

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR (Granada)*Aprobación definitiva modificación puntual nº 5 al PGOU-87*

EDICTO

En cumplimiento del acuerdo plenario de fecha veintinueve de septiembre de dos mil dieciséis de procede a la publicación de la modificación puntual nº 5 del PGOU 87 de Almuñécar.

2º.- MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 AL PGOU-87.-Se da cuenta de Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 26.09.2016, referente al expte nº 3891/2015, relativo a Modificación Puntual nº 5 sobre la Norma N.3.6.c) del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU-87) de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA.

Visto el expte. de referencia, tramitación seguida hasta la fecha, así como el Informe Técnico emitido al respecto en fecha 5 de septiembre de 2016 por parte del Arquitecto Municipal D. Eduardo Zurita Povedano, siguiente:

Ha sido recibido informe preceptivo firmado por la Delegada Territorial en Granada de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía con fecha 9 de agosto de 2016 relativo a la Modificación Puntual nº 5 de las normas N.3.1. N.3.1.6.c) del PGOU87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA, cuya conclusión señala:

.../...La modificación propuesta se entiende adecuada en materia urbanística.../...

Habiéndose aprobado inicialmente la misma y sometida a información pública -sin que se presentasen alegaciones, es procedente la continuación de la tramitación del expediente- para su aprobación definitiva.

Trasládese el presente informe a los Servicios Jurídicos para la elaboración del oportuno informe.

Lo que se informa en Almuñécar, en la fecha consignada al margen.

Firmado por

Eduardo Zurita Povedano, arquitecto municipal.

Visto el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto por la Técnico Superior de Urbanismo D^a Victoria Cabrera Sánchez siguiente:

Expediente 3891/2015 informe jurídico modificación Puntual nº 5 del PGOU de Almuñécar

I.- Con fecha 2 de octubre de 2015 se emite informe técnico de parte del Arquitecto Municipal en el que se informa como quedaría el contenido sustantivo de la modificación, quedando como se recoge a continuación:

Sobre la norma N.3.1. del PGOU-87 de Almuñécar

N.3.1. Disposiciones generales y ámbito de aplicación

Serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Almuñécar.

Las presentes Normas Generales de Edificación atienden a lo dispuesto en el artículo 10 de la LOUA y se constituyen como Normas Complementarias de las Normas de Ordenación, según establece el Reglamento del Planeamiento de 23 de junio de 1978 (Título II, artículos 88 y 89).

- Se excluyen de la compatibilización en las primeras plantas de edificios residenciales de vivienda colectiva propugnada para diferentes niveles de locales de usos terciarios, institucionales y de equipamientos a través de la Modificación Puntual nº 6 del PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA, las ordenanzas RI-49 y RI-51, al no admitirse en las mismas el uso residencial de vivienda colectiva, procediéndose a la rectificación del error detectado en el documento de aprobación inicial. Dichas ordenanzas quedarían por tanto conforme al cuadro de compatibilidades de uso vigente.

Se ha procedido asimismo a la revisión general de las Tablas para evitar faltas o errores.

Las anteriores consideraciones quedan recogidas en el texto refundido del documento de Modificación Puntual nº 6 del PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA, que se propone para su aprobación definitiva.

Por todo lo anterior,

SE PROPONE:

1º.- Aprobar definitivamente la modificación puntual nº 6 del PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA.

2º.- De acuerdo con el artículo 38.4. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía .../... Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3º.- Proceder a su correspondiente publicación de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Técnico Superior de Urbanismo

(21 de octubre de 2016)

Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 11.07.2016, el Ayuntamiento Pleno por diecinueve votos a favor de los concejales de los grupos Popular, Más-Almuñécar-La Herradura, Eva Gaitán, Socialistas y Andalucistas y un voto en contra del Concejal del grupo Izquierda Unida, acordó:

1º.- Aprobar definitivamente la modificación puntual nº 6 del PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA.

2º.- De acuerdo con el artículo 38.4. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía .../... Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3º.- Proceder a su correspondiente publicación de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Acto seguido la S^a Alcaldesa, declaró adoptado el acuerdo.....

Y para que conste y surta los oportunos efectos, expido la presente, de conformidad con el art. 206 del ROF, y de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, (firmado electrónicamente al margen).

La Alcaldesa, fdo.: Trinidad Herrera Lorente.

Los fines de las presentes Normas Generales de la edificación, son los de completar y aclarar los conceptos técnicos que las respectivas Ordenanzas marquen para cada zona concreta, sin perjuicio de lo dispuesto en aquellas de forma particular .

Sobre la norma N.3.6.c) del PGOU-87 de Almuñécar N.3.6.c) Fondo máximo edificable

El fondo máximo edificable en cualquier edificio no podrá pasar de 25 metros, si no está explícitamente señalado en los planos de ordenación o en las ordenanzas de edificación con otra dimensión, salvo en el caso de aquellos edificios de uso terciario industrial, institucional o de equipamiento con carácter exclusivo o que cuenten con dichos usos como dominantes y no incluyan en ningún caso usos residenciales (incluyendo en estos últimos a los propios de alojamientos hostelero), que requieran de manera justificada superar dicho valor por exigir una solución tipológica singular la adecuada respuesta a sus demandas funcionales y espaciales, sin que ello suponga en ningún caso incumplimiento del resto de parámetros urbanísticos establecidos por la ordenanza de edificación de aplicación vigente ni aumento del aprovechamiento urbanístico que tuviese asignado el solar sobre el que se sitúan.

II.- Con fecha 8 de octubre de 2015 mediante sesión extraordinaria y urgente celebrada por el Ayuntamiento Pleno se acuerda aprobar inicialmente la modificación puntual nº 5 del Plan General de Ordenación Urbanística de Almuñécar (PGOU-87) adaptado parcialmente a la LOUA (2009).

III.- Con fecha 15 de octubre de 2015, se publica con número 198 del Boletín Oficial de la provincia de Granada dicha aprobación inicial de la modificación puntual nº 5 del Plan General de Ordenación Urbanística de Almuñécar (PGOU-87) adaptado parcialmente a la LOUA (2009), de sus normas N.3.1. y N.3.6.c) del Tomo V.

IV.- Tras informe de fecha 21 de diciembre de 2015 de la responsable de la oficina de atención al ciudadano del Ayuntamiento de Almuñécar, con fecha 12 de enero de 2016 se certifica por parte del Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar que:

...//... consultado el Registro General de Entrada, durante el período comprendido del 15 de octubre al 14 de diciembre de 2015, no se ha encontrado ninguna alegación...//...

V.- Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 11 de julio de 2016, con fecha 14 de julio de 2016 se acuerda mediante sesión extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno rectificar para su inclusión en el expediente 3891/2015, relativo a la modificación puntual nº 5 del PGOU de 1987, añadiendo el texto de la norma N.3.1. y la norma N.3.6.c) quedando redactado como se ha echo referencia anteriormente.

VI.- Con fecha 12 de agosto de 2016 tiene entrada en este Ayuntamiento mediante Registro de Entrada 2016-E-RC-11097 informe de la Delegada Territorial en Granada de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el que se concluye que ...//...la modificación propuesta se entiende adecuada en materia urbanística...//...

VII.- Con fecha 5 de septiembre de 2016 se emite informe técnico de parte del Arquitecto Municipal en el que manifiesta:

...//... Habiéndose aprobado inicialmente la misma y sometida a información pública -sin que se presentasen alegaciones-, es procedente la continuación de la tramitación del expediente para su aprobación definitiva...//...

Por todo lo anterior,

SE PROPONE:

1º.- Aprobar definitivamente la modificación puntual nº 5 de las normas N.3.1. (Disposiciones generales y ámbito de aplicación) y N.3.6.c) del PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA (2009).

2º.- De acuerdo con el artículo 38.4. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía ...//... Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3º.- Proceder a su correspondiente publicación de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 26.09.2016, el Ayuntamiento Pleno, por dieciocho votos a favor de los concejales de los grupos Popular, Andalucista, Socialista y Más Almuñécar-La Herradura, y uno en contra del concejal del grupo Izquierda Unida, acordó:

1º.- Aprobar definitivamente la modificación puntual nº 5 de las normas N.3.1. (Disposiciones Generales y ámbito de Aplicación) y N.3.1.6.c) del PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA (2009), con la siguiente redacción:

N.3.1. Disposiciones generales y ámbito de aplicación

Serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Almuñécar.

Las presentes Normas Generales de Edificación atienden a lo dispuesto en el artículo 10 de la LOUA y se constituyen como Normas Complementarias de las Normas de Ordenación, según establece el Reglamento del Planeamiento de 23 de junio de 1978 (Título II, artículos 88 y 89).

Los fines de las presentes Normas Generales de la edificación, son los de completar y aclarar los conceptos técnicos que las respectivas Ordenanzas marquen para cada zona concreta, sin perjuicio de lo dispuesto en aquellas de forma particular .

N.3.6.c) Fondo máximo edificable

El fondo máximo edificable en cualquier edificio no podrá pasar de 25 metros, si no está explícitamente señalado en los planos de ordenación o en las ordenanzas de edificación con otra dimensión, salvo en el caso de aquellos edificios de uso terciario industrial, institucional o de equipamiento con carácter exclusivo o que cuenten con dichos usos como dominantes y no incluyan en ningún caso usos residenciales (incluyendo en estos últimos a los propios de alojamientos hostelero), que requieran de manera justificada superar dicho valor por exigir una solución tipológica singular la adecuada respuesta a sus demandas funcionales y espaciales, sin que ello suponga en ningún caso incumplimiento del resto

de parámetros urbanísticos establecidos por la ordenanza de edificación de aplicación vigente ni aumento del aprovechamiento urbanístico que tuviese asignado el solar sobre el que se sitúan.

2º.- De acuerdo con el artículo 38.4. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía ...//... Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3º.- Proceder a su correspondiente publicación de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Y para que conste y surta los oportunos efectos, expido la presente, de conformidad con el art. 206 del ROF, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, en Almuñécar (firmado electrónicamente al margen).

La Alcaldesa, fdo.: Trinidad Herrera Lorente.

NÚMERO 6.271

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR (Granada)

Aprobación definitiva de estudio de detalle en P-4

EDICTO

En cumplimiento del acuerdo plenario de fecha veintinueve de septiembre de dos mil dieciséis, se procede a la publicación del estudio de detalle en P-4 Almuñécar.

3º.- Estudio de detalle en P-4.- Se da cuenta de Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 26.09.2016 referente al expte nº 4941/2015, relativo a estudio de detalle redactado por el Arquitecto D. Santiago Lloreda Márquez para reordenación de volúmenes en parcela ubicada en el nº 36 de la C/ Mariana Pineda (P-4); Almuñécar.

Visto el expte. de referencia, tramitación seguida hasta la fecha, así como el Informe Técnico emitido al respecto en fecha 16 de septiembre de 2016 por parte del Arquitecto Municipal D. Eduardo Zurita Povedano, siguiente:

Informe sobre estudio de detalle expte. 4941/2015

DATOS DE SOLICITUD.

Tipo de tramitación: estudio de detalle.

Emplazamiento: Parcela en c/ Mariana Pineda, nº 32, del P-4 de Almuñécar.

Solicitante: D. Rafael Bernal Rioboo, con DNI 24.298.001-L, en representación de la empresa Lidl Supermercados, S.A.U. con CIF A-60.195.278.

Domicilio: Avenida Ortega y Gasset, s/n, Cortijo Jurado (entrada por carretera del Golf). 29950. Málaga.

Redactor de figura de planeamiento: D. Santiago Lloreda Márquez, arquitecto.

ANTECEDENTES.

El estudio de detalle presentado por D. Rafael Rioboo en representación de la empresa Supermercados Lidl, S.A.U., se realiza para proceder a la or-

denación de volúmenes y fijación de alineaciones y cotas interiores de la nueva edificación a disponer, tras la demolición prevista de la edificación allí existente, sobre la parcela ubicada en el nº 34 de la calle Mariana Pineda de la zona del P-4 de Almuñécar en relación con las rasantes oficiales de los viales que perimetran la citada parcela.

Se debe considerar en su tramitación la existencia de una Modificación Puntual nº 5 de las normas N.3.1. N.3.1.6.c) del PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA, aprobada inicialmente y actualmente en tramitación.

La normativa general de la edificación contenida en el Tomo V del vigente PGOU-87 de Almuñécar establece en su norma N.3.6.c):

c) Fondo máximo edificable.

El fondo máximo edificable en cualquier edificio no podrá pasar de 25 metros, sino está explícitamente señalado en los planos de ordenación o en las Ordenanzas de edificación con otra dimensión.

En algunas de las ordenanzas de edificación para usos residenciales se establecen límites más restrictivos que el valor señalado en la Norma N.3.6.c) del Tomo V del PGOU-87 de Almuñécar, aunque en muchas de ellas no se fija otra dimensión quedando como límite de fondo máximo edificable el valor señalado por dicha norma de 25 m. Dicho valor supone una limitación explicable en el caso de tipologías de edificios con destino residencial o análogo (alojamientos hoteleros), pues asegura la solución de las condiciones mínimas de iluminación y ventilación mediante el establecimiento de patios de luces y ventilación cuyas dimensiones son también reguladas, pero su extensión a cierto tipos de inmuebles resulta inadecuada, caso de tipologías singulares que pueden requerir, e incluso exigir, valores superiores (centros comerciales, industrias de transformación y almacenaje, pabellones deportivos, centros de congresos...).

Es por ello que el espíritu de la norma establecida en su día por el PGOU-87 de Almuñécar, siendo adecuado para la limitación de los tipos residenciales, tiene una inadecuada implementación en otros tipos de usos que demandan soluciones tipológicas singulares.

Por tanto resultaba necesario adecuar el texto de dicha normativa para dar adecuada cabida y cobertura urbanística a las iniciativas que impliquen la ejecución de edificios destinados a usos no residenciales que requieren una tipología singular. La Modificación Puntual nº 5 de las normas N.3.1. N.3.1.6.c) del PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA, fue aprobada inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 8 de octubre de 2015 (BOP de Granada de 15 de octubre de 2015), con el siguiente texto para esta norma N.3.6.c):

N.3.6.c) Fondo máximo edificable.

El fondo máximo edificable en cualquier edificio no podrá pasar de 25 metros, si no está explícitamente señalado en los planos de ordenación o en las ordenanzas de edificación con otra dimensión, salvo en el caso de aquellos edificios de uso terciario, industrial, institucional o de equipamiento con carácter exclusivo o que cuenten con dichos usos como dominantes y no incluyan en ningún caso usos residenciales (incluyendo en