



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 once de noviembre de 2.010 por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 3 de la adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA, en solar sito Avda. de Villa Real de Santo Antonio núm. 14 de Ayamonte, redactado por el arquitecto D. Pablo Cano Romero, a instancias de NIETO CARLIER, S.L., así como de su contenido. Asimismo se hace constar que el referido documento se encuentra registrado con número 4603 en la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía.

1.- ACUERDO PLENARIO.-

3.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DE MODIFICACIÓN NÚM. 3 DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE AYAMONTE.-

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

PRIMERO: APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 3 DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA, en solar sito Avda. de Villa Real de Santo Antonio núm. 14 de Ayamonte, redactado por el arquitecto D. Pablo Cano Romero, a instancias de NIETO CARLIER, S.L.

SEGUNDO.- DAR AL PRESENTE ACUERDO LA TRAMITACIÓN LEGAL OPORTUNA.

2.-CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.-

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 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 del edificio colindante por la derecha, 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 daría lugar a que la edificación a realizar en el mismo podría contar con tres plantas de altura.

Por el otro dadas las peculiares características de la fachada sur de la manzana le son de aplicación las Condiciones Urbanísticas Particulares de la Zona 4 de Mantenimiento de la Edificación, al aparecer en el Catalogo de Bienes Protegidos como Ordenanza 4 Grado 3º





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

Protección ambiental. En este caso la edificación debería de tener la altura de la edificación existente en la actualidad. Dándose además la especial circunstancia de que la edificación existente en el solar que nos ocupa, de acuerdo con la resolución del Ayuntamiento de Ayamonte de fecha 25 de octubre de 2007, se encuentra en estado de Ruina Urbanística, habiéndose ordenado su demolición.

Finalmente la realidad física del edificio de reciente construcción y colindante por la derecha con el solar en estudio, el cual tiene una altura total de cinco plantas, tres a fachada más ático y sobreático.

El objetivo de esta Modificación Puntual y del Convenio Urbanístico al que desarrolla, es el de aunar y hacer lo más compatible posible la propuesta edificatoria con las circunstancias urbanísticas vigentes en la zona, para ello se propone la construcción de un nuevo edificio de iguales características externas al existente de dos plantas, repitiendo su fachada actual, con lo que se da cumplimiento al espíritu de la Ordenanza 4 de Protección ambiental, añadiéndole un ático retranqueado una crujía, (3 metros), que acerca la solución al cumplimiento de la Ordenanza 2, Zona 2, Nivel a, y que consigue además la gradual bajada de la altura del edificio colindante, reduciéndose de forma escalonada la altura de la edificación hacia las dos plantas de la Ordenanza 4. Esta modificación como ya se ha dicho con anterioridad es de escasa entidad y se considera tiene carácter pormenorizado, de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

PROPUESTA FINAL DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

La propuesta final de esta Modificación supone que será de aplicación al presente solar las Ordenanzas de la Zona 2, Grado 2º, Nivel a, a excepción del artículo 10.2.8, ya que la altura de la edificación será de dos plantas y ático, en lugar de las tres previstas en dicho artículo. También le serán de aplicación la Ordenanza 4, con dos excepciones. Por un lado la altura del edificio sobrepasará a la actual en una planta de ático, lo que permite una adaptación gradual a la altura del edificio colindante por la derecha, que tiene tres plantas más ático y sobreático. Por otro y dado que la edificación existente en el solar que nos ocupa, de acuerdo con la resolución del Ayuntamiento de Ayamonte de fecha 25 de octubre de 2007, se encuentra en estado de Ruina Urbanística habiéndose ordenado su demolición, se propone en este documento, el derribo total del edificio y que en el proyecto de ejecución que se redacte para llevar a cabo lo propuesto se recoja la reconstrucción exacta de su fachada actual.

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

Pasamos a continuación a justificar de manera expresa el cumplimiento en la presente Modificación de las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Y más concretamente las del artículo 36.2, en lo que respecta a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

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 la medianera colindante de cinco 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 2,0552 m²/m²s muy por debajo de los 2,10 m²/m²s, establecidas 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 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 una 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 el porcentaje correspondiente en las calidades de las dotaciones.

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.

CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO

Se cumple el Título II – Bases de régimen del suelo

Art. 16 - Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística

1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

Para su cumplimiento se propone la siguiente contribución que se aporta a los Sistemas Generales de Espacios Públicos de acuerdo con lo siguiente:

El PGOU de Ayamonte en su Adaptación Parcial a la LOUA, establece para la Zona 1.Casco Histórico los siguientes parámetros:

(Art.10.5) Estándar del Sistema General de Espacios Libres.
SGEL 7,42 m2s/habitante

(Art.11.3) Asignaciones
Uso Global: Residencial
Edificabilidad Global: 2.10 m2t/m2s
Densidad Global: 62 Viv./Ha

Coficiente de habitantes por viviendas 2,4 habit./Viv.
Punto 3.3c Memoria Adaptación
(Orden 29 septiembre 2008)

Como el número de viviendas a incrementar en la presente modificación puntual asciende a dos unidades, se tiene por tanto:

$2 \text{ viv.} \times 2,4 \text{ habit./viv.} \times 7,42 \text{ m}^2\text{s/habit.} = 35,61 \text{ m}^2\text{s SGEL}$

Dadas las reducidas dimensiones del solar en estudio, existe una imposibilidad física de realizar la cesión obligatoria en el ámbito de esta Modificación Puntual, es por ello que la contribución se materializará según lo previsto por el Ilmo. Ayuntamiento de Ayamonte con el fin de posibilitar la redacción de modificaciones como la que nos ocupa, contribuyendo en proporción con el área de reserva delimitada por el mismo para la preservación de la especie endémica *Picris willkommii*.

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 de las Normas Subsidiarias 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)

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, 07 de Marzo de 2.011

EL SECRETARIO,

Fdo. Isidoro Gutiérrez Ruiz

