



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 05 de agosto de 2.010 por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual núm. 7 de la adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA, sobre alojamiento hoteleros en suelo no urbanizable, redactada por el arquitecto D. Manuel Ángel Vázquez Domínguez, a instancia de PROXIMALIA, S.L., así como de su contenido. Asimismo se hace constar que el referido documento se encuentra registrado con número 4489 en la Delegación de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

1.- ACUERDO PLENARIO.-

8.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DE LA MODIFICACIÓN Nº 7 DE LAS NN.SS. DE AYAMONTE, ADAPTADAS A LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA, RELATIVA A LA DISTANCIA MÍNIMA EN SUELO NO URBANIZABLE PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS HOTELEROS.- 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, así como de la propuesta de acuerdo, cuya aprobación se plantea.

...Sometida a votación, el Pleno de la Corporación, con la participación de los diecisiete Concejales que de derecho lo componen, con el voto favorable de los 15 representantes de los Grupos Municipales Socialista, Andalucista y Popular, lo que supone la mayoría absoluta legal necesaria, y con el voto en contra de los dos concejales de IU; adopta el siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 7 DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LOUA, sobre alojamiento hotelero en suelo no urbanizable, redactada por el arquitecto D. Manuel Ángel Vázquez Domínguez, a instancia de PROXIMALIA, S.L

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

2.-CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.-

2.1.- OBJETO.-

El objeto de la presente innovación es regular la implantación de los usos destinados a alojamiento hotelero que sean considerados de interés público y social en el suelo no urbanizable natural o rural de Ayamonte, en concordancia con lo que al respecto establece el art.44 del POTLOH.

Dicho artículo, tiene carácter de Norma, y se refiere a los Alojamientos hoteleros en Suelo No Urbanizable.

Dice textualmente:

Artículo 44. Alojamientos hoteleros en suelo no urbanizable. (N).





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

1. *Los hoteles que se consideren de interés público en suelo no urbanizable deberán reunir los siguientes requisitos:*

a)

b) *Al norte de la carretera N-431 deberán situarse a una distancia igual o superior 1,5 km de los núcleos de Cartaya, Lepe, San Silvestre de Guzmán y Villablanca y a una distancia igual o superior a 3 Km de los que se determinan en los apartado b) y c) del artículo 13. Excepcionalmente el planeamiento general urbanístico podrá reducir, justificadamente, las mencionadas distancias en función de las características físicas de los territorios y de su valor paisajístico y ambiental.*

c)

2.

Los núcleos a los que se refieren los puntos a y b del art.13 son los siguientes:

Artículo 13. Componentes del sistema de asentamientos. (N)

A los efectos de este Plan el sistema de asentamientos del ámbito se constituye con los siguientes núcleos:

a)

b) *Núcleos de El Rincón, La Barca, Zona de Ocio de Malpica, La Redondela, Pozo del Camino, Villa Antonia y Punta del Moral.*

c) *Núcleos de vocación vacacional y turística de Aldea de la Bella, Isla Canela, El Catalán, El Terrón, Pinares de Lepe, Puente Esuri, Nuevo Portil-El Portil y Las Colinas-Las Palmeritas. Este sistema se completa con los núcleos en proceso de integración de El Rompido-Urverosa-Los Pinos y Urbasur-Islantilla-La Antilla, así como con todos aquéllos que se conformen en ejecución del planeamiento urbanístico.*

De la lectura de estos dos artículos, se concluye que, para el caso de Ayamonte, estas limitaciones afectan a los núcleos de Villa Antonia, Pozo del Camino y Puente Esuri.

2.2.- DESCRIPCIÓN

El Título V de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Ayamonte se refiere a las determinaciones que regulan el Suelo No Urbanizable, estableciéndose en el Capítulo 3 de éste título las condiciones de uso y edificación permitidas en el mismo, siendo el artículo 5.3.3.2 el que dicta las condiciones específicas para los usos en suelo no urbanizable común (natural o rural según las categorías de la LOUA).

Este artículo, consta de tres puntos, el punto a) establece que se podrán autorizar instalaciones de utilidad pública o interés social que haya de emplazarse en el medio rural mediante el procedimiento regulado en el art. 5.3.2 de estas normas, el punto b) se refiere a las condiciones para la implantación de equipamientos recogidos en el art. 9.5.1, 2.A de la normas y el punto c) prohíbe expresamente la construcción de edificios aislados destinados a uso residencial salvo los supuestos que establece en el punto siguiente.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

La innovación que se presenta, propone la introducción de un supuesto d) que regule la excepcionalidad permitida en el citado art. 44 del POTLOH para la implantación de los usos de alojamiento hotelero que puedan autorizarse en esta clase de suelo, reduciendo la distancia a los núcleos citados a 2km, y proponiendo que su tramitación se realice mediante la redacción de un Plan Especial que deberá obtener viabilidad ambiental por encontrarse esta figura contemplada en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Esta condición se ha introducido consensuadamente con la Consejería de Medio Ambiente como procedimiento que permite el control medioambiental de cada una de las actuaciones que se realicen en la franja desafectada.

De este modo, la redacción del art. 5.3.3. de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Ayamonte quedaría con la siguiente redacción:

Artículo 5.3.3 Condiciones específicas de los usos

1. (No cambia)

2. En el suelo urbanizable común se establecen las siguientes condiciones para los usos:

- a) (No cambia)
- b) (No cambia)
- c) (No cambia)
- d) **Al norte de la carretera N-431, podrán autorizarse los usos destinados a alojamiento hotelero, a los que se refiere el art. 44 del Plan de Ordenación del Territorio Litoral Occidental de Huelva, en la franja comprendida entre dos y tres km de los núcleos de Villa Antonia, Pozo del Camino y Puente Esuri, mediante la aprobación, en cada caso, de un Plan Especial de los contemplados en el art. 42 de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre de Ordenación del Territorio de Andalucía.**

2.3.- ALCANCE

En aplicación del art. 38 de la LOUA, la innovación propuesta tiene el carácter de modificación porque no altera sustancialmente la ordenación estructural establecida en las NNSS, en cuyo caso y en cumplimiento del artículo 37 de la LOUA nos encontraríamos ante un supuesto de revisión del instrumento de planeamiento general vigente.

Se trata además de una modificación que no afecta la ordenación estructural establecida por del planeamiento general en el suelo no urbanizable.

En efecto, el art. 10.1.A.h) de la LOUA determina que la ordenación estructural de los Planes Generales, en el suelo no urbanizable, se establece mediante la normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

Estas determinaciones están recogidas en el Artículo 14. del documento de Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA, denominado "Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos".

El punto 2 de este artículo se refiere a estas medidas en los siguientes términos:

2. *Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 5.2.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Ayamonte (Documento 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal) y en el apartado 6 del artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

El citado artículo 5.2.1, forma parte del Capítulo 2 del Título V "Régimen del Suelo No Urbanizable" de las NNSS y se denomina "Disposiciones Generales" establece medidas relativas a las parcelaciones que puedan dar lugar a la formación de núcleo de formación.

El artículo siguiente, art. 5.2.2, consta de dos apartados, el primero define el concepto de núcleo de población como todo asentamiento que supere unas determinadas condiciones o niveles de proximidad a determinados elementos de la estructura urbana y física del término municipal, diferenciando tres supuestos, el primero para las actuaciones que se pretendan ubicar a distancias inferiores a 1.000m de la Línea Marítimo terrestre, el segundo para las que se proyecten implantar a distancias inferiores a 3.000 m. del suelo urbano y urbanizable y la última para los casos no incluidos en los dos supuestos anteriores.

Como quiera que lo que se pretende es precisamente establecer, además de las generales, otras condiciones concretas a un uso determinado, en este caso al de alojamiento hotelero y que las condiciones específicas de los usos son las que se indican en el Artículo 5.3.3 de las NNSS y dado que este uso no está específicamente regulado en dicho artículo, es por lo que se propone la introducción de un nuevo apartado a éste incluyendo las limitaciones del art.44 del POTLOH ajustadas a las características propias de Ayamonte.

Por tanto, La modificación que se propone no afecta a ninguna de las disposiciones generales que forman parte de la ordenación estructural del Termino Municipal, antes citadas, sino a las de la ordenación pormenorizada establecida por las NNSS en el suelo no urbanizable de Ayamonte.

2.4.- JUSTIFICACIÓN

Ajustar la determinación general que el POTLOH realiza en su ámbito territorial para las áreas afectadas por el art.44 mencionado, a las características propias del termino municipal de Ayamonte y más concretamente, dentro de la zona norte a la nacional 431, a las del entorno próximo a la A-49, resulta especialmente relevante dada la significación espacial que para dicho ámbito tiene la limitación.

2.4.1.- Características físicas

-Superficie y geometría del espacio afectado.

Es por tanto en términos relativos el impacto de la limitación respecto a la extensión del área afectada y a sus características geométricas, no solo una razón para la oportunidad de realizar un análisis mas pormenorizado al ámbito sino también una justificación en si misma para la reducción de la limitación con el aumento en consecuencia de las zonas de posible implantación de aquellas





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

actuaciones que resultando de interés público y social cumplan con el conjunto de limitaciones que para la ubicación de este tipo de actividades se establece en el planeamiento.

En efecto al norte de la N-431, La proximidad de la autopista como eje vertebrador del territorio convierte el ámbito próximo en una zona importante para la ubicación de la mayor parte de actuaciones de este tipo que puedan tener interés para el municipio y especialmente aquellas cuyo uso nos ocupa.

Por la características geométricas del término municipal que se estrecha considerablemente al noreste de Puente Esuri, considerando una franja de 8 kilómetros de territorio al norte de la N431 el suelo no urbanizable con que cuenta el termino tiene una superficie aproximada de 4539 Ha, de las cuales 3398 Ha quedan afectadas de la limitación del art.44, el 75%.

La distancia que establece la presente modificación (2000m a los enclaves de Puente Suri, Villa Antonia y Pozo del camino), supone aumentar el espacio disponible de las 1.141Ha, de suelo no urbanizable no afectado por el art. 44 a 2.340Ha, (del 75% de suelo afectado al 51%, aproximadamente), y esto sin considerar que en este ámbito hay gran cantidad de suelo protegido por sus valores ambientales.

-Orografía del entorno:

La zona cuenta con marcados desniveles topográficos que intervienen claramente en la capacidad de percepción conjunta de toda su extensión.

La continua sucesión de valles y elevaciones, genera diversidad de paisajes y ámbitos que solo es posible conocer aumentando el número y la distancia de nuestros recorridos de reconocimiento.

Se suceden las zonas de paisaje aisladas del entorno y las que por el contrario dominan vistas sobre otras zonas. Hay elevaciones que solo pueden percibirse desde determinadas enfilaciones y áreas de difícil localización a corta distancia que generan paisajes autónomos.

Esta es una cualidad, que a diferencia de lo que ocurre al sur de la N-431, influye de manera decisiva en la repercusión sobre el paisaje de cualquier implantación, y que debe determinar el criterio para la medición de las distancias, justificando una reducción de las consideradas en el art. 44 del POTLH, al norte de la citada carretera, en este término municipal.

2.4.2.- Valor Paisajístico:

El Plano de Recursos y Riesgos del POTLOH identifica al norte de N-43, entre Villa Antonia, Pozo del Camino y Puente Esuri, áreas de paisaje de pinares y de naranjales y al norte de éste último núcleo paisaje de matorrales y eucaliptos del Andévalo.

El ámbito actualmente autorizable para establecimiento de usos de alojamiento hotelero según el art. 44 del POTLOH afecta fundamentalmente a las unidades de paisaje de naranjales y de matorral, y en menor medida a las unidades de paisaje de pinares, que quedan en su mayoría inmersos en la franja de protección de 3km de estos núcleos.

La reducción de la distancia a los núcleos que se plantea para autorizar estos usos, libera una franja cuya incidencia paisajística es similar a la actual, naranjales en la zona central, matorral al norte y muy escasamente paisajes de pinares que, como en el caso anterior, se mantienen mayoritariamente en el interior de la franja de protección de 2km propuesta en esta modificación.





ILTMO. AYUNTAMIENTO
DE
AYAMONTE
(HUELVA)

Por tanto, puede decirse que la reducción a 2km de la distancia a los núcleos anteriormente citados, por debajo de la cual no son autorizables los usos de alojamiento hotelero, carece de incidencia paisajística relevante en el término de Ayamonte.

2.4.3.- Valor Ambiental:

Una reflexión similar puede realizarse respecto a la incidencia ambiental de esta medida en el territorio Municipal de Ayamonte.

En este caso acudimos al plano de Ordenación de Usos del Plan Subregional para observar que en el ámbito considerado, franja de 3km próximos a los núcleos anteriormente citados, al norte de la N-431, se encuentran zonas de protección ambiental y zonas de interés territorial, que no se ven sensiblemente afectadas si se reduce dicha franja a 2km, con lo que una actuación de alojamiento hotelero, con las limitaciones, en cuanto a su entidad, indicadas en el art. 44.1.a) del POTLOH, tiene escasa relevancia ambiental.

Además, el hecho de que en la zona central del término, la principalmente afectada por la limitación del Plan Subregional se encuentren grandes ámbitos de valor ambiental, especialmente protegidos, limita considerablemente su capacidad para la implantación de usos de interés público.

Es por ello pertinente la iniciativa que aquí se plantea, ya que permite liberar espacios no protegidos en los que sea posible autorizar la implantación de los usos de alojamiento hotelero en suelo no urbanizable, con las limitaciones establecidas en el POTLOH y en las NNSS por el procedimiento regulado en el art. 52 de la LOUA, previa la aprobación de un Plan Especial cuyo objeto es el de someter cada actuación al procedimiento de evaluación ambiental regulado en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

Conclusión

Por todo lo anterior y en la forma que establece el propio artículo 44, se considera justificada la oportunidad de realizar una adecuación de sus determinaciones en base a las características físicas de los territorios y de su valor paisajístico y ambiental del término municipal de Ayamonte, respecto a los núcleos de Puente Esuri, Villa Antonia y Pozo del Camino. Asimismo, la necesidad de sometimiento al procedimiento de Autorización Ambiental Unificada de las actuaciones permitidas, supone contar con una medida adecuada para el control del impacto ambiental de las mismas.

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 enero de 2.011
LA SECRETARIA, ACC
Fdo. Rosario Gómez Álvarez

