



ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

ANUNCIO

De conformidad con cuanto se establece en el art. 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de Acuerdo Plenario del Ilmo. Ayuntamiento de Ayamonte de fecha 29 de abril de 2.010 por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 4 de la adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA, relativa a adaptación del solar de C/ Lusitania, 11 a instancias de D. Francisco Abreu Pérez, de acuerdo con el documento técnico redactada por la arquitecta D^a. María Rosa Cano Gómez, así como de su contenido.

1.- ACUERDO PLENARIO.-

5.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 4 DEL PGOU, RELATIVA A ADAPTACIÓN DEL SOLAR DE C/ LUSITANIA, 11 A INSTANCIAS DE D. FRANCISCO ABREU PÉREZ.- Por la Secretaría de la Corporación se da cuenta del dictamen favorable emitido en la Comisión Informativa celebrada el pasado 26 de abril de 2010, con el voto favorable del Grupo Municipal Socialista, y la reserva de voto para la sesión plenaria del resto de los grupos municipales.

... Sometido a votación, el Pleno de la Corporación, con la participación de los diecisiete concejales que de derecho lo componen, y con quince votos a favor de los Grupos Socialista, Andalucista y Popular, y dos abstenciones del Grupo Izquierda Unida, adopta el siguiente ACUERDO:

PRIMERO: APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 4 DEL PGOU, RELATIVA A ADAPTACIÓN DEL SOLAR DE C/ LUSITANIA NÚM. 11, A INSTANCIAS DE D. FRANCISCO ABREU PÉREZ, Y DAR TRASLADO DE LA MISMA A LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

SEGUNDO: NOTIFICAR a los interesados a los efectos procedentes.

2.-CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.-

Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbanística de Ayamonte constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento que fueron aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 9 de enero de 1995 y la Adaptación Parcial del Planeamiento Vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía aprobadas por el Ilmo. Ayuntamiento de Ayamonte con fecha 22 de Mayo de 2009 y que se encuentran actualmente en vigor y contienen las regulaciones urbanísticas a aplicar en los distintos sectores que componen la población.

En lo que respecta al presente documento, las N.N.S.S. especifican en su Artículo 1.1.6. las condiciones que han de darse para un documento de Planeamiento urbanístico sea considerado una Modificación Puntual, diciendo literalmente lo siguiente:

"Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas Subsidiarias por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio, a la clasificación y la calificación del suelo"





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

La propuesta desarrollada en el presente documento cumple con lo especificado en dicho artículo de las N.N.S.S. ya que no supone más que una pequeña modificación de las normas, en un ámbito muy reducido, que solo pretende dar una respuesta ambiental más satisfactoria a la edificación del citado solar, dadas las características de la manzana en la que se ubica y del entorno inmediato.

Así mismo, en lo que respecta a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). La presente propuesta cumple con aquellas que le son de aplicación, al tratarse de una modificación de carácter pormenorizado que no afecta a la ordenación y estructura general del territorio, quedando englobada dentro de lo previsto en el artículo 10.2.A).a).

Son también de aplicación las determinaciones del artículo 36.2 de la citada ley, en lo que respecta a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

36.2.a) De ordenación, justificando expresa y concretamente las mejoras que supone la innovación en la actividad urbanística y la compensación del aumento de aprovechamiento lucrativo de acuerdo con el convenio urbanístico que entre otros establece la contribución que se aporta a los sistemas generales de espacios públicos.

36.2.b) De documentación, conteniendo este documento todos los aspectos de memoria y planos necesarios para la correcta definición de la propuesta.

Y por último 36.2.c) De procedimiento, ya que al no contener la propuesta modificaciones de carácter estructural, sino solamente de carácter pormenorizado, es de competencia municipal la aprobación del presente documento de modificación, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

También ha sido redactada la presente modificación de acuerdo con lo previsto en el artículo 38 de dicha ley, ya que como se expone más adelante la propuesta de modificación, contenida en el presente documento, está suficientemente justificada y motivada.

CONVENIO URBANÍSTICO

En la fase de redacción del PGOU y de acuerdo con algunas de las sugerencias realizadas en el trámite de avance del mismo, se consideró adecuado por parte de todos los agentes intervinientes, permitir en el solar descrito la construcción de un nuevo edificio de tres alturas en la fachada a calle Lusitania, como el que existía anteriormente, por considerar dicha solución más adecuada al entorno urbano en que se encuentra que la construcción de un edificio de dos alturas, dado que colindantes con el mismo se encuentran edificaciones de mayor altura que dejarían a la vista distintas medianeras, mientras que con la propuesta actual, la adaptación de las alturas de la edificación de la manzana se realiza de una forma más coherente, mejorándose con ello la estética del conjunto.

Por lo expuesto, el Ayuntamiento de Ayamonte ha suscrito un Convenio Urbanístico con el propietario, don Francisco Abreu Pérez, que posibilita la edificación en dicho solar de un edificio con las características indicadas en el párrafo anterior, al considerar adecuados los antecedentes expuestos respecto a la oportunidad y conveniencia de la solución planteada.





**ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)**

Para dar cumplimiento a lo estipulado en dicho Convenio, don Francisco Abreu Pérez ha encargado a los técnicos que suscriben, la redacción del presente documento que desarrollará la propuesta de modificar puntualmente el PGOU, con un contenido que haga viable el desarrollo edificatorio de la parcela de acuerdo con lo pactado.

OBJETIVOS DEL CONVENIO Y DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Los objetivos del Convenio Urbanístico y los de la presente Modificación Puntual, que lo desarrolla, son llegar a vertebrar e integrar la discrepancia existente entre el Plan General de Ordenación Urbanística de Ayamonte constituido por las N.N.S.S. de Planeamiento y su Adaptación Parcial del Planeamiento Vigente de la LOUA, y la realidad de los edificios colindantes, para poder llegar a un desarrollo armónico de la edificación en el solar que nos ocupa.

Por un lado, el solar pertenece al Suelo Urbano de las N.N.S.S. de Ayamonte, formando parte de una Manzana clasificada como Zona 2, Grado 2º, Nivel a, de acuerdo con el plano P.2-5 de Calificación del Suelo Urbano, lo que implica, dado el ancho de casi 5 metros de la calle Lusitania, que la edificación a realizar en el mismo está casi en el límite para poder contar con tres plantas de altura.

Por otro lado, el solar que nos ocupa, situado en el número 11 de la calle Lusitania, proviene del derribo de un edificio de tres plantas debido al estado de ruina en que se encontraba, lo que imposibilitó que se llevara a cabo la rehabilitación de la edificación existente, que hubiera permitido conservar el edificio con las tres plantas que tenía.

Finalmente, la realidad física de los edificios colindantes, algunos de reciente construcción, los cuales tienen desde cuatro plantas, pasando por tres plantas hasta dos plantas de edificaciones antiguas con gran altura, lo que significaría que un edificio nuevo de dos plantas tendría una altura muy inferior a todos los edificios colindantes citados, dejando a la vista distintas medianeras que afectarían a la estética del conjunto urbano.

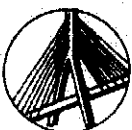
El objetivo de esta Modificación Puntual y del Convenio Urbanístico al que desarrolla, es el de aunar y hacer lo más coherente posible la propuesta edificatoria con las circunstancias urbanísticas vigentes en la zona, para ello se propone la construcción de un nuevo edificio de características similares al anteriormente existente en número de plantas y viviendas, que acerca la solución al cumplimiento de la Ordenanza 2, Zona 2, Nivel a, para ancho de calle de 5 metros.

PROPUESTA FINAL DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

La propuesta final de esta Modificación supone que serán de aplicación al presente solar las Ordenanzas de la Zona 2, Grado 2º, Nivel a, con una altura de la edificación en la calle Lusitania de tres plantas.

JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTICULO 36.2 DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, (LOUA).

Se justifica a continuación, de manera expresa, el cumplimiento de las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). En concreto, las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento recogidas en el artículo 36.2:





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

a) De ordenación:

Regla 1ª) La innovación presenta una mejora en el urbanismo de la ciudad en tanto que con ella se consigue una imagen final de la actuación que conseguirá evitar las actuales vistas de las medianeras colindantes de alturas superiores a las dos plantas.

La edificabilidad establecida en la Memoria General del documento de Adaptación Parcial a la LOUA, para la Zona 1-Casco Histórico, no se ve afectada dada la escasa entidad de la modificación que nos ocupa, pasando de 2,0549 a 2,0553 m^2/m^2s muy por debajo de los 2,10 m^2/m^2s , establecidos en el Anexo de las Normas Urbanísticas de la Adaptación.

En cuanto a las infraestructuras, servicios y dotaciones, la solución propuesta en la innovación es de tan escasa entidad que las Compañías suministradoras han mostrado su aceptación, en base a la capacidad de sus infraestructuras y redes.

Regla 2ª) Dado el incremento del aprovechamiento lucrativo que produce la innovación y tratándose de una actuación en un suelo urbano ya consolidado que no se destina a VPO, sino que tiene finalidad lucrativa, la compensación que este aumento supone se realizará con el importe del Convenio Urbanístico, el cual se destinará a contemplar medidas compensatorias para mantener las calidades de las dotaciones. No siendo en este caso necesaria la contribución a los Sistemas Generales de Espacios Públicos, por no incrementarse el número de viviendas.

Regla 3ª, 4ª y 5ª) No son de aplicación.

b) De documentación:

El presente documento contiene y desarrolla en su memoria justificativa y planos todos los aspectos necesarios para la correcta definición de la propuesta.

c) De procedimiento:

Al no contener la presente propuesta modificaciones de carácter estructural, sino solamente de carácter pormenorizado, es de competencia municipal la aprobación del presente documento de modificación, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACION

Las modificaciones propuestas no suponen cambio alguno ni en la clasificación del suelo, ni respecto de la estructura general y orgánica del territorio, por lo que de acuerdo con el PGOU y con la Legislación Urbanística vigente, se considera como una Modificación del Planeamiento de Ayamonte de carácter pormenorizado, que una vez tramitada y aprobada le será de aplicación al solar que constituye el ámbito de la misma.

PLAZO DE INICIO DE LAS OBRAS

El plazo máximo para el inicio de las obras se fija en seis meses, a contar desde el día siguiente a la aprobación definitiva de la Modificación, debiendo obtenerse previamente la oportuna licencia urbanística municipal.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

ANEXO SOBRE CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, PARA LA ADAPTACIÓN DEL SOLAR SITUADO EN CALLE LUSITANIA Nº 11 EN AYAMONTE.

DOCUMENTACIÓN PARA EL ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL EN RELACIÓN CON LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.-

Se estima insuficiente en el Informe la documentación aportada en la Modificación Puntual del PGOU de Ayamonte aprobada inicialmente por el Pleno Municipal, por lo que se amplía en el presente documento, tanto en memoria justificativa como en planos.

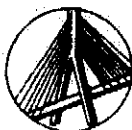
En este apartado cabe indicar que la propuesta que se ha desarrollado en el documento inicial cumple con lo especificado en el articulado de las N.N.S.S., al no suponer más que una pequeña modificación de dichas normas, en un ámbito muy reducido, que solo pretende dar una respuesta ambiental más satisfactoria a la edificación del citado solar, dadas las características de la manzana en la que se ubica y del entorno inmediato.

Así mismo, en lo que respecta a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). La propuesta cumple con aquellas que le son de aplicación, al tratarse de una modificación de carácter pormenorizado que no afecta a la ordenación y estructura general del territorio, quedando englobada dentro de lo previsto en los artículos 10.2.A).a); 36.2 y 38. Por todo ello, la propuesta de modificación se estimó suficientemente justificada y motivada.

Cabe, no obstante, completar la documentación inicial conforme a lo indicado en el Informe emitido, en concreto en lo referente al edificio existente en el solar en cuestión antes de la conocida demolición de carácter urgente que se ejecutó por el estado ruinoso que presentaba. Dicho edificio contaba, como se puede apreciar en las fotos que se adjuntan, con tres plantas, la baja había estado ocupada por una tienda con almacén trasero y cada una de las altas por una vivienda. Por este motivo se afirma en la Modificación Puntual, que en la propuesta no se aumenta el número de viviendas existentes anteriormente.

Por otro lado, el hecho de que todas las partes que han intervenido durante los últimos años en el proceso Urbanístico de la ciudad (entiéndase: varias Corporaciones Municipales, Servicios Técnicos Municipales, anterior Equipo Redactor del PGOU) hayan estado de acuerdo en la conveniencia de reponer un edificio de tres plantas en vez de uno de dos plantas parece dejar suficientemente claro que esta solución es más idónea de cara a conseguir una imagen final más adecuada al suponer mayor uniformidad en las alturas de los edificios de la manzana y evitar las actuales vistas de las medianeras colindantes, que no se evitarían con un edificio de dos plantas.

En las fotos que se adjuntan se puede observar que en la manzana a la que pertenece el solar existen construcciones recientes de tres plantas (al estar toda la calle Lusitania en el límite de los 5 metros de anchura) o bien construcciones antiguas de dos plantas pero de gran altura, motivo por el cual quedarían muy por encima de un edificio de nueva construcción con solo dos plantas. Se incluye en el presente anexo un plano a escala 1:250, en el que se han indicado las alturas en metros y en número de plantas de las edificaciones de la zona circundante al edificio que nos ocupa así como el de las mismas, para una mejor comprensión e interpretación del alcance de la propuesta presentada.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

Haciendo constar, de conformidad con el art. 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local que contra la expresada resolución de aprobación definitiva del meritado instrumento de planeamiento, que pone fin a la vía administrativa, pueden interponer los interesados recurso de reposición ante el pleno de la Corporación en el plazo de UN MES a contar desde el día siguiente de la publicación del presente anuncio, o bien recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sevilla, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de la publicación del presente anuncio escrito, sin que en ningún caso se puedan simultanear ambos recursos.

Ayamonte, 09 de julio de 2.010

EL SECRETARIO

Fdo. Isidoro Gutiérrez Ruiz

