAL</b>	351,00 M2	100%	-----	1.500,73 M2 (13 viviendas + Local)
UNIFAMILIAR	<b>PARCELA C (CHALET EXISTENTE): PRONOGALES</b>				
	VIVIENDA 06	931,83 M2	50%	0,55 M2/M2	400,00 M2 (1 vivienda)
BIFAMILIAR	<b>PARCELA E: PRONOGALES</b>				
	VIVIENDAS 13-14	739,63 M2	50%	0,55 M2/M2	350,00 M2 (2 viviendas)
UNIFAMILIAR	<b>PARCELA B: PRONOGALES</b>				
	VIVIENDA 01	150,00 M2	75%	1,10 M2/M2	760,00 M2 (5 viviendas)
	VIVIENDA 02	150,00 M2			
	VIVIENDA 03	150,00 M2			
	VIVIENDA 04	150,00 M2			
	VIVIENDA 05	150,00 M2			
	<b>TOTAL</b>	<b>750,00 M2</b>			
	<b>PARCELA D: PRONOGALES</b>				
	RAMPA	70,00 M2	VINCULADA A GARAJE EN SEMISOTANO		
	VIVIENDA 07	150,00 M2	75%	1,10 M2/M2	940,00 M2 (6 viviendas)
	VIVIENDA 08	150,00 M2			
	VIVIENDA 09	150,00 M2			
	VIVIENDA 10	150,00 M2			
	VIVIENDA 11	145,31 M2			
	VIVIENDA 12	213,05 M2			
	<b>TOTAL</b>	<b>1.028,36 M2</b>			
	<b>PARCELA F: OBISPADO DE HUELVA</b>				
RAMPA	107,49 M2	VINCULADA A GARAJE EN SEMISOTANO			
VIVIENDA 15	200,63 M2	75%	1,10 M2/M2	1.090,00 M2 (7 viviendas)	
VIVIENDA 16	145,31 M2				
VIVIENDA 17	150,00 M2				
VIVIENDA 18	150,00 M2				
VIVIENDA 19	150,00 M2				
VIVIENDA 20	150,00 M2				
VIVIENDA 21	150,00 M2				
<b>TOTAL</b>	<b>1.203,43 M2</b>				
<b>TOTAL EDIFICABLE</b>	<b>5.004,25 M2</b>			<b>5.040,73 M2 (34 viviendas)</b>	

# **III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 1.- CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES

##### 1.1.- Cumplimiento de Estándar del Anexo del Reglamento de Planeamiento

Las dotaciones de equipamiento comunitario previstas en el suelo adscrito al PERI (art. 1 del Anexo R.P.) han sido reservadas en función del uso del suelo propuesto por el PGOU (en este caso residencial), según art. 83.2 de la Ley del Suelo y el Anexo del Reglamento de Planeamiento, siendo estas las siguientes:

##### Sistemas de espacios libres: Jardines y Areas de juego (art. 3 y 4 Anexo R.P.):

El módulo mínimo de reserva para sistema de espacios libres correspondiente a tipologías de vivienda unifamiliar se podrá disminuir hasta 18 m<sup>2</sup>/vivienda, no siendo necesario establecer ninguna diferenciación de zonas dentro de aquel, siempre que la superficie disminuida quede sustituida por el conjunto de espacios libres ajardinados de carácter privado.

La superficie del sistema de espacios libres no podrá ser en ningún caso inferior al 10% del total de la superficie ordenada.

Los jardines serán aquellas superficies de espacios libres que reúnan las siguientes condiciones:

- Superficie no inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro.
- Tener unas condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado su adecuado soleamiento, en relación con la edificación colindante.

Las Areas de juego y recreo de niños reunirán las condiciones siguientes:

- Superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup>, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 m de diámetro.
- Deberán equiparse con elementos adecuados a la función a desempeñar.

##### Centros docentes (art. 5 Anexo R.P.):

La reserva para Centros Docentes depende del tamaño de las unidades de viviendas previstas en el art. 9 del Anexo R.P.. Para el PERI 11, Unidad Elemental (hasta 250 viviendas), se prevén 10 m<sup>2</sup>/vivienda para centros de Preescolar, Educación Primaria o Bachillerato.

Sistemas de Interés Público y Social (art. 6 Anexo R.P.):

La reserva Sistemas de Interés Público y Social depende del tamaño de las unidades de viviendas previstas en los art. 10, 11 y 12 del Anexo R.P.. Para el PERI 11, Unidad Elemental (hasta 250 viviendas), se prevén 2 m<sup>2</sup>/vivienda para equipamiento comercial y/o social.

Aparcamientos (art. 7 Anexo R.P.):

La dotación de aparcamientos correspondientes a los módulos que establecen los art. 9, 10, 11 y 12 del Anexo R.P., deben cumplir las siguientes condiciones:

- Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 m.
- La superficie de aparcamientos mínima por plaza, incluida la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m<sup>2</sup>.
- Del total de plazas de aparcamiento previstas en el PERI, se reservará un 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 m.
- Solo se admitirán aparcamientos al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas previstas en el PERI.

1.2.- Cuadro de Módulos mínimos.

Se adjunta el Cuadro de Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial, unidad elemental: hasta 250 viviendas.

	MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL					
	SISTEMA ESPACIOS LIBRES		CENTROS DOCENTES	SISTEMA INTERES PUBLICO Y SOCIAL		PLAZAS APARCAMIENT O
	JARDINES	AREAS DE JUEGO	INFANTIL PRIMARIA BACHILLERATO	COMERCIAL	SOCIAL	
	m <sup>2</sup> suelo/vda.			m <sup>2</sup> const/vda.		Nº/100 m <sup>2</sup> const
<b>UNIDAD ELEMENTAL</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>2</b>		<b>1</b>

### 1.3.- Estándar de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

La densidad máxima de viviendas será de 75 viviendas/Ha.

La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de suelo bruto.

Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, han sido localizados de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del art. 9 de la LOUA y se han establecido con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Así mismo, en suelo con uso residencial, cumplen los siguientes estándares:

- Entre 30 y 55 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 m<sup>2</sup> de suelo, y nunca menos del 10% de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines.
- Entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

### 1.4.- Cumplimiento de Estándares según la Ley del Suelo y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

El número de viviendas máximo previsto en el PERI 11 es de 21 viviendas unifamiliares (contando el chalet existente como 1 vivienda unifamiliar) + 13 viviendas plurifamiliares (contando el nivel 1 del bloque con uso residencial y no comercial). En total 34 viviendas en los 11.344,03 m<sup>2</sup> de suelo.

Por tanto la densidad es de **29,97 viviendas/Ha. < 75 vdas/Ha.**

La edificabilidad obtenida para el PERI es de 3.740,00 m<sup>2</sup> de techo en unifamiliares (contando el chalet existente) + 1.500,73 m<sup>2</sup> de techo en edificio plurifamiliar + 4.600,00 m<sup>2</sup> del colegio Sta. María, que hacen un total de 9.640,73 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante, para 11.344,03 m<sup>2</sup> de suelo.

Por tanto la edificabilidad obtenida es de **0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> < 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

La previsión para sistema de espacios libres, dotaciones y aparcamientos mínimas es la siguiente:

## **ESPACIOS LIBRES**

Según Ley del Suelo:

- 18 m<sup>2</sup>/vda. x 34 vdas. = 612,00 m<sup>2</sup> suelo
- 10% superficie sector: 11.344,03 m<sup>2</sup> x 10% = 1.134,40 m<sup>2</sup> suelo

Según LOUA:

- 21 m<sup>2</sup>/vda. x 34 vdas. = 714,00 m<sup>2</sup> suelo
- 10% superficie sector: 11.344,03 m<sup>2</sup> x 10% = 1.134,40 m<sup>2</sup> suelo

Según PGOU:

- 1.500 m<sup>2</sup> suelo

La más restrictiva es la marcada por el PGOU de Huelva, que obliga a 1.500 m<sup>2</sup> de suelo para espacios libres.

La previsión hecha en el PERI 11 es de dos zonas destinadas a espacios libres privados, que hacen un total de **2.087,83 m<sup>2</sup> > 1.500 m<sup>2</sup>**. Estas zonas son:

- Una con 852,12 m<sup>2</sup> e inscribible en ella un círculo de más de 12 m de diámetro.
- Otra con 1.235,71 m<sup>2</sup>, e inscribible en ella un círculo de 30 m de diámetro.

## **DOCENTE:**

Según Ley del Suelo:

- 10 m<sup>2</sup>/vda. x 34 vdas. = 340,00 m<sup>2</sup> suelo

Según LOUA:

- Aplicamos 34 m<sup>2</sup>/vda. x 34 vdas. = 1.156,00 m<sup>2</sup> suelo

Según PGOU:

- Colegio Sta. M<sup>a</sup> de la Rábida.

La más restrictiva es la marcada por el PGOU de Huelva, que obliga a mantener el dotacional privado del Colegio Sta. M<sup>a</sup> de la Rábida, con una parcela de 2.236,33 m<sup>2</sup> de suelo.

La previsión hecha en el PERI 11 es el Colegio Sta. M<sup>a</sup> de la Rábida, con una parcela de **2.236,33 m<sup>2</sup> de suelo con una edificabilidad de 4.400,00 m<sup>2</sup> de techo** en tres plantas.

**SISTEMAS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL:**

Según Ley del Suelo:

- 2 m2 construidos/vda. x 34 vdas. = 68,00 m2 construidos.

Según LOUA:

- con la previsión de espacios libres y docente hechas cumplimos estándares.

Según PGOU:

- no tiene previsiones

La más restrictiva es la marcada por la Ley del Suelo, con 68,00 m2 construidos como mínimo.

La previsión hecha en el PERI 11 es de **400,00 m2 de techo comercial > 68,00 m2.**

**APARCAMIENTOS:**

Según Ley del Suelo:

- 1 plaza/100 m2 techo x 9.640,73 m2 = 96 plazas

Según LOUA:

- entre 0,5 y 1 plaza/100 m2 techo x 9.640,73 m2 = 96 plazas

Según PGOU:

- 1 plaza/100 m2 techo x 9.640,73 m2 = 96 plazas

La previsión hecha en el PERI 11 es de 2 plazas para cada una de las 21 viviendas unifamiliares obtenidas (es decir 42 plazas) + 168 plazas en los dos garajes (en niveles -1 y -2) + 10 aparcamientos en viales, que hacen **un total de 220 plazas de aparcamiento > 96 exigibles**. De estas se preverán 5 para minusválidos (1 en vía pública y 4 en garajes en sótano).

Huelva, Julio de 2.004  
LOS ARQUITECTOS

VºBº Propiedad

# **IV.- NORMAS URBANISTICAS**

## IV.- NORMAS URBANISTICAS

### 1.- NATURALEZA JURÍDICA.

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el instrumento de ordenación integral del territorio adscrito al PERI 11, definen y regulan el régimen jurídico urbanístico de dicho suelo y de la edificación que sobre el mismo se proyecte.

### 2.- MARCO LEGAL.

La ordenación de las Areas Urbanas y sectores, viene detallada en el **art. 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía**, de aplicación en Andalucía desde el 20 de Enero de 2.003.

Las Normas Urbanísticas del PERI 11 son un instrumento urbanístico, cuya definición legal viene recogida en **art. 85 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el Artículo Único de la Ley 1/1997, de 18 de Junio**. Son de carácter subsidiario, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del suelo del PERI 11, desde el momento de su aprobación definitiva.

Los preceptos establecidos, en detalle, que deben cumplir estos instrumentos, se encuentran en el capítulo X, art. 83 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2.159/78, de 23 de Junio.

Las ordenanzas de aplicación en Huelva vienen definidas en el **Libro Primero: Ordenanzas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización, de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Huelva en vigor y la Modificación Puntual nº 3 del PGOU: Modificación B: Ordenanzas urbanísticas de la edificación, uso del suelo y urbanización.**

### 3.- OBLIGATORIEDAD E INTERPRETACIÓN.

#### 1. Obligatoriedad:

- a) Las presentes Normas Urbanísticas obligan a la Administración y a los administrados.
- b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exijan previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción del Proyecto de Urbanización, deberán respetar las prescripciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y las que resultan de las afectaciones de los planos de las presentes Normas Subsidiarias.

#### 2. Interpretación:

Las prescripciones de estas Normas Urbanísticas se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y si existiese duda o interpretación se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

Memoria Informativa y Planos de Información: Tiene un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios, que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Urbanísticas.

### 4.- COMPETENCIA Y TRAMITACIÓN.

En virtud de lo dispuesto en: la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen el Suelo y Valoraciones, Artículos 109.1, 114 y 118.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el Artículo Único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, el Artículo 11 del decreto 194/1983, de 21 de septiembre, por el que se regula el ejercicio por los Órganos Urbanísticos de la Junta de Andalucía de las competencias en materia de urbanismo, y el artículo 13.8 de la Ley Orgánica 1/1981 de 30 de diciembre por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía para Andalucía y la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre de 2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículos 31, 32 y 33, las competencias y tramitación para la formulación y aprobación del presente Plan Especial de Reforma Interior, son las siguientes:

1. Formulación: Competente, iniciativa particular de los propietarios.
2. Aprobación Inicial: Competente, el Ayuntamiento. 1 mes de información pública.
3. Aprobación Provisional: Competente, el Ayuntamiento. No hay información pública.
4. Aprobación Definitiva: Competente, el Ayuntamiento, el cual dará conocimiento a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva.

## 5.- ESTUDIOS DE DETALLE NO PREVISTOS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

### 5.1.- Estudios de Detalle.

Cuando en las zonas de Suelo Urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las especificaciones del PERI, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, los cuales, en ningún caso, podrán reducir el ancho de los viales, ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de volumen por el reajuste de las alineaciones y rasantes. Tampoco podrán, en caso de procederse a través de ellos, aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas, los volúmenes edificables, ni la densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por las Normas. En todo caso deberán respetarse las demás determinaciones de estas Normas. En el caso de Estudios de Detalle, no es necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución.

### 5.2.- Planes Especiales de Reforma Interior:

En el caso de que, además de lo anterior, la adaptación y completado de las determinaciones del PERI impliquen la apertura de nuevos viarios públicos no previstos, con nueva parcelación y/o aumento de la ocupación del suelo sin aumento del volumen edificable, será necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución, la realización de Cesiones y Dotaciones de acuerdo con la legislación vigente y la redacción de un nuevo Plan Especial de Reforma Interior.

### 5.3.- Actos sujetos a Licencia Urbanística Municipal.

Según artículo 169 de la LOUA están sujetos a Licencia Urbanística Municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, lo siguiente:

1. Las parcelaciones urbanísticas.
2. Los movimientos de tierra.
3. Las obras para viales, infraestructuras y servicios y otros actos de urbanización.
4. Las obras de edificación.
5. La primera ocupación o actividad de los edificios.
6. Las talas de masas arbóreas, vegetación arbustiva y árboles aislados, que sean objeto de protección.
7. Cualesquiera otros actos determinados por el PGOU.

## 6.- COMPETENCIAS Y APROBACIONES

Será de aplicación al Plan Especial de Reforma Interior, el diligenciar los documentos que lo integren. La aprobación es competencia de la Corporación Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Huelva, sin perjuicio de la subrogación de dicha aprobación al órgano autonómico competente: Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía. (art. 118 L.S., art. 140 R.P. y art. 31 a 34 LOUA). Dicha aprobación seguirá el trámite siguiente:

Aprobación inicial en el plazo máximo de dos meses desde su presentación en el registro municipal (art. 115 L.S.)

Apertura del trámite de información pública, durante 1 mes, que se anunciará en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y en uno de los periódicos de mayor tirada de la provincia, y se notificará personalmente a los interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial de actuación. Dentro del período de información pública, podrá ser examinado y además, poderse formular las alegaciones que procedan.

A la vista del resultado de la exposición pública, la Corporación Mpal., lo aprobará provisionalmente, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Si dichas modificaciones fuesen sustanciales, abrirá un nuevo período de información pública, antes de otorgar la aprobación provisional.

El acuerdo de aprobación provisional se someterá a informe no vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo, que se entenderá favorable si no se emite informe contrario en el plazo de un mes a contar desde la recepción del expediente completo por dicho órgano.

La Corporación Mpal. ordenará la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOP. (art. 118 L.S.). No se aplicará el silencio administrativo si, el PERI no contuviere los documentos necesarios o si estos fuesen contrarios a las determinaciones de ley o de planes de mayor jerarquía (art. 120 L.S.).

## 7.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

La aprobación inicial del PERI, determinará por sí sola la suspensión de licencias para aquellas áreas del territorio, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. No obstante podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento. (art. 120 R.P. y art. 35 LOUA). El plazo de suspensión de licencias no podrá ser superior a un año natural, computado a partir de la publicación del acuerdo de suspensión, salvo que con anterioridad a esa fecha el órgano competente hubiese acordado su ampliación. El plazo de ampliación de la suspensión de licencias no podrá ser superior a un año. (art. 119 R.P.).

Una vez obtenida la aprobación definitiva se agotará automáticamente el período de suspensión de licencias.

## 8- MOMENTO EN QUE SE OBTIENE DERECHO A EDIFICAR SOBRE EL SUELO

Puesto que la urbanización y la edificación pueden desarrollarse simultáneamente, y puesto que no es recomendable terminar la urbanización completa antes de terminar la edificación, si ésta ha comenzado, se puede autorizar la posibilidad de ejecutar ambas obras en paralelo, con la condición de no poderse otorgar licencia de 1ª ocupación de edificios cuyo frente de vial no haya sido urbanizado completamente y recepcionado al menos provisionalmente.

## 9- CONCLUSIONES

Las soluciones planteadas por el presente Plan Especial de Reforma Interior se llevarán a cabo complementadas por:

1. Un Proyecto de Compensación, donde se recogerán:
  - Los miembros integrantes de la Junta de Compensación.
  - Los terrenos adscritos a dicha Junta, aportados por los miembros de la misma.
  - Los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
  - Los criterios adoptados para la inclusión de las fincas, derechos reales, servidumbres y edificaciones existentes en el suelo adscrito.
  - Los criterios adoptados para la valoración de las fincas, derechos reales, servidumbres y edificaciones existentes en el suelo adscrito.
  - La forma y plazos de aportación de terrenos y metálico a la Junta.
  - Las parcelas resultantes, sus alineaciones, alturas, relación con el viario y con las parcelas colindantes (para el caso de participar en elementos comunes con ellas), número de viviendas y aparcamientos y si estos son obligatorios.
  - La titularidad de las nuevas parcelas resultantes.
  - El momento en que se obtiene derecho a edificar sobre el suelo.
  - Las formas de exacción de la conservación de la urbanización.
  
2. Un Proyecto de Urbanización, para:
  - La definición técnica de los nuevos espacios libres y viales y su conexión con las calles existentes.
  - La traída de redes de infraestructuras urbanas, su trazado por los nuevos viales proyectados y las acometidas de estas infraestructuras a las nuevas parcelas.
  - Los criterios adoptados en la valoración de la urbanización y en la contratación de la ejecución de las obras de urbanización.

## 10:- ORDENANZAS URBANÍSTICAS

Los siguientes Artículos se apoyan en las Ordenanzas Urbanísticas del PGOU de Huelva en vigor, así como en la Modificación Puntual 3ª aprobada.

### **ORDENANZAS DE CARÁCTER INFORMATIVO.**

Artículo 1: Naturaleza y objeto.

Constituye la naturaleza de estos Artículos, la regulación en todo el suelo adscrito al PERI 11, de los aspectos constructivos, técnicos, de seguridad y servicio en las obras de urbanización y edificación que en él se realicen.

Artículo 2: Ámbito de aplicación.

Los presentes artículos serán de aplicación en la totalidad del suelo delimitado para el PERI 11.

Artículo 3: Interpretación. Criterios.

Las presentes Ordenanzas se interpretarán según las Ordenanzas Urbanísticas del PGOU de Huelva en vigor, así como en la Modificación Puntual 3ª aprobada. Para cualquier controversia en su interpretación nos remitimos a dichas Ordenanzas.

Artículo 4: Información urbanística.

Toda persona podrá solicitar información urbanística del presente Plan Especial de Reforma Interior.

## ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN: CONCEPTOS BÁSICOS.

Artículo 5: Solar.

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y/o urbanización, de acuerdo con las normas establecidas, precisando que la vía a la que tenga frente tenga o esté en posesión de tener pavimento, encintado de aceras, alumbrado público y servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telefonía.

Artículo 6: Parcela neta.

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores, dentro de la cual

Artículo 7: Parcela edificable y parcela inedificable.

Parcela edificable: es la que reúne las características mínimas en superficie, frente, fondo mínimo y posibilidad de separación a linderos según su tipología, para poder obtener licencia de edificación. Estas condiciones mínimas se recogen en el cuadro siguiente.

Parcela inedificable es la que no reúne o permite aplicar, las condiciones mínimas recogidas en el siguiente cuadro.

CUADRO DE DIMENSIONES MINIMAS				
USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
	UNIFAMILIAR AISLADO	BIFAMILIAR O PAREADA	EN HILERA O ADOSADA	
<b>DIMENSIONES MÍNIMAS</b>				
<b>SUPERFICIE (m2)</b>	550,00	600,00	120,00	170,00
<b>FRENTE (m)</b>	16,00	17,00	6,00	6,00
<b>FONDO (m)</b>	12,00	12,00	12,00	----
<b>SEPARACIÓN A LINDERO FRONTAL (m)</b>	6,00	5,00	3,00	----
<b>SEPARACIÓN A OTROS LINDEROS (m)</b>	3,00	3,00	----	----

Artículo 8: Manzana.

Es la parte de suelo urbano edificable o urbanizable, formada por una o varias parcelas y delimitada por la red viaria o espacios libres.

## **AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES**

Artículo 9: Agrupación de parcelas.

No se permitirá la agrupación de dos o más parcelas colindantes del suelo afecto al PERI 11.

Artículo 10: Segregación de parcela.

No se permitirá la segregación de parte de una parcela, bien para agruparla a otra colindante, bien para obtener una parcela más, ni siquiera cuando las resultantes pudieran seguir teniendo las condiciones mínimas de parcela edificable.

Respetando lo dispuesto en los artículos 7,9 y párrafo anterior de este artículo, y para flexibilidad de la ordenación en lo atinente a las parcelas residenciales, tanto en la reparcelación como en la ejecución de las obras, estas parcelas podrán sufrir modificaciones morfológicas o de superficie (con un máximo de un 15%), siempre que ello no conlleve la agrupación, segregación o incumplimiento de las dimensiones mínimas, ni afecte a los espacios de uso común (libres y viario), manteniéndose el mismo número de parcelas y viviendas, así como su situación, tipología y linderos.

## **ALINEACIONES Y RASANTES**

Artículo 11: Alineaciones exteriores, interiores y vinculantes.

Alineaciones son las delimitaciones establecidas en los planos de ordenación del presente documento. Pueden ser exteriores e interiores.

Alineaciones exteriores: son las fijadas por el PERI como límite de las parcelas edificables con la red viaria, los espacios libres o con otras parcelas.

Alineaciones interiores: son las que delimitan o marcan los límites de parcela edificable con el espacio libre interior de parcela, señalando las separaciones mínimas a linderos.

Alineaciones vinculantes: son las alineaciones exteriores a las que la edificación habrá de ajustarse para cumplir ciertas alineaciones físicas previstas en la ordenación, tales como retranqueos en altura.

Artículo 12: Rasante del terreno.

Es el plano teórico adaptado a la configuración definitiva de la topografía del terreno urbanizado, a partir de la cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio en cada punto de este y las superficies del mismo que computan en edificabilidad.

Artículo 13: Distancia a lindero.

Es la distancia existente entre cada punto del borde exterior de un edificio y el límite de su parcela, medida dicha distancia en la perpendicular a la línea límite de parcela. Esta distancia no podrá ser nunca inferior a la mínima permitida para cada uso y tipología.

Artículo 14: Retranqueos.

Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación interior de parcela y el borde exterior del edificio. Los retranqueos están permitidos en todos los edificios del PERI.

Artículo 15: Altura de la edificación.

La altura de la edificación estará determinada por la altura en metros de un edificio y por su número de plantas sobre la rasante del terreno urbanizado. Ajustamos el texto de este artículo a los artículos correspondientes a “Alturas de la edificación”, “Construcciones por encima de la altura máxima”, “Regulación de cubierta inclinada y construcciones bajo cubierta”, “Regulación de trasteros”, etc. de los artículos 18, 19, 21, 22, 23, 24, del PGOU y de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PGOU.

La altura en metros y el número de plantas de un edificio, se medirá en el centro de cada fachada del mismo, desde la rasante del terreno urbanizado en contacto con él hasta la cara baja del forjado de techo de la última planta vividera del edificio, no contabilizándose en dicha medición, los castilletes, torreones, aprovechamientos bajo cubierta inclinada o cuartos para instalaciones situados en la cubierta.

La altura máxima para cada edificio será la siguiente:

CUADRO DE ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS					
ALTURA MÁXIMA	TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR AISLADA	BIFAMILIAR O PAREADAS	EN HILERA O ADOSADA	RESIDENCIAL PLURIFAM.
SOBRE RASANTE	EN METROS	La existente	7,50	7,50	18,00
	EN NUMERO PLANTAS	La existente	2	2	5

Para el chalet existente, al modificarse la rasante del acceso, el semisótano actual podrá quedar como p. baja del mismo, obteniendo con ello una altura total de 3 plantas sobre rasante.

Para los pareados del fondo del vial principal, se permitirá que el semisótano (para uso de garaje y trastero) pueda sobresalir por encima de la altura máxima permitida para ello, dada la diferencia existente entre las rasantes de su parcela y las del nuevo vial.

**Artículo 16: Altura de piso y Altura libre.**

Altura de piso: es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos.

Altura libre: es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminados.

Se establece como mínima altura libre 2,60 m para los usos residencial y terciario, admitiéndose en anejos al uso residencial (trasteros, bodegas, lavaderos, cuartos de instalaciones, etc) y dependencias de no permanencia, alturas mínimas de 2,20 m.

Se establece como mínima altura libre 3,00 m, para los usos comercial y docente.

Se establece como mínima altura libre 2,30 m, para los usos garaje.

En dependencias abuhardilladas no podrán computarse como superficie útil las zonas con altura libre igual o inferior a 1,50 m.

La planta baja podrá descomponerse, dentro de los máximos autorizados, en semisótano o elevación del terreno y resto de p. baja.

**Artículo 17: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación.**

Por encima de la altura máxima, se podrá edificar siempre por debajo de un plano inclinado de pendiente el 60% como máximo, trazado por la cara superior del último forjado de la edificación, con las siguientes condiciones:

a) Las construcciones por encima de la altura máxima sólo se podrán destinar a cajas de escaleras, ascensores, depósitos, trasteros, chimeneas y otras instalaciones, teniendo en cuenta que la altura de la cumbre no podrá exceder de 3,50 m por encima de la altura máxima de la edificación principal, salvo en castilletes de ascensores, que se estará a su normativa específica.

Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada, deberán adaptarse soluciones constructivas de tal manera que los elementos que sobresalgan de ella queden englobados en un plano inclinado teórico con una pendiente máxima del 60%, trazado por la arista de intersección entre la cara superior del último forjado y la línea de fachada de la edificación y que la cumbre nunca exceda de la altura permitida en el punto anterior.

La superficie máxima edificable sobre la altura máxima permitida será del 30% de la superficie edificable en la planta inmediata inferior.

Queda exceptuado de los puntos anteriores el chalet existente, el cual mantendrá la cubierta inclinada y el torreón con las características originales, así como los cuerpos que se añadan.

Cuando se construyan dependencias como cajas de escaleras, ascensores, depósitos, trasteros, chimeneas y otras instalaciones sobre la altura máxima, no computará su superficie en el cálculo de la edificabilidad.

Para el caso de viviendas unifamiliares, las dependencias construidas sobre la altura máxima quedará comunicada interiormente con la planta inmediatamente inferior a través de la escalera de la vivienda.

Para el caso de edificios plurifamiliares, queda prohibida la comunicación de cualquier dependencia construida sobre la altura máxima, con la planta inmediata inferior, siendo su acceso solamente desde la escalera común del edificio.

## SUPERFICIES, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Artículo 18: Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela de los límites externos de la edificación cubierta, cerrada al exterior (no computan porches, ni terrazas por estar abiertos).

Artículo 19: Superficie máxima de ocupación.

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la superficie de parcela.

La ocupación máxima sobre rasante para cada edificio será la siguiente:

CUADRO DE OCUPACION MÁXIMA PERMITIDA SOBRE PARCELA NETA				
USO	UNIFAMILIAR AISLADA	BIFAMILIARES	EN HILERA	RESIDENCIAL PLURIFAM.
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	La existente	50,00%	75,00%	100,00%

Artículo 20: Edificabilidad y Superficie total edificada.

Edificabilidad es la relación entre la superficie total de metros cuadrados construidos (m<sup>2</sup> de techo) en una parcela y la superficie en metros cuadrados de la parcela (m<sup>2</sup> de suelo) sobre la que se asienta la edificación.

Superficie total edificada es la medición en metros cuadrados de techo de una edificación. Dado que las ordenanzas del PGOU son generales para toda la edificación en el Término de Huelva y en éste se realizan pocas edificaciones unifamiliares, se concretan aquellas en las presentes normas, para una más adecuada interpretación y aplicación.

Computarán como superficie edificada las edificaciones siguiente:

- a) La edificación principal sobre rasante de una parcela (chalet o edificio plurifamiliar)
- b) Los torreones o miradores.
- c) Los porches y terrazas, siempre que estén cerrados en más de dos de sus lados. Si están cerrados solamente en dos de sus lados, computarán el 50% de su superficie.

No computarán como superficie edificada:

- a) Los elementos no cubiertos o cubiertos solamente por pérgola.
- b) Los sótanos o semisótanos, siempre que su uso sea anejo al residencial (aparcamiento, trastero, lavadero, bodega, etc.).
- c) Los porches o terrazas que estén cerrados en menos de dos de sus lados.
- d) Los castilletes de escaleras solo para salida a cubierta o cuartos de maquinaria de ascensores.
- e) Los cuartos exclusivos para instalaciones.

CUADRO DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA SOBRE PARCELA NETA				
USO	UNIFAMILIAR AISLADA	BIFAMILIARES	EN HILERA )	RESIDENCIAL PLURIFAM.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE RASANTE	La existente	0,55 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo	1,10 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo	-----

Se dan tres casos en los que los garajes bajo las viviendas unifamiliares se encuentran sobre rasante por desniveles de viales o parcelas. Estos casos son: el garaje de las viviendas en hilera 04-05, el garaje del chalet existente (vivienda 06) y el garaje de las bifamiliares 13-14. A pesar de estar su forjado de techo a más de 1,00 m sobre la rasante de la calle en su fachada, no computarán a efectos de edificabilidad siempre que mantengan un uso anejo al residencial (garaje, bodega o trastero).

Las edificabilidades previstas garantizarán que se cumpla la edificabilidad máxima establecida en el PERI.

## **PATIOS**

Artículo 21: Patio de parcela.

Es el espacio libre sin cubrir, situado dentro de una parcela edificable al que abren huecos las estancias de la edificación situada en dicha parcela.

Artículo 22: Patios mancomunados.

Son los patios situados en dos o más parcelas colindantes, a los cuales abren huecos estancias de cada una de las edificaciones de las parcelas que lo forman.

No se permiten los patios mancomunados cuya razón de ser sea la de poder completar las dimensiones mínimas de patio según estas normas.

Artículo 23: Patios cerrados y abiertos.

Patios cerrados: son los patios de parcela cerrados en todo su contorno por elementos constructivos fijos. Patios abiertos: son los patios que tienen uno o más de sus contornos sin cerrar por ningún elemento constructivo fijo.

Artículo 24: Patio en fachada y Patio inglés.

Patio en fachada son los patios que tienen alguno de sus contornos coincidente con la alineación de fachada de la parcela.

Patio inglés son los patios de fachada en los que su solería se encuentra por debajo de la rasante de la alineación de fachada como mínimo 1,5 m.

No se permiten los patios en fachada ni el patio inglés en las viviendas unifamiliares o plurifamiliares de la ordenación, como solución para la iluminación y ventilación de los anejos a las viviendas en sótano o semisótano.

Artículo 25: Alturas de patio.

La altura del patio se medirá desde el nivel del suelo del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiera.

<b>CUADRO DE DIMENSIONES MINIMAS DE PATIOS</b>				
<b>NUMERO DE PLANTAS</b>	<b>PATIOS A LOS QUE DEN ESTANCIAS</b>		<b>PATIOS A LOS QUE SOLO DEN COCINAS, ESCALERAS, BAÑOS Y/O PASILLOS</b>	
	<b>DIÁMETRO (m)</b>	<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>DIÁMETRO (m)</b>	<b>SUPERFICIE (m2)</b>
<b>UNA</b>	3	9	3	9
<b>DOS</b>	3	9	3	9
<b>TRES</b>	3	10	3	9
<b>CUATRO</b>	3	12	3	9
<b>CINCO</b>	3,5	15	3,5	12,25

## CUBIERTAS

Artículo 26: Cubiertas.

Se permiten las cubiertas planas transitables o no transitables y las cubiertas inclinadas, con pendiente máxima del 60% (a excepción de las cubiertas actuales y a prever en el chalet existente).

Los materiales de terminación se dejan a criterio del arquitecto autor del proyecto.

Artículo 27: Regulación de Cubiertas inclinadas y aprovechamiento bajo cubierta.

Las cubiertas inclinadas deberán partir siempre de la línea de cornisa, coincidente con el último forjado. El plano inclinado no superará nunca la pendiente del 60% ni la altura de cumbre de 3,50 m (a excepción del chalet existente).

En los edificios con cubierta inclinada, los espacios resultantes bajo las cubiertas inclinadas podrán ser destinados a depósitos, trasteros y cuartos de instalaciones, no permitiéndose que dichas dependencias se construyan por encima del plano inclinado de la cubierta.

## **CONDICIONES ESTÉTICAS EN ALZADOS.**

Artículo 28: Cercas y cerramientos.

Toda parcela privada deberá estar cercada o cerrada. Las cercas de parcelas serán hasta 1,00 metro de altura ciega macizada. A partir de esta altura se cerrará con herraje metálico hasta 2,50 metros de altura. Se podrán colocar setos en el interior, que impidan las vistas desde el exterior.

Los cerramientos de las edificaciones se situarán como mínimo guardando el retranqueo establecido según su tipología. Su altura máxima será la establecida según el número de plantas proyectado.

No se condiciona el diseño y materiales a emplear en fachada, aunque se exige que estos sean de máxima calidad y acordes con el diseño de la urbanización.

Para la calle de acceso, con pendiente del 8% aproximadamente, se mantendrá el zócalo de piedra que rodea la manzana y proviene del frente a c/ Federico Mayo, sin escalonarse, aún cuando el desnivel de la calle sea superior a 1,20 m, señalado en las ordenanzas del PGOU.

Artículo 29: Balcones y voladizos abiertos.

No se permiten vuelos en las viviendas unifamiliares que salgan fuera de la línea de parcela. En el edificio plurifamiliar se permiten cuerpos volados solamente sobre el espacio libre privado de la urbanización.

Artículo 30: Cuerpos volados cerrados.

Se permiten los cuerpos volados cerrados con herrajes y carpinterías.

Artículo 31: Vuelo máximo.

Los salientes máximos serán de 1,00 metro y siempre dando a espacio libre de parcela o al espacio libre privado deportivo/ocio de la urbanización, nunca a viales.

Artículo 32: Aleros y cornisas.

Los salientes máximos serán de 1,00 metro sobre el paramento de fachada, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos volados cerrados lo mismo que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que no soporte más construcción que el material de cubierta del edificio.

**Artículo 33: Marquesina, tejeroz y toldos.**

Se permiten siempre que no salgan fuera de la línea de parcela. En el edificio plurifamiliar se permiten solamente sobre el espacio libre privado de la urbanización. La altura libre mínima será de 3,00 m sobre la rasante.

**Artículo 34: Portadas, huecos de ventanas, escaparates.**

En la decoración de la planta baja del local comercial, como en los huecos de los portales, solo se podrá sobresalir de la alineación oficial 0,15 m que nunca será más del 10% del ancho de la acera.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) situados en el nivel 0 del edificio plurifamiliar, se desarrollará en los huecos de las plantas baja y primera como máximo (niveles 0 y 1), dejando libres con el material de cerramiento, las jambas y pilastras entre los mismos.

Los proyectos de actividad para las instalaciones comerciales que se desarrollen, contendrán planos de fachada completa del edificio y fotografía del estado inicial, adecuándose la nueva instalación a las características del edificio y ajustándose a las normas específicas recogidas en las Ordenanzas del PGOU de Huelva en vigor.

**Artículo 35: Instalaciones de climatización o paneles solares.**

No se permiten instalaciones de climatización o paneles solares vistos desde las fachadas de las parcelas unifamiliares o desde los alzados del edificio plurifamiliar.

## USOS

Artículo 36: Viviendas unifamiliares. Definición y clases.

Según artículos 53 a 56 del PGOU.

Artículo 37: Viviendas plurifamiliares. Definición y clases.

Según artículos 53 a 56 del PGOU.

Artículo 38: Programa funcional mínimo y superficies en uso residencial.

Según artículos 56 a 60 del PGOU.

Artículo 39: Condiciones mínimas de iluminación y ventilación.

Según artículo 61 del PGOU.

Artículo 40: Instalaciones y servicios de las viviendas.

Según artículo 63 del PGOU.

Artículo 41: Usos permitidos por este PERI:

Residencial, en las parcelas previstas para ello, con las tipologías:

- Unifamiliar en hilera, adosado a ambas medianeras.
- Unifamiliar en hilera adosado a una sola medianera.
- Unifamiliar aislado, en el chalet existente.
- Bifamiliar.
- Plurifamiliar en bloque.

Terciario: con las únicas modalidades de:

- Comercial, en la parcela prevista para ello, con las variantes:
  - En planta baja del bloque.
  - En planta 1ª del bloque (nivel 1) a nivel del espacio libre privado de la urbanización.
- Despachos profesionales:
  - En las unidades del edificio en bloque.
  - Vinculadas a la residencia, en las unidades unifamiliares y plurifamiliares.

- Bajos de oficinas:
  - En planta baja del bloque.
  - En planta 1ª del bloque (nivel 1) a nivel del espacio libre privado de la urbanización.

Dotacional: con las únicas modalidades de:

- Docente privado:
  - En planta baja y/o primera del bloque.
  - En la parcela del Colegio Sta. Mª Rábida: El Colegio Santa Mª de la Rábida como dotacional privado podrá sustituir su uso docente por otro uso asistencial no obligatoriamente docente a partir de la aprobación del PERI.
- Asistencial privado:
  - En planta baja y/o primera del bloque.
  - En la parcela del Colegio Sta. Mª Rábida.
- Sanitario privado:
  - En planta baja y/o primera del bloque.
  - En las unidades del edificio en bloque.
  - En la parcela del Colegio Sta. Mª Rábida.
- Deportivo privado (según art. 119 PGOU):
  - En planta baja y/o primera del bloque, ligado al espacio libre privado.

Garaje. Se prevén y permiten:

- Garajes vinculados a viviendas:
  - En sótanos y semisótanos de todas las viviendas unifamiliares.
- Garajes no vinculados a viviendas:
  - En sótanos (niveles -1 y -2) bajo bloque: este garaje tendrá acceso desde la calle Federico Mayo y su uso no estará vinculado a ningún otro uso del PERI.
  - En sótanos (niveles -1 y -2) junto a Colegio Sta. María Rábida: Al edificio catalogado denominado Colegio Santa Mª de la Rábida, se le dota de dos plantas de sótano bajo los chalets de las parcelas 15 a 21. Dichos sótanos se prevén para aparcamientos e incluso como usos anejos al uso principal que se le dote al edificio en un futuro. Este garaje estará vinculado en titularidad y uso, al Dotacional Privado como anejo al mismo y con acceso desde éste por frente a calle Dr. Cantero Cuadrado.
  - En zona trasera bajo rasante, del local comercial de nivel 0. Este garaje estará vinculado en titularidad y uso, al local comercial de nivel 0.

**APARCAMIENTOS BAJO RASANTE:** El uso bajo rasante en varios niveles para garajes, tanto bajo el edificio plurifamiliar y chalets colindantes (01 a 05) como anejo al Colegio Sta. M<sup>a</sup> de la Rábida (bajo los chalets 15 a 21), se resolverá técnicamente en los correspondientes proyectos de ejecución de los edificios que se diseñen, teniendo en cuenta los edificios anejos y las características del suelo. No consideramos por tanto que dichas cimentaciones y contenciones de tierra de parcelas edificables deban incluirse en el proyecto de urbanización del PERI.

Espacios libres privados: Se prevén:

- Espacio libre para uso deportivo/ocio.
- Espacio libre con mirador y árboles de gran porte junto al chalet existente.
- Espacios libres interiores en todas las parcelas unifamiliares.

Para todos los usos permitidos, se está a lo señalado en las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del PGOU de Huelva en vigor, Título II, capítulos I, II, IV, V, VII).

Artículo 43: Usos prohibidos por este PERI.

Los usos prohibidos son:

- Industrial y Agrario en todas sus variantes
- Todos aquellos no compatibles con los usos permitidos.

Artículo 44: Compatibilidad, Simultaneidad y Cambios de usos.

Según cuadro indicado en el PGOU de Huelva.

Artículo 45: Previsión de aparcamientos en viviendas.

Según artículo 64 del PGOU.

Artículo 46: Condiciones de los aparcamientos en viviendas unifamiliares.

Se permiten aparcamientos independientes o comunitarios para las viviendas unifamiliares, sea su tipología en hilera, aislada o bifamiliar.

## **PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Artículo 47: Condiciones generales para la redacción de proyectos de urbanización.

Según artículos 141 a 147 del PGOU.  
Según artículos 163 a 205 del PGOU.

Artículo 48: Condiciones para la ejecución de obras de urbanización.

Según artículos 148 a 152 del PGOU.

Artículo 49: Jardinería.

Según artículos 153 a 159 del PGOU.

Se mantendrá la arboleda de gran porte existente en cuanto sea posible y que no condicione la edificación o urbanización. Se plantarán tantos árboles y arbustos como sea preciso. Las instalaciones deportivas previstas para uno de los espacios libres privados se realizarán sin afectar a la arboleda existente.

Artículo 50: Mobiliario urbano en viales y espacios libres.

Según artículos 160 a 162 del PGOU. Se detallará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

## **VIARIO DE LA URBANIZACIÓN.**

Los espacios de acceso a las viviendas unifamiliares previstas se consideraron espacios libres privados en la redacción del PERI, no habiendo inconveniente para considerarlos viales privados si así se estima jurídicamente.

La plaza de acceso a la urbanización, que sirve de acceso igualmente a los bloque de viviendas del edificio Comodoro, se considerará vial público

En la ordenanza queda articulado así:

Artículo 51: Viario.

Tendrá una topografía inclinada ascendente, para provocar el mínimo movimiento de tierra posible y mantener las rasantes y vegetaciones existentes en la medida de lo posible, permitiendo el acceso a las nuevas parcelas proyectadas para viviendas unifamiliares, así como a la parcela prevista para el chalet existente.

**PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR 11**

Se terminará con materiales adecuados y resistentes, que permitan el paso de vehículos hasta las entradas a los garajes de las viviendas y el uso preferentemente peatonal.

El ancho mínimo del viario será de 8,00 m. El ancho mínimo de cada banda de acerado será de 1,50 m, quedando un ancho mínimo de calzada de 5,00 m.

## ESPACIOS LIBRES DE LA URBANIZACIÓN.

Los espacios libres y los viales pueden ser de titularidad pública o titularidad privada, cediéndose al Ayuntamiento los primeros, según se recogerá en el Proyecto de Reparcelación. Ello es consecuencia del contenido de la aprobación definitiva del Plan Especial. En dicha aprobación se determina que el espacio libre de 1.235,71 m<sup>2</sup> en superficie, colindante con la avenida Federico Mayo será calificado como público; igualmente se considerarán de titularidad privada los viales que dan exclusivo acceso a las parcelas unifamiliares, a partir del punto en que se produce la distribución de dicho acceso, siendo el resto de titularidad pública.

Los espacios libres del PERI son de uso y dominio público y privado, y estos estarán sujetos a su correspondiente proyecto técnico de ejecución, como cualquier otra parcela privada del sector.

En la redacción de dichos proyectos para los espacios libres, se hará levantamiento de los árboles y plantas existentes con su porte y ubicación, diseñándose los elementos deportivos sin perjudicar los más relevantes por tamaño o especie.

No obstante, téngase en cuenta que en el suelo ocupado por el espacio libre deportivo/ocio existe actualmente una pista de tenis, una pista de frontón y una piscina, las cuales han dejado para la arboleda solamente el perímetro del dicho suelo.

Los espacios libres y viario quedan en la ordenanza como sigue:

Artículo 52: Espacio libre deportivo y de ocio.

Tendrá una topografía sensiblemente horizontal llana y con acceso desde la calle transversal a Federico Mayo o desde el edificio plurifamiliar. Se destinará a espacio deportivo (pista de paddel o similar) y de ocio (piscina, sombreros...), respetándose la arboleda existente en la medida de lo posible, colocándose la nueva arboleda que se plante en lugares idóneos para crear espacios de sombra. Se plantarán en el terreno especies vegetales tapizantes (grama, etc).

Artículo 53: Espacio libre mirador.

Se mantiene la topografía actual, así como su vegetación y accesos hasta el mirador, mejorándose y adaptándose al nuevo acceso. Se plantarán en el terreno especies vegetales tapizantes (grama, etc).

## FICHAS DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES A PRESERVAR

Los edificios existentes que se preservan en la ordenación del PERI 11 son el el Chalet del Dr. MacDonall y el Colegio Sta. M<sup>a</sup> de la Rábida.

El chalet del Dr. MacDonall no está protegido en dicho catálogo, no obstante se preserva la edificación en este PERI, redactándose la ficha correspondiente.

Del Colegio existe la FICHA Nº 012 DEL CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES aprobado por el Ayuntamiento de Huelva, que se completa y amplía en una ficha adjunta.

# **VII.- FICHAS DE EDIFICIOS**

**FICHA PARTICULAR DEL  
CHALET DEL DR. MACDONALL**

**FICHA ARQUITECTÓNICA**  
**CHALET DEL DR. MACDONALL**  
**CALLE FEDERICO MAYO S/N DE HUELVA**

**I.- INFORMACIÓN ARQUITECTÓNICA, PLANIMETRICA Y FOTOGRAFICA**

**RESEÑA HISTORICA**

Alejandro H. Morgán proyecta en 1.911 esta casa en la finca “Viñas de San Pedro”, para el Dr. J. MacDonald como vivienda unifamiliar exenta rodeada de jardines, con dos plantas sobre rasante y torreón y un semisótano para el servicio.

En el año 1.957, Ricardo Anadón Frutos, por encargo del nuevo propietario, D. Francisco Alonso Gigoso, reforma y amplía el chalet , manteniendo el uso y tipología de unifamiliar aislado, construyendo una pista de tenis, una de frontón y una piscina en la zona de jardines, separando esta parcela de la del chalet colindante (antiguamente del Dr. Mackay) aunque manteniendo una servidumbre de paso a través de ella.

Desde el año 2.002 el edificio se encuentra desocupado, con un deterioro medio que se va acentuando con el paso del tiempo.

**CARACTERIZACION ARQUITECTÓNICA**

Vivienda unifamiliar aislada con dos plantas sobre rasante y torreón y un semisótano para el servicio, orientada en sentido norte-sur, abriendo su alzado principal a ésta orientación, con acceso desde porche delantero.

Construcción con muros de carga de fábrica de ladrillo macizo, forjados de listones y tablero de madera y cubierta inclinada de pizarra sobre tablero de madera.

La construcción presenta una imagen de arquitectura inglesa de principios del XX en Huelva, sin elementos arquitectónicos o decorativos de interés, ni materiales o tratamientos que merezca la pena conservar tanto en exteriores como en interiores (zócalos, recercados de huecos, cornisas, carpinterías, barandillas, artesonado, solería, chimeneas, escaleras....)

**DOCUMENTACIÓN PLANIMETRICA DEL CHALET DEL DR. MACDONALL**  
(PLANOS ORIGINALES DE 1.911 Y DE LA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE 1.957)

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA  
DEL CHALET Y PARCELA DEL DR. MACDONALL**

## II.- INFORMACIÓN SOBRE LAS CONDICIONES DEL EDIFICIO

### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y PROTECCIÓN DEL EDIFICIO

- Protección limitada a configuración exterior, eliminando los añadidos de los años cincuenta que no sean acordes con la construcción original.
- Autorización a vaciado completo del edificio
- Mantenimiento de la altura actual del edificio, si bien el semisótano existente puede quedar como planta sobre rasante al modificarse la rasante de la calle de acceso al mismo.
- Posibilidad de ampliación adosada al alzado trasero, siempre que se eliminen los añadidos de la intervención de los años cincuenta y no se aumente la edificabilidad actual (600 m<sup>2</sup> de techo en tres alturas).

## III.- FICHAS DE NORMATIVA

### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

- La calificación urbanística del Chalet del Dr. MacDonall, conforme al PGOU de Huelva y al Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios de Interés, es de: No PROTEGIDO, si bien el Art. 428 del PGOU lo reseña como vivienda unifamiliar de carácter aislado a conservar como tal en parcela que garantice una distancia mínima a nuevos linderos de 3,00 m y una edificabilidad neta de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### CONDICIONES DE USO

- Vivienda unifamiliar con carácter de aislada. Admisión de mismo uso o cambio a nuevo uso compatible con el residencial, dentro de los admisibles por el PERI 11, tales como despacho profesional, pequeño hotelero y/o restauración.

## CONDICIONES FORMALES Y MORFOLÓGICAS

- Torreón y tiro de chimeneas.
- Distribución interior en tres crujías perpendiculares al frente principal del chalet, las dos laterales para de estancias y la central, mas estrecha, de acceso al portal, distribuidor y escaleras.
- Fachadas principal y laterales, con mantenimiento ligado a labores de reparación y reposición. Se permitirá la apertura de nuevos huecos y de desplazamiento de los existentes, para hacerlo más acorde con los volúmenes y paños de alzado.
- Conformación de las cubiertas inclinadas de pizarra con similar inclinación y vista desde las estancias interiores.

## ELEMENTOS DE VALOR DEL EDIFICIO

- Elementos de interés:
  - Los volúmenes del edificio: cuerpos de 1 y 2 plantas de altura y torreón.
  - Las cubiertas inclinadas de pizarra y tiros de chimeneas.
- Mantenimiento del carácter de acceso y distribución de la vivienda: recibidor central, disposición lineal de la escalera, porche de acceso.
- Configuración espacial interior que subraye la cubierta inclinada desde el interior y la permeabilidad entre las distintas plantas con huecos a doble altura,

## ELEMENTOS INADECUADOS DEL EDIFICIO

- En Exteriores:
  - Composición y orden de huecos no acertada en alzados laterales y posterior.
  - Construcción de los años 50 en el alzado trasero, en dos plantas de altura, con mal entronque con la construcción original.
  - Los materiales de alzados pueden sustituirse por otros de mayor calidad y acabados más acorde con la arquitectura originaria.
- En Interiores:
  - Distribución de algunas estancias en ambas plantas, sin claridad estructural.

**FICHAS DE NORMATIVA**

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL EDIFICIO**

Protección limitada a configuración exterior

**DETERMINACIONES SOBRE SUPRESIÓN O REORDENACIÓN DE CONSTRUCCIONES O CUERPOS INTERIORES**

Autorización al vaciado completo del edificio

**PROTECCIÓN PARTICULARIZADA A ELEMENTOS EXTERIORES**

Aleros.  
Torreón.  
Cubiertas.  
Tiro de chimeneas.  
Porche.  
Cuerpos transversal y perpendicular a fachada, rematado con cubiertas a dos aguas.

**ELEMENTOS INADECUADOS EN FACHADA DEL EDIFICIO**

Materiales de zócalos y recercados.  
Huecos en disposición mal controlada con los volúmenes y alzados.

**ELEMENTOS A RECUPERAR DEL ESTADO ORIGINARIO**

Alero trasero

**DETERMINACIONES SOBRE ALTURA Y O VOLUMEN DEL EDIFICIO**

Se autoriza reordenación de los volúmenes de la ampliación de los años 50 manteniendo la edificabilidad total actual del edificio.

#### IV.- CONDICIONES DE ACTUACIÓN

- PREMISAS DEL PROYECTO DE REHABILITACION
  - El proyecto de rehabilitación del chalet existente consistirá en la rehabilitación de la vivienda unifamiliar aislada existente.
  - Se eliminarán los añadidos traseros, ejecutados en la intervención de los años cincuenta, no acordes con la tipología original y mal entroncados con la cubierta. Se permiten nuevos cuerpos añadidos exteriores, siempre que se mantenga la imagen de palacete de arquitectura inglesa de finales del siglo XIX y principios del siglo XX.
  - La nueva parcela vinculada al chalet resultante, le garantizará una ocupación, unas distancias a nuevos linderos y una edificabilidad, que cumplan las presentes ordenanzas.
  - La edificabilidad obtenida en el proyecto de rehabilitación no podrá superar la que tiene actualmente, 400 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante.
  - El semisótano del chalet se destinará a los usos anejos, a la vivienda o dos viviendas que se proyecten, autorizados en las presentes ordenanzas. Se dotará a la vivienda de garajes en semisótano, con capacidad mínima para dos vehículos.
  - Se mantendrán los materiales de terminación en cubierta. Los paramentos verticales podrán dejarse sin revoco, manteniendo la fábrica vista. Los zócalos y recercados de huecos enfoscados y pintados, podrán realizarse con aplacados de piedras. Las carpinterías antiguas podrán renovarse por otras de materiales actuales, incluyendo persianas tipo mallorquinas.
- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN.
  - Se consolidará la cimentación, estructura vertical y horizontal del edificio. Se dotará de instalaciones actuales.
  - Se consolidará o sustituirá la cubierta actual, terminándose la resultante con tejas de pizarra tal y como se encuentra y manteniéndose las pendientes actuales, aún cuando superen el 60% máximo, establecido para las nuevas edificaciones de la ordenación.
  - Los nuevos volúmenes con cubierta inclinada que se construyan, se cubrirán con el mismo material que el resto del edificio, pudiéndose superar la pendiente del 60% máximo, establecido para las nuevas edificaciones de la ordenación.

**FICHA PARTICULAR DEL  
COLEGIO STA. M<sup>a</sup> DE LA RABIDA**

## **FICHA ARQUITECTÓNICA**

### **COLEGIO STA. M<sup>a</sup> DE LA RABIDA**

**CALLE OBISPO PEDRO CANTERO CUADRADO Nº 3-5 DE HUELVA**

#### **I.- INFORMACIÓN ARQUITECTÓNICA, PLANIMETRICA Y FOTOGRAFICA**

##### **RESEÑA HISTORICA**

En los años 50 se construye este edificio como Colegio Menor para residencia, habiendo sido posteriormente centro de EGB y Formación Profesional de niñas.

El edificio es propiedad del Obispado de Huelva. Desde el año 2.002 el edificio se encuentra desocupado en gran parte, ocupándose como albergue tan solo el ala derecha del cuerpo de fachada, encontrándose en general con un deterioro medio que se va acentuando con el paso del tiempo.

## CARACTERIZACION ARQUITECTÓNICA

La parcela, de 5.200 m<sup>2</sup> aproximadamente de superficie, se encuentra ocupada por distintos edificios, siendo los que se ubican en el frente de fachada a calle Dr. Cantero Cuadrado los más destacados y protegidos en el Catálogo de Edificios de Interés de Huelva y en la presente Ficha de protección, y el resto (no protegidos) los que están dispersos por el resto de la parcela. Las zonas no ocupadas por la edificación sirven de patios de juegos y pistas deportivas al aire libre, La descripción de cada edificio es la siguiente:

1. Edificio lineal paralelo a fachada con tres plantas de altura y ancho de dos crujías estructurales, distribuido en dos bandas habitacionales (una dando a fachada exterior y la otra a patio) y recorrida en toda su longitud por la galería central de paso. Sobre el edificio sobresale al patio el cuerpo destinado a núcleo de escaleras, en una posición centrada. Posee dos accesos desde la calle, el principal centrado con la fachada y enfrentado al núcleo de escaleras y el secundario en su extremo derecho según se mira desde fachada. Su destino último fue colegio interno para estudiantes femeninas de FP, con aulas, laboratorios, despachos, dormitorios y aseos para dicho uso. Su superficie es de 2.200 m<sup>2</sup> construidos.
2. El segundo edificio es continuación del primero, con tres plantas de altura y también paralelo a la alineación de fachada (la cual repite miméticamente), más corto en longitud pero más ancho en fondo, con tres crujías estructurales distribuidas las dos extremas en núcleos habitacionales y la central (alineada con la del edificio 1º y con la que se comunica en algunas plantas) destinada a galería central de paso. En su medianera izquierda (con el edificio 1º) tiene el núcleo de escaleras con ascensor. Posee un único acceso en rampa por su medianera derecha, sirviéndose de los accesos del edificio 1º. Su destino fue colegio de EGB y actualmente albergue, con salas, dormitorios y aseos. Su superficie es de 1.200 m<sup>2</sup> construidos.
3. En tercer lugar describimos un edificio de una y dos plantas de altura, con 300 m<sup>2</sup> construidos aproximadamente, situado a caballo entre los dos edificios descritos anteriormente, a los que por la trasera une y sirve, con usos como: comedor, cocina, despensa, vestuarios y aseos del personal de servicio, en planta baja y capilla y sacristía en planta primera.
4. Edificio de planta rectangular de una planta de altura y tipología de nave con cubierta a dos aguas, ubicado pegado en dos de sus lados contiguos a las medianeras derecha y trasera de la parcela, con acceso principal porticado por su cabecera y de servicio por la opuesta, construido para salón de actos y gimnasio del colegio. Su superficie es de 300 m<sup>2</sup> aproximadamente.
5. En último lugar describimos un edificio, posiblemente el originario de la parcela, situado en el centro de la misma, con tipología de chalet aislado de dos plantas de altura y cubierta inclinada de tejas. No ha sido posible el acceso al interior del mismo y su uso venía siendo el de vivienda del conserje del colegio cuando éste funcionaba como tal. El edificio señalado como 3º se adosa a éste por uno de sus lados, comunicando la zona de servicios con la entrada a la vivienda. Su superficie aproximada es de 400 m<sup>2</sup> construidos.

**DOCUMENTACIÓN PLANIMETRICA  
DEL COLEGIO STA. M<sup>a</sup> DE LA RABIDA**

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA  
DEL COLEGIO STA. M<sup>a</sup> DE LA RABIDA**

## II.- INFORMACIÓN SOBRE LAS CONDICIONES DEL EDIFICIO

### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y PROTECCIÓN DEL EDIFICIO

El conjunto edificatorio del actual Colegio Sta. M<sup>a</sup> de la Rábida, por tanto está formado por 5 edificios (denominados aquí como 1, 2, 3, 4 y 5), con un total de 4.400 m<sup>2</sup> de techo, de los cuales:

- 1. Se protege tipológica y estructuralmente el denominado 1 con mantenimiento funcional, de distribuciones y fachadas. Son 2.200 m<sup>2</sup> de techo en 3 plantas sobre rasante + posibilidad de apertura de puerta en zócalo para acceso a garajes en sótanos interiores de parcela.**
- 2. Se protege exteriormente con reordenación y reestructuración interior el denominado 2. Son 1.200 m<sup>2</sup> de techo en 3 plantas.**
- 3. Se obliga a demolición de la construcción de los edificios denominado 3, (en caso de actuación sobre él) y 4 y 5 (para la ordenación residencial del PERI) con mantenimiento de su edificabilidad (1.000 m<sup>2</sup> para nuevos edificios).**

Por tanto la parcela del Colegio se queda con 2.971,23 m<sup>2</sup> de suelo y 4.400 m<sup>2</sup> de techo, una vez aportado a la ordenación 2.236,33 m<sup>2</sup> de suelo.

La ordenación de nuevos volúmenes en la parcela resultante estará como mínimo a 4,00 m del lindero trasero.

No se permite incremento de altura o volumen, salvo la edificabilidad resultante por supresión de edificios interiores. Se permite la construcción bajo rasante de los nuevos edificios para uso garaje-aparcamiento vinculado al uso que tenga toda la parcela.

### III.- FICHAS DE NORMATIVA

#### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

- La calificación urbanística del edificio denominado Colegio Sta. M<sup>a</sup> de la Rábida, conforme al PGOU de Huelva y al Catálogo de Edificios, Elementos y Espacios de Interés, es de: PROTEGIDO POR PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

#### CONDICIONES DE USO

- Admisión de cambio de uso o nuevo uso, dentro de los admisibles por el PERI 11, tales como docente, asistencial, sanitario, hotelero, residencia de estudiantes, etc.

#### CONDICIONES FORMALES Y MORFOLÓGICAS

- Tipología y elementos de valor en la misma: la tipología de los edificios 1 y 2 protegidos, limitada a la configuración de distribución en tres crujiás, siendo la central de galería de paso y las dos laterales de habitaciones o estancias paralelas a las fachadas interior y exterior.
- Fachadas principal y a patios protegidas, con mantenimiento ligado a labores de reparación y reposición. Solo se permitirá la apertura de nuevos huecos por razones muy justificadas y previa aceptación de los Servicios Técnicos de La Gerencia Municipal de Urbanismo de Huelva.
- Reutilización de los elementos de forja y carpinterías resaltables (cancelas de acceso, portones de madera...)

#### ELEMENTOS DE VALOR DEL EDIFICIO

- En Tipologías:
  - La tipología interior originaria de galería central y dos bandas laterales de estancias.
  - Núcleo vertical de comunicaciones.
- En fachadas exterior y a patios:
  - Disposición y morfología de huecos.
  - Puerta principal, carpintería y cerrajería de cancelas de acceso.
  - Materiales y acabados de fachada: zócalo pétreo característico en toda la zona, enfoscados y recercados.
- En interior de los edificios protegidos:
  - Zaguanes de acceso.
  - Núcleo de escaleras del edificio 1.
  - Distribución de galerías y configuraciones formales.

### ELEMENTOS INADECUADOS DEL EDIFICIO

- En Exteriores:
  - La disposición de algunos volúmenes (3, 4 y 5) su intersección entre ellos y los colindantes (1 y 2).
- En Interiores:
  - Distribución de algunas estancias sin claridad formal y estructural (edificio 2).

FICHAS DE NORMATIVA	
<p><b>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL EDIFICIO</b></p> <p>Protección limitada a configuración exterior de cuerpos denominados 1 y 2.</p>	<p><b>DETERMINACIONES SOBRE SUPRESIÓN O REORDENACIÓN DE CONSTRUCCIONES O CUERPOS INTERIORES</b></p> <p>Supresión de construcciones añadidas, sin valor o no acordes con el resto.</p>
<p><b>PROTECCIÓN PARTICULARIZADA A ELEMENTOS EXTERIORES</b></p> <p>Alzados. Disposición y morfología de huecos en 1 y 2. Zócalo pétreo y demás materiales de revestimientos de fachada. Cerrajerías y carpintería en portones de acceso.</p>	<p><b>ELEMENTOS INADECUADOS EN FACHADA DEL EDIFICIO</b></p>
<p><b>ELEMENTOS A RECUPERAR DEL ESTADO ORIGINARIO</b></p> <p>Claridad en la distribución del edificio 2 y su conexión con el edificio 1 dando continuidad a galería y estancias.</p>	<p><b>DETERMINACIONES SOBRE ALTURA Y O VOLUMEN DEL EDIFICIO</b></p> <p>Se autoriza reordenación de los volúmenes denominados 3, 4 y 5 para un nuevo uso, con aprovechamiento de dicha edificabilidad.</p>

#### IV.- CONDICIONES DE ACTUACIÓN

- DE PARCELA:
  - La parcela será la definida en el PERI 11 (2.236,33 m<sup>2</sup> de suelo) una vez se aporte los 2.971,23 m<sup>2</sup> a la ordenación de viviendas unifamiliares del PERI 11.
  - La separación sobre rasante de los nuevos edificios al lindero trasero será como mínimo de 4,00 m.
- DE EDIFICABILIDAD:
  - Mantenimiento de la edificabilidad actual de la parcela: 4.400 m<sup>2</sup> de techo como máxima para la parcela resultante.
  - Obligatoriedad de supresión de las construcciones añadidas (edificios denominados 3, 4 y 5) en caso de actuación total en la parcela, previa autorización municipal.
- DE CONFIGURACIÓN ESTRUCTURAL Y TIPOLOGICA:
  - Protección limitada a configuración estructural y tipológica (de distribución: estancias-galería-estancias) del edificio denominado 1.
  - Mantenimiento funcional y dimensional del edificio 1: accesos, escaleras, circulaciones, disposición de estancias y galerías...
  - Protección limitada a configuración estructural y tipológica con reordenación y reestructuración de la distribución del edificio denominado 2.
  - Protección exterior (tanto a calle como a patios) de los edificios denominados 1 y 2: fachadas, disposición y tipología de huecos, cerrajerías, recercados, zócalo pétreo....
- DE ALTURA:
  - La altura de los edificios 1 y 2 protegidos será la actual. Para los nuevos edificios añadidos la altura máxima será de dos plantas + semisótano sobre rasante.
- DE VOLUMEN:
  - No se permite incremento de altura o volumen, salvo la edificabilidad resultante por supresión de edificios interiores.
- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:
  - Se permite la construcción bajo rasante de los nuevos edificios para uso garaje-aparcamiento vinculado al uso que tenga toda la parcela. El número máximo será de 2 plantas de sótano, respetando las condiciones de cimentación y contención de tierras de los edificios colindantes.

# **PLANOS DE INFORMACIÓN PERI 11**

# **PLANOS DE ORDENACIÓN PERI 11**