

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA Y LA ENTIDAD “SENIOR COHOUSING HUELVA, S. COOP. AND.” SOBRE EL EDIFICIO “COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ”, “ANTIGUA ESCUELA DE FERROVIARIOS”.

En Huelva a 4 de diciembre de 2017

REUNIDOS

De una parte D. Gabriel Cruz Santana, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Huelva, Y de otra parte, D. Pedro Ponce Camarena con DNI 29708277M

INTERVIENEN

A Por la primera parte compareciente:

D. GABRIEL CRUZ SANTANA, en nombre y representación del **Ayuntamiento de Huelva** (en adelante, el Ayuntamiento), en condición de Alcalde-Presidente del mismo, ostentando la representación en virtud de lo dispuesto en el art. 21.1.b) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con el art. 41.1 del Real Decreto 2.568/86, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (en adelante R.O.F.).

B De la segunda parte compareciente:

D. PEDRO PONCE CAMARENA, que actúa en nombre y representación de la Cooperativa mixta y sin ánimo de lucro “**Senior Cohousing Huelva, S. Coop. And.**”, con NIF F21579669 y domiciliada en calle Cardenal Cisneros nº2, piso 4º, de Huelva, (en adelante, la Cooperativa), como Presidente de la misma.

Los señores comparecientes, en el carácter con que intervienen, tienen y se reconocen mutuamente la capacidad legal para la suscripción del presente convenio y, en virtud de ello

EXPONEN

I Antecedentes.

La Cooperativa manifiesta disponer de acuerdo-compromiso de compra sobre el inmueble urbano sito en la Avda. de Italia nº 28 de Huelva, junto a la estación de RENFE, antiguo Colegio San José de Calasanz, también conocido como Colegio de Ferroviarios.

El citado inmueble es propiedad de la sociedad mercantil *Hacienda La Galana, S.L.* con NIF B41863432; figurando inscrito en el Registro de la Propiedad de Huelva, al tomo 1534, libro 136, folio 164, Alta 4. Finca de Huelva nº 54352 y CRU nº 21008000182385; Catastrada con Ref. Catastral 18511801PB8215S0001PY.

Según ficha catastral, se trata de una parcela de 2.709 m², que alberga un edificio de dos plantas de altura, más torreones y que alcanza una superficie construida de 1.750 m². Por otra parte, en el Registro de la Propiedad figura la siguiente descripción:

Superficies:

Construida: mil ochocientos cincuenta y cuatro metros, cuarenta y cuatro decímetros cuadrados.

Terreno: dos mil seiscientos sesenta metros cuadrados.

URBANA: SOLAR sito en Huelva, en la Avenida de Italia, número veintiocho, con una superficie de dos mil seiscientos sesenta metros cuadrados, de forma triangular con el vértice septentrional truncado, por donde se produce el acceso principal al mismo, y se encuentra totalmente cercado por una valla ó cerca de fábrica de ladrillo y cerrajería metálica, excepto en las zonas donde el inmueble de edificación conforma sobre la alineación del cerramiento exterior. Sobre dicho solar se ha construido un EDIFICIO que consta de planta de sótano, planta baja, planta primera, planta segunda y planta tercera ó buhardilla. La PLANTA DE SÓTANO, ocupa una superficie construida de veintiocho metros y sesenta decímetros cuadrados. La PLANTA BAJA, que ocupa una superficie construida de seiscientos noventa y siete metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados, está distribuida en un cuerpo central, con portal de entrada, portería a ambos lados del portal, hall o vestíbulo, biblioteca, pasos, cinco aulas, dos trasteros, dos cuartos de servicios y dos cuartos de duchas, encontrándose las escaleras de comunicación vertical a las demás plantas. La PLANTA PRIMERA, ocupa una superficie construida de seiscientos noventa y siete metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados y está distribuida en escaleras de acceso a la planta, vestíbulo-distribuidor, salón de actos, despacho de Presidente, sala de visitas, pasos, dos cuartos trasteros, cuatro aulas, dos cuartos de servicios y dos cuartos de duchas. La PLANTA SEGUNDA ocupa una superficie construida de trescientos diecisiete metros y treinta decímetros cuadrados y está distribuida en escaleras de acceso a esta planta, vestíbulo distribuidor, salón de actos, terrazas, dos salones, cubiertas correspondientes a esta planta y vacío

del salón de actos situada sobre la planta primera. Y la PLANTA TERCERA O BUHARDILLA, ocupa una superficie construida de ciento trece metros y cincuenta decímetros cuadrados y está distribuida en un cuarto trastero, teniendo su acceso a través de dos escaleras situadas a ambos lados, que arranca de la planta segunda. En la planta de entrecubiertas, existe un desván en el cuerpo central sobre el salón de actos, con elementos traslúcidos en cubierta y techo del salón de actos que permitan la difusión de la luz central en el citado salón. En los cuerpos laterales, se sitúan en la zona posterior dos torreones de 10 x 10 metros aproximadamente, que se destinan a gimnasio, el occidental y a una vivienda degradada y en desuso, el cuerpo oriental. La edificación se ubica en una franja central del solar, hasta los límites oriental y occidental, y a unos veinticinco metros del acceso principal desde la Avenida de Italia, generando un jardín de acceso, en su zona norte y un patio de recreo y juegos en la zona posterior.

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

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

Clasificación: Suelo Urbano

Zona homogénea a la que pertenece y parámetros globales: Zona 2, edificabilidad global 0,72m²/m²s.

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

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

Ordenación pormenorizada que afecta:

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

-Condiciones de la edificación: Edificabilidad, Ocupación, Alturas, etc,...: no están directamente establecidas, se considera limitada a lo establecido en las condiciones de protección de la edificación que están pendientes de desarrollo de la Ficha pormenorizada.

Identidad y datos sociales de la Cooperativa: Con fecha 10 de Julio de 2017, ha quedado inscrita en el Libro de Inscripción de SOCIEDADES COOPERATIVAS de la Unidad Territorial de Huelva del Registro de Cooperativas Andaluzas el Acto de Constitución de la entidad "SENIOR COHOUSING HUELVA, S. COOP. AND.", clasificada como cooperativa mixta, sin ánimo de lucro, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 134 del Decreto 123/2014, de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2011 de 23 de septiembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, a la Hoja 1424, bajo el asiento 1.

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

Fundamentación Social del Proyecto objeto del Convenio: El carácter social de estas iniciativas (*Senior Cohousing*) viene refrendado por “*innumerables documentos de política social avanzada relacionados con el apoyo a personas en situación de soledad, fragilidad o dependencia, que han cristalizado en torno a este concepto de co-housing que se ha extendido y ha sido aceptado internacionalmente*”, como puede verse en la Proposición no de Ley (punto 6º del Orden del Día del Diario de Sesiones de la Comisión de Sanidad del Congreso de los Diputados del pasado día 14 de noviembre de 2017) **“Relativa a la promoción de la «vivienda colaborativa» (*co-housing*) entre las personas mayores. presentada por el grupo parlamentario popular en el congreso. (número de expediente 161/002159)**, del que extraemos los párrafos más significativos que definen este tipo de actuaciones “los Senior Cohousing” y justifica esta PNL como “iniciativa que apuesta por difundir, en colaboración con las comunidades autónomas y los entes locales, los beneficios del *co-housing* a fin de promocionar y promover la autonomía personal de los mayores. La diferencia con respecto a otros modelos tradicionales no está tanto en lo arquitectónico, sino en lo social”. Esta PNL ha sido aprobada por unanimidad de todos los grupos, con una enmienda “de adición para que estas actuaciones cuenten con una dotación presupuestaria suficiente para atender al colectivo al que van dirigidas a través del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, porque si no, nadie entenderá que se anuncie algo positivo que no tiene consignación económica porque, evidentemente, quedaría nada.”

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

“Las profundas transformaciones sociales, económicas y culturales que se han producido durante los últimos cincuenta años han generado modificaciones significativas en la pirámide poblacional, y han originado un progresivo aumento de la población de mayor edad. En España el número de personas mayores de sesenta y cinco años o más asciende a 8 657 000, lo que se traduce en el 18,7 % de la población, y se prevé que en 2050 estemos por encima de 16 millones, lo que significa que más de la tercera parte de los residentes en nuestro país superará los sesenta y cinco años. Además, según ponen de manifiesto en sus proyecciones de vida organismos como el INE, la ONU o la OCDE, entre otros, el envejecimiento de la población en España va acompañado de un aumento progresivo de la esperanza de vida. Este último indicador demográfico sitúa a los españoles en los puestos de cabeza a nivel mundial, y se espera que debido a los avances que se vienen produciendo en materia socio sanitaria continúe aumentando. Por este motivo es necesario seguir invirtiendo para que la mejora de la esperanza de vida se traduzca en buena salud, teniendo para ello que reforzar las

estrategias de promoción de la salud y de abordaje de la cronicidad, fortalecer la prevención de la dependencia y la promoción de la autonomía personal. De manera que unidos estos fenómenos demográficos, envejecimiento de la población y aumento de la esperanza de vida, surge entre nosotros, los poderes públicos, un verdadero reto socioeconómico al que, por encima de cualquier diferencia, debemos hacer frente de forma conjunta. [...] En consecuencia, y paralelamente a la actuación política, cabe destacar la acción social que ha originado la aparición de nuevos modelos de convivencia basados en la colaboración entre personas mayores, como el *co-housing* o vivienda colaborativa[...] El *co-housing* es, por lo tanto, un tipo de comunidad autopromovida y autogestionada por sus propios residentes, [...] En España, aunque se trata de un modelo reciente, ya existen varios colectivos que lo promueven bajo una cultura de convivencia, eficacia y acceso a la vivienda, y su uso y gestión se hace bajo la forma de cooperativa de cesión de uso o promotor sin ánimo de lucro. Es por eso y en consonancia con los resultados de este modelo, por lo que mi grupo presenta esta iniciativa que apuesta por difundir, en colaboración con las comunidades autónomas y los entes locales, los beneficios del *co-housing* a fin de promocionar y promover la autonomía personal de los mayores. La diferencia con respecto a otros modelos tradicionales no está tanto en lo arquitectónico, sino en lo social. La participación, la autogestión y el diseño intencional previo llevan a un equilibrio que respeta la privacidad y la autonomía, aun cuando anima a generar relaciones y a la gobernanza compartida en un entorno interactivo más social y práctico. El *co-housing* apuesta por el desarrollo de una amplia gama de apoyos y servicios que hacen posible que las personas mayores sigan viviendo en su casa, rodeadas de sus pertenencias, rodeadas de sus recuerdos, preservando la independencia económica y la privacidad. Y además, facilitando algo muy importante que no siempre se logra en los centros residenciales, que la persona siga tomando sus propias decisiones controlando su día a día. Por lo tanto, el desarrollo de esta idea eje es la de vivir durante toda la vida integrados en entornos seguros y normalizados. Tales propuestas se encuentran en los innumerables documentos de política social avanzada relacionados con el apoyo a personas en situación de soledad, fragilidad o dependencia, que han cristalizado en torno a este concepto de *co-housing* que se ha extendido y ha sido aceptado internacionalmente. [...] Y aprovechando que el Pisuerga pasa por Valladolid, sin ir más lejos, Óscar Puente, portavoz del PSOE y alcalde de Valladolid, señalaba hace pocas semanas el carácter vanguardista de estos proyectos que casa con la idea de potenciar la autonomía de las personas mayores, respetando su independencia, intimidad y privacidad, y buscando asimismo que se sientan parte de una comunidad en la que colaboran con los demás, en la que se sientan útiles y practiquen el envejecimiento activo. Quienes se deciden por esta fórmula comparten la idea de desterrar de su vida el aislamiento. [...] las administraciones públicas que intervienen en el ámbito de los servicios sociales y sanitarios deben apoyar que los mayores vivan en cualquiera de las modalidades convencionales elegidas libremente por ellos o por su entorno. Además, deben difundir las informaciones de tales experiencias, especialmente las que se pueden considerar como buenas prácticas, algo que realiza el Imsero a través de su página web. Hay que promover la accesibilidad de las viviendas, siendo especialmente sensibles con las personas con discapacidad y los mayores de sesenta y cinco años, con ayudas que pueden elevarse del 40 al 75 % de la inversión, tal y como prevé el proyecto del real decreto por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda

2018-2021. Un plan que también prevé dos programas específicos de ayudas a mayores, contemplando ayudas de carácter directo y otras a promociones de edificios o complejos residenciales. A las administraciones autonómicas les corresponde regular la autorización, registro e inspección de estas nuevas modalidades habitacionales, [...] Las administraciones locales vienen propiciando y dando facilidades a aquellas cooperativas constituidas por personas mayores que quieren promover modalidades de comunidades de viviendas con servicios de apoyo. [...] Estas facilidades, junto con una mayor demanda de estas modalidades por parte de las personas mayores, deberían producir en los próximos años una mayor iniciativa de las organizaciones de mayores y del tercer sector para la ampliación de nuevas experiencias en España. Por lo tanto, queda más que claro que es vital la colaboración interadministrativa en asuntos como el que estamos debatiendo esta mañana, apelando a ese espíritu de trabajo conjunto y de cooperación. [...] tenemos la obligación de mantener esta agenda revolucionaria que avance hacia una atención integral y centrada en las personas. Por ello solicito el respaldo de los demás grupos parlamentarios de esta Comisión a esta iniciativa. [...] En su PNL usted propone la promoción del envejecimiento activo y la permanencia en el entorno social y familiar más cercano, lo cual nos parece una idea estupenda. [...] Prácticamente la única política que tenemos son los viajes del Imsero, que están muy bien, pero agradeceríamos más cosas. La iniciativa privada a veces viene a cubrir estos huecos. [...] Tendríamos que apoyar más estas iniciativas. Nosotros hemos enmendado por la vía de aumentar la dotación y mejora de los servicios de atención a la dependencia, y elaborar un programa real de envejecimiento activo. Esperamos llegar a algún tipo de transacción con esta enmienda. En resumen, consideramos esta proposición un primer paso, aunque modesto, y desde luego lo apoyaremos. [...] El Grupo Parlamentario Popular presenta una iniciativa sobre el programa de *co-housing*, que en opinión del Grupo Parlamentario Socialista es correcta, máxime cuando contamos con una población cada vez más envejecida. [...] Es compromiso de este grupo parlamentario con los ciudadanos apoyar y promover nuevos modelos colectivos e innovadores de convivencia, que den respuesta a las actuales demandas de las personas de edad avanzada relacionadas con la soledad y la necesidad de atención y servicios para el mantenimiento de su calidad de vida. Ya hay casos de éxito de iniciativas de este tipo en nuestro país, como la que han comentado de Valladolid, y también algunas comunidades como, por ejemplo, Asturias, gobernada por el Partido Socialista, tienen ya en vigor ayudas específicas para mayores en sus planes de vivienda. El *co-housing* es una iniciativa interesante, viviendas de convivencia, viviendas colectivas, una solución habitacional satisfactoria para personas de tercera edad que no quieren vivir en una residencia y sí lo quieren hacer entre iguales y con independencia. [...] Por eso y para que no solo sea de lucimiento, sino una iniciativa real, presentamos una enmienda de adición para que estas actuaciones cuenten con una dotación presupuestaria suficiente para atender al colectivo al que van dirigidas a través del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021”.

Características de la propuesta objeto del Convenio:

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

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

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

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

-En cuanto al uso: Se reconoce la condición de Dotacional privado con carácter Asistencial y Social.

-En relación a la Edificabilidad, ocupación y demás condiciones de la edificación en los terrenos: Se reconoce, en base a las propuestas previas presentadas por parte de la Cooperativa, que las condiciones de implantación y escala mínima sostenible de la instalación del “*Senior Cohousing*”, suponen además de la Rehabilitación del Edificio actual, catalogado para su adecuación al uso, **la creación de una nueva edificación** relacionada con la existente, situada en la parcela dotacional, con la escala, edificabilidad y condiciones de implantación que se recogen en este Convenio.

II Finalidad y Objeto.

El presente convenio tiene por objeto fijar los compromisos asumidos por el Ayuntamiento de Huelva y por la Cooperativa, en orden al establecimiento de las determinaciones urbanísticas, propias de la ordenación pormenorizada cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, necesarias para la implantación de las instalaciones correspondientes al Senior Cohousing, en los terrenos señalados, en los términos y con las características que se recogen en el mismo. Así como la recuperación

de un edificio de indudable interés para la ciudad, que corre serio peligro por su alto grado de deterioro.

Entre las medidas necesarias que a nivel urbanístico puedan surgir para el objetivo definido, se establecen las siguientes:

- Resolución de la situación urbanística respecto a la pertenencia del inmueble al ámbito del PERI del Casco Antiguo de Huelva.

- Redacción por parte del Ayuntamiento de una Modificación Puntual de carácter pormenorizado del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Huelva, en cuyo ámbito habría quedado incluido el inmueble, para establecer en el marco de dicha modificación de PERI las condiciones urbanísticas que permitan la implantación del Senior Cohousing en los términos y características recogidos en este Convenio.

Forman parte de este Convenio los parámetros urbanísticos modificados que contendría la referida modificación del PERI para el inmueble, necesarios para el objetivo establecido de implantación del Senior Cohousing.

III. Ámbito del presente convenio.

- Espacial :

El ámbito del presente convenio es el inmueble del antiguo Ferroviario:

- Parcela antiguo ferroviario :

- Superficie: 2.709 m²

- Edificación existente:

- Superficie: 1750 m²

- Nº de plantas: 2 plantas y torreones

- Temporal :

Se establece un plazo para la redacción de la modificación puntual del PERI no superior a **3 meses**.

IV. Motivación de las actuaciones.

De acuerdo con art.30.2 de la LOUA, Los Ayuntamientos, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento, y tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

- Oportunidad: Se establece en base a la iniciativa de la Cooperativa de implantar un Senior Cohousing.

-Conveniencia: La recuperación de un edificio de notable interés para la ciudad, que se encuentra en la actualidad en precarias condiciones y abandono, que la implantación hace posible, estableciendo un uso compatible que permita la rehabilitación y puesta en uso del mismo, constituye la principal consideración en la determinación de la conveniencia de la actuación.

Por otro lado la conveniencia de la actuación queda determinada por la especial condición y tipología de la actividad por su carácter social, como auténtica innovación social en el marco de una situación real como es el proceso de envejecimiento de las personas ante el que las respuestas disponibles se alejan mucho de abarcar de forma imaginativa las soluciones posibles. Esta consideración viene refrendada por lo expuesto anteriormente relativo a la PNL presentada el pasado 14 de noviembre en el Congreso de los Diputados.

-Posibilidad de concretar soluciones de ordenación:

La ordenación planteada se considera completamente posible desde el punto de vista urbanístico y compatible con la necesaria rehabilitación y protección del edificio existente, en los términos que se establecen para la modificación del PERI en este Convenio.

V. Modificación puntual de parámetros urbanísticos.

- Inclusión de la parcela del ferroviario en el PERI

En la actualidad la parcela queda recogida en la Adaptación parcial del Plan General dentro del SUC en la zona 2.

Según lo aprobado en pleno en relación a las alegaciones aceptadas para la exclusión de la parcela del ferroviario del PAU 1, en base a la aceptación de su condición de perteneciente al suelo urbano y más concretamente al ámbito del PERI del Casco Antiguo, la materialización de dicho mandato de pleno supone una modificación puntual del Plan General, al afectar a las determinaciones pormenorizadas preceptivas que establece el art.10.2.A.b de la LOUA.

-Modificación puntual del PERI del casco para adecuar las siguientes condiciones urbanísticas para los terrenos del antiguo Colegio de Ferroviarios:

-Condiciones para la **edificación existente** protegida:

A reflejar en la ficha pormenorizada.

Aunque este convenio se remite a unas condiciones por establecer, en base al grado de catalogación actual, se considera que la ficha pormenorizada que desarrolle esta protección, permitirá el encaje de la distribución de dependencias que se hace precisa para la rehabilitación del edificio a Senior Cohousing de forma compatible con la tipología y valores del edificio, como

así resulta compatible en la definición que el catalogo establece para el grado de protección actual.

-Condiciones para la nueva edificación:

Si bien nuevamente las condiciones generales de relación de la nueva edificación con la parcela quedan emplazadas al desarrollo más detallado de la ficha pormenorizada, en este Convenio se parte de considerar que la relación principal que se establece entre el edificio protegido y la parcela, se concreta en el jardín delantero, que articula su relación con la ciudad y conforma la imagen de frontalidad del mismo creando un atrio de acceso, cobrando el espacio posterior un papel más funcional ligado al uso original como Colegio.

Por tanto se reconoce desde este Convenio la oportunidad de que el espacio posterior, antiguo patio de recreo, albergue la nueva edificación de forma compatible con el mantenimiento de una adecuada percepción de la preexistencia del edificio como volumen aislado, reconociendo la posibilidad de orquestar una relación arquitectónica suficiente entre los dos edificios, para garantizar el carácter unitario del conjunto resultante.

Ocupación y número de plantas:

-Condiciones generales de emplazamiento:

-La nueva edificación se podrá emplazar exclusivamente en el ámbito posterior de la parcela correspondiente al antiguo patio del colegio.

-Se permite la ocupación en semisótano completa de dicho ámbito estableciendo como cota superior del mismo la correspondiente a la planta baja del edificio actual.

-Así mismo se permite la ocupación del subsuelo del mismo ámbito de forma compatible con las limitaciones que puedan surgir a nivel arqueológico.

-En el resto de plantas se podrá establecer una solución volumétrica con alineaciones a los límites de la parcela, al Oeste con la calle Sevilla, al Sur con el PAU.1, y al Este con el viario existente de separación con la Estación de Sevilla.

-Sobre el lindero de la calle Sevilla del ámbito posterior, se permitirá el emplazamiento de un volumen de 3 plantas sobre el mencionado semisótano, que establecerá una relación arquitectónica singularizada en continuidad con el ala correspondiente del edificio existente.

-Sobre el lindero Sur y Este se permitirá el emplazamiento de un volumen de 1 planta sobre el mencionado semisótano.

-Sobre la esquina formada por el lindero a calle Sevilla y el lindero Sur, se desarrollará el tránsito del volumen de 3 plantas con el ancho de crujía necesario, no superior a 30m, sobre el lindero Sur, y el resto del volumen de una planta.

-Condiciones cualitativas:

-El ámbito espacial de separación entre la edificación existente y la nueva edificación será el preciso para permitir el reconocimiento independiente del edificio existente en todas su fachadas.

-A los efectos de la percepción “facetada” de los flancos de la fachada posterior del edificio, se considerará que se responde a la condición anterior, con la creación de un ámbito de carácter interior que alcance una cualidad espacial unitaria a modo de patio o “claustro” en la parte central del conjunto resultante.

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

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

Edificabilidad máxima:

-Bajo rasante:

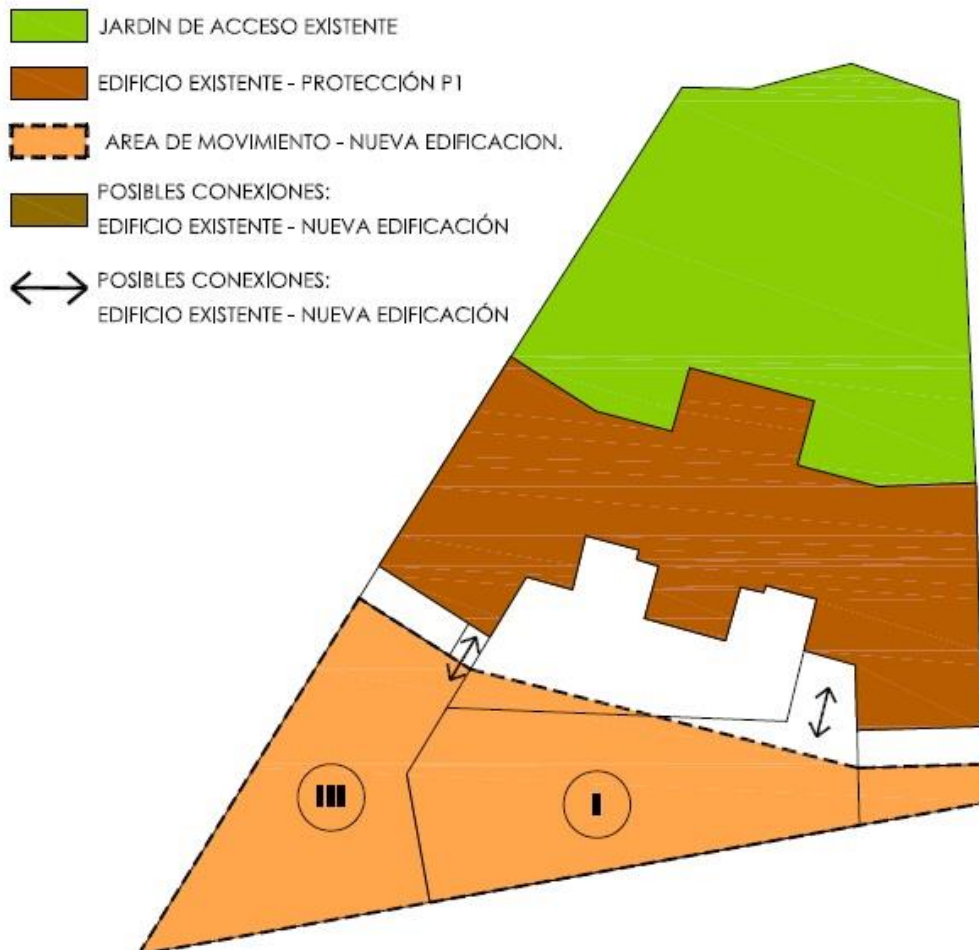
-Semisótano y sótanos: se admite la ocupación completa del ámbito del antiguo patio de recreo.

-Sobre rasante: 1.800 m²t

Reserva mínima de aparcamientos:

1 por cada 100 m² del techo construido sobre rasante del conjunto

Resumen gráfico



PARAMETROS DEL CONJUNTO:

- Ocupación por la edificación :

-65 % de la parcela bruta

-Edificabilidad máxima:

-Bajo rasante:

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

-Sobre rasante: **3.550,00 m²t**

-Aparcamientos:

1 por cada 100m² del techo construido sobre rasante.

VI Marco Jurídico.

- LOUA :

Título I: "La ordenación urbanística"

Cap.IV "La elaboración y aprobación y sus efectos, la vigencia y la innovación de los instrumentos de planeamiento"

Sección segunda: "Convenios urbanísticos de planeamiento"

Art.30"Convenios urbanísticos de planeamiento":

- Otras normas :

-Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (RDL 3/2011) que establece la regulación del régimen jurídico aplicable a los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos administrativos.

-artículo 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de régimen local, que señala que "Las entidades locales podrán concertar los contratos, pactos o condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración, y deberán cumplirlos a tenor de los mismos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas, en su caso, a favor de dichas entidades".

-artículo 88.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que indica que "Las administraciones públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule (...)"

-Disposición Adicional Novena de la Ley 8/2007 de 28 de mayo de suelo que modifica el art. 22.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, atribuyendo al Pleno municipal en los Ayuntamientos competencia

para “La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos”.

ESTIPULAN

PRIMERO. Definición de los compromisos asumidos por ambas partes.

A. Compromisos asumidos por Cooperativa:

Uno.- En base a la viabilidad que este convenio establece, la Cooperativa se compromete a la implantación y desarrollo de un “*Senior Cohousing*” en el edificio descrito, como dotación social y asistencial para uso y prestación de servicios a sus miembros, en los términos de titularidad y uso que los Estatutos Sociales establecen, mediante la autopromoción, autogestión y con carácter de sin ánimo de lucro.

Dos.- Una vez aprobadas las modificaciones de planeamiento comprometidas en este Convenio, sobre todo la del PERI, la Cooperativa se compromete al pago de la cuantía económica sustitutiva de las cesiones de suelo recogidas, y que se ha establecido y fijado en función de los parámetros urbanísticos acordados, en base a lo regulado en el art.55.3 de la LOUA, y que se establecen mediante dos cantidades económicas compensatorias, que se corresponden y determinan como sigue:

- a) 62.762,40 € en concepto de cesión de aprovechamiento.
- b) 188.287,20 €, en concepto de sustitución en metálico, de la cesión de la superficie de suelo para dotaciones en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente.

El aumento del aprovechamiento de la parcela, supone la adscripción de los terrenos a la situación de SUNC recogida en el art.45.2.B.c, al resultar este incremento superior al 10% del preexistente y precisar por tanto de un incremento o mejora de dotaciones.

Por ello corresponden las cesiones de suelo establecidas en el art.55.3.a y b.

En este caso, el apartado 2 del art.30 que desarrollamos, se refiere a las del apartado b del art.55.3, que recoge como cesión: La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el 10% aplicado a la diferencia sobre el preexistente. (pudiendo ser aumento o disminuido entre el 5 o el 15%, en función de las plusvalías)

En la cláusula del convenio se acuerda que el planeamiento a redactar (modificación del PERI) establecerá la sustitución de esta cesión de suelo por su valor en metálico. Y en este se recogerá el cálculo realizado en el momento de la suscripción del convenio conforme a la normativa de aplicación.

Por tanto, los cálculos valorativos serían los siguientes:

a) Cesión del 10% del exceso de aprovechamiento:

-Aprovechamiento a materializar: 10% del incremento (incremento = $1800\text{m}^2 \times \text{coef. homogenización}$, (coef. Estimado=1)

Cesión de Aprov.= $0,1 \times 1800 \times 1 = 180\text{m}^2$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Compromisos asumidos por el Ayuntamiento:

-Resolución de la situación urbanística respecto a la pertenencia del inmueble al ámbito del Peri el casco.

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