



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 Iltmo. Ayuntamiento de Ayamonte de fecha 05 de agosto de 2.010 por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 1 de la adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA, relativa a la ejecución de una "Ciudad de Mayores", redactada por los arquitectos D. Carlos Rodríguez Suárez y D. Luis González-Meneses como integrantes de ARQUIGENIA, S.L., a instancia de TERCONA, S.A., así como de su contenido. Asimismo se hace constar que el referido documento se encuentra registrado con número 4.422 en la Delegación de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

1.- ACUERDO PLENARIO.-

9.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 1 DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS. DE AYAMONTE, RELATIVA A LA EJECUCIÓN DE UNA "CIUDAD DE MAYORES".- Por la Secretaría de la Corporación se da cuenta del Dictamen Favorable emitido en la Comisión Informativa, celebrada el pasado 26 de julio del presente, con el voto afirmativo del Grupo Municipal Socialista, y la reserva de voto, para la sesión plenaria, de todos los restantes grupos políticos municipales.

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

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 1 DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS. DE AYAMONTE, relativa a la ejecución de una "Ciudad de Mayores", redactada por los arquitectos D. Carlos Rodríguez Suárez y D. Luis González González-Meneses como integrantes de ARQUIGENIA, S.L., a instancias de TERCONA, S.A.

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

2.-CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.-

MEMORIA DE INFORMACION

1.1.- OBJETO DEL LA MODIFICACION DEL PLAN. ANTECEDENTES.

El presente documento, tiene por objeto modificar la ordenanza de aplicación para algunos solares del casco urbano de Ayamonte.

ANTECEDENTES:

Las Normas subsidiarias Municipales de Planeamiento, con Aprobación Definitiva de 01/06/93 y publicación en el BOP nº173, de 28/07/95, y sus diferentes modificaciones puntuales, han sido





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

adaptadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y sus posteriores modificaciones (LOUA).

El Plan General... "Se inscribe en el marco de las previsiones del apartado 2 de la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 a 6, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el párrafo anterior, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos establecidos por el apartado 1 del artículo 10 de dicha Ley...

...Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de Adaptación Parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados de su Memoria**.

(*) Extracto de la Memoria del documento de Adaptación Parcial de las NN.SS. de Ayamonte a PGOU.

1.2.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Los solares a los que se pretende aplicar el cambio de ordenanza, se corresponden con las Manzanas M2 a M5 del antiguo PP.SAPU 4-B2 de Ayamonte, con uso Residencial. Actualmente están en ejecución de edificación.

1.3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La Modificación propuesta, se centra exclusivamente en modificar los posibles usos a implantar en las manzanas del casco urbano citadas en el punto anterior de esta memoria. Por lo tanto, respecto a la Zona 3. Crecimiento Este de ordenanza en la que encuentran incluidos estos solares, no se modifica ninguna determinación estructural de la misma, permaneciendo inalterables el uso global del suelo, edificabilidad y densidad existente.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL ADAPTADO.

Se pretende habilitar la ejecución de una "Ciudad de mayores", en las manzanas objeto de esta modificación de ordenanza. Este modelo propuesto se basa en la transformación de las edificaciones en ejecución y proyectadas en un complejo dotacional privado y/o terciario hospedaje, con alojamientos, asistencia y servicios a personas mayores de 55 años que garantice la mejor calidad de vida para éstos. La definición que las propias Normativa municipal hace del dotacional como aquel "que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, enmarca y categoriza este tipo de actuación, si bien también podría entenderse como Terciario Hospedaje y Residencial Comunitario. El carácter de dotación de la actuación, y el número de puestos de trabajo previsibles a crear con carácter de permanencia, justifica la misma, amparada en la Disposición Adicional Primera de D.11/2.008, de 22 de enero, que prioriza las actuaciones dirigidas a la creación de Viviendas Protegidas, Dotaciones y Suelos Industriales. Los usos





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

pormenorizados previstos se recogen en un Convenio de intenciones firmado con el Ayuntamiento de Ayamonte y que se adjunta a este documento como un Anexo.

No se altera ninguna característica de la ordenación existente, manteniéndose las edificabilidades, densidades y uso característico.

2.2.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN VIGENTES.

En las parcelas del suelo urbano, se mantienen las ordenanzas "heredadas" del planeamiento de desarrollo de las NN.SS. que le fuera de aplicación al Sector en el momento de su desarrollo.

Son éstas ordenanzas las que serán modificadas para las parcelas cuyo uso permitido pretende ampliarse para hacer viable la actuación referida, siendo compatible con el uso global del Área homogénea en que se encuentra -Zona 3. Crecimiento Este- del Plan General.

NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

TÍTULO SEGUNDO. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1º: Calificación del suelo.

Artículo 6. Calificación de usos del suelo.

- Dotacional: Suelo de titularidad pública destinado a servicios de interés público y social y equipamiento comercial, en la modalidad a definir por el Ayuntamiento y en las condiciones que establezcan las presentes normas.

TÍTULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

Artículo 14. Usos pormenorizados.

Los usos pormenorizados y su condición de complementarios, permitidos, exclusivos o no, son los establecidos en el cuadro del presente artículo.

Son usos prohibidos los no expresamente mencionados.

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PORMENORIZADOS	USOS PERMITIDOS	USOS COMPATIBLES
Residencial	Residencial	Unifamiliar colectiva o en edificación abierta	Vivienda Unifamiliar o Plurfamiliar en Bloques aislados	Oficinas, Comercial





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

TÍTULO SEXTO. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 30. Zona Residencial Unifamiliar Pareada.

1. **Ámbito y Referencia:** La delimitación de esta zona residencial corresponde a las parcelas situadas en las manzanas M2, M3 Y M4 de la U.E.1, ..., identificadas con la tipología edificatoria de unifamiliar aislada según se especifica en los planos de ordenación. Corresponde con la ubicación de la vivienda unifamiliar preexistente en el ámbito.

2. **Condiciones particulares de uso:** Será el de Unifamiliar Pareada. La parcela deberá contener al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida.

Artículo 31. Zona Residencial Unifamiliar Adosada.

1. **Ámbito y Referencia:** La delimitación de esta zona residencial unifamiliar corresponde a las parcelas situadas en la manzana M5 de la U.E.1 con la tipología edificatoria de unifamiliar adosada (o en Hileras), según se especifica en los planos de ordenación.

2. **Condiciones particulares de uso:** Será el de Unifamiliar adosada. La parcela deberá contener al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida.

2.3.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN A APLICAR.

En las parcelas del suelo urbano, serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

TÍTULO SEGUNDO. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1º: Calificación del suelo.

Artículo 6. Calificación de usos del suelo.

- **Dotacional:** Suelo de titularidad pública o privada destinado a servicios de interés público y social y equipamiento comercial, en la modalidad a definir por el Ayuntamiento y en las condiciones que establezcan las presentes normas.

TÍTULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

Artículo 14. Usos pormenorizados.

Los usos pormenorizados y su condición de complementarios, permitidos, exclusivos o no, son los establecidos en el cuadro del presente artículo.

Son usos prohibidos los no expresamente mencionados.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PORMENORIZADOS	USOS PERMITIDOS	USOS COMPATIBLES
Residencial	Residencial	Unifamiliar colectiva o en edificación abierta	Vivienda Unifamiliar o Plurfamiliar en Bloques aislados Dotacional privado Terciario Hospedaje Residencial comunitario	Oficinas, Comercial

TÍTULO SEXTO. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 30. Zona Residencial Unifamiliar Pareada.

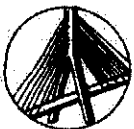
1. **Ámbito y Referencia:** La delimitación de esta zona residencial corresponde a las parcelas situadas en las manzanas M2, M3 Y M4 de de la antigua U.E.1 del P.P. SAPU4-B2, según se ha inscrito en el R. Propiedad de Ayamonte.

3. **Condiciones particulares de uso:** Será el de Unifamiliar Pareada, o cualquiera de los usos permitidos en el artículo 14 de estas normas. La parcela deberá contener al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida o por cada 100 m2 construidos.

Artículo 31. Zona Residencial Unifamiliar Adosada.

1. **Ámbito y Referencia:** La delimitación de esta zona residencial unifamiliar corresponde a las parcelas situadas en la manzana M5 de la antigua U.E.1 del P.P. SAPU4-B2, según se ha inscrito en el R. Propiedad de Ayamonte.

4. **Condiciones particulares de uso:** Será el de Unifamiliar adosada, o cualquiera de los usos permitidos en el artículo 14 de estas normas. La parcela deberá contener al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida o por cada 100 m2 construidos.





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, 08 de octubre de 2.010
EL SECRETARIO,
Fdo. Isidoro Gutiérrez Ruiz

