

ADMINISTRACIÓN LOCAL

1492/17

AYUNTAMIENTO DE GARRUCHA

ANUNCIO

María López Cervantes, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Garrucha (Almería).

HAGO SABER: Que el Pleno del Ayuntamiento de Garrucha, en sesión extraordinaria celebrada el pasado día 6 de abril de 2017 aprobó, entre otros el siguiente acuerdo:

Dada cuenta de la publicación en el BOP nº 35 de 21 de febrero de 2017 de la exposición al público de la aprobación inicial del Estudio de Detalle promovido por la Comunidad de Propietarios "Residencial Aldea Marina", sin que se hayan presentado alegaciones al mismo, y cuyo objeto es definir los límites entre las superficies urbanizadas de uso privativo de la comunidad y las públicas (alineaciones exteriores a carretera de acceso al puerto y Avda. del Puerto incluyendo interior las zonas de uso privado y cesión del resto al Ayuntamiento de Garrucha, se propone, por MAYORÍA (con el voto favorable del grupo socialista y la abstención del grupo popular y GIGA) a la consideración del Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

"Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por la Comunidad de Propietarios "Residencial Aldea Marina", y redactado por el arquitecto José Valera García

Segundo.- Previo depósito e inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, el acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia."

Garrucha a 11 de abril de 2017.

LA ALCALDESA PRESIDENTA, María López Cervantes.

ANEXO

INDICE

MEMORIA

I.- Memoria informativa

- 1.- Información previa
- 2.- Ámbito de actuación
- 3.- Antecedentes

II.- Memoria justificativa de la propuesta

- 1.- Objeto de la actuación
- 2.- Justificación legal del Estudio de Detalle
 - 2.1- Sobre el régimen del suelo
 - 2.2- Sobre la oportunidad del Estudio de Detalle
 - 2.3- Sobre sus contenidos

- 3.- Justificación de la ordenación pormenorizada de la propuesta
- 4.- Documentación
- 5.- Tramitación

ANEXO 1.- ESCRITURA DE PROPIEDAD

ANEXO 2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS

- P.1.- Situación.
- P.2.- Normativa Vigente. Plano de Alineaciones NN.SS. de Garrucha
- P.3.- Justificación de la propiedad
- P.4.- Ordenación Actual según NN.SS. de Garrucha
- P.5.- Ordenación Propuesta según Estudio de Detalle
- P.6.- Plano de Alineaciones Modificado

I. MEMORIA INFORMATIVA

1.- INFORMACIÓN PREVIA

A petición de la Comunidad de Propietarios del Residencial Aldea Marina C.I.F. H-04180121 y domicilio social en Paseo del Malecón, 1, C.P. 04630, Garrucha. ALMERIA. El Arquitecto José Valera García, con DNI 23.240.599 L y domicilio en C/ Juan XXIII, 1 de Huércal-Overa, procede a redactar el presente Estudio de Detalle para reajustar las Alineaciones.

2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El estudio de detalle se circunscribe a la totalidad del solar propiedad de la comunidad de propietarios del Residencial Aldea Marina, ubicado en Paseo del Malecón, 1 del núcleo urbano de Garrucha, que cuenta con una superficie total de 6.797 m² situado en la zona costera denominada 'La Marina', antiguamente pertenecía al termino municipal de Vera, que actualmente pertenece al termino municipal de Garrucha, con fachadas a paseo marítimo de dicha localidad, a carretera de acceso al Puerto de Garrucha y avd. del Puerto.



La ordenación del conjunto se compone de varios bloques lineales de 3 plantas sobre rasante que bordean el solar y otros interiores vertidos a los espacios ajardinados a los que se accede mediante calles peatonales.



Vista general desde la Ctra.del Puerto.



Acceso principal.

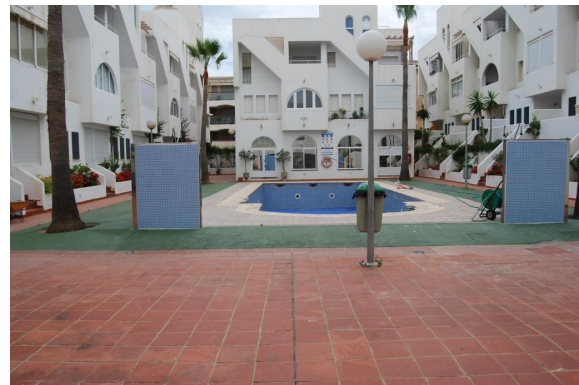
El residencial consta de un total de 108 viviendas edificadas y locales con dos tipologías de vivienda, dúplex adosados y apartamentos a los que se accede por unos núcleos de escalera situados en los extremos de cada bloque.

La planta sótano, bajo rasante, está destinada a garaje y trasteros, accediendo al mismo mediante dos rampas y a través de los núcleos de escalera de los distintos edificios.

La urbanización incluye en su conjunto espacios libres ajardinados y de paso de uso común y piscina, estando conectados en planta baja mediante soportales cubiertos en los bajos de los dos bloques interiores.



Zona ajardinada y de paso de uso común.

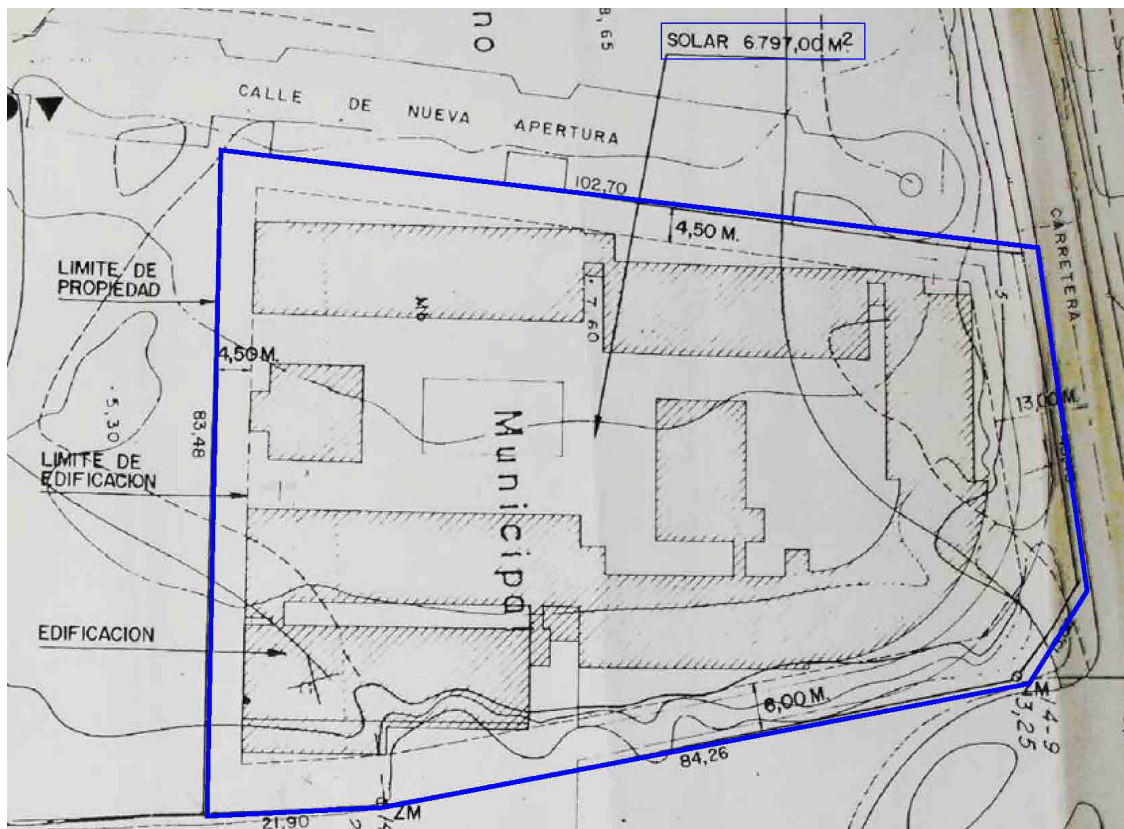


Piscina.

3.- ANTECEDENTES

a) Proyecto de Ejecución del Conjunto Residencial.

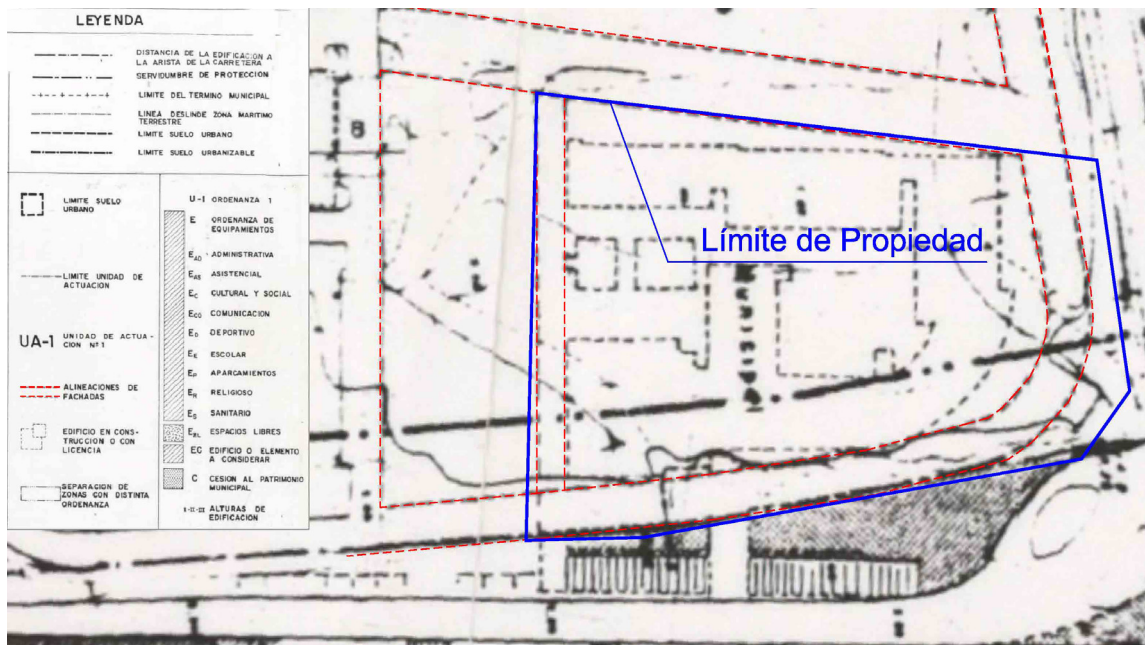
El solar sobre el que se edifica este conjunto residencial cuenta con una superficie de 6.797 m², y según la normativa vigente en ese momento "NN.SS. de Vera", la edificación se retranquea 4.50 m a linderos sur y este (Paseo del Malecón), 6.00 m a lindero oeste (Avd. del Puerto) y 13 a eje de la carretera de acceso al puerto, quedando una franja de terreno propiedad de la comunidad de propietarios alrededor de la edificación, como se puede apreciar en la imagen del proyecto técnico sobre el que se solicitó licencia de obras.



b) Normativa de aplicación para la obtención de licencia de obras.

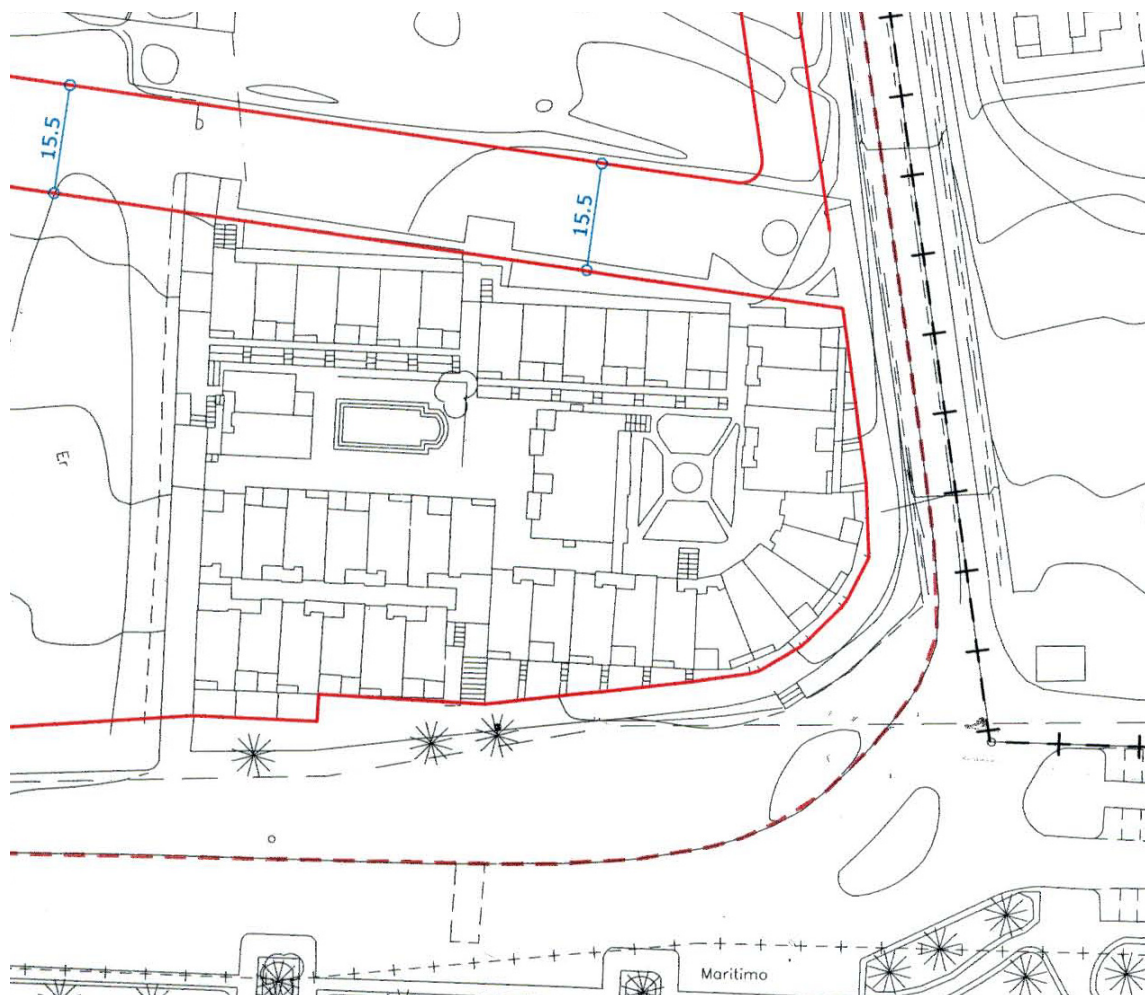
La licencia de obras en base a la cual se ejecuta el conjunto residencial Aldea Marina, se obtiene estando en vigor Las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Almería de 1976, por el que se regían la mayoría de los municipios de la provincia y en este caso el de Vera. Posteriormente el 19 de diciembre de 1991 se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal de Vera.

En la siguiente imagen correspondiente al plano de alineaciones de la costa de Vera de las NN.SS.-91 de Vera, como se puede observar en estas normas ya se define la edificación como proyecto con licencia o en construcción, correspondiente a 108 viviendas, locales comerciales y sótano destinado a garaje redactado por los arquitectos Sebastián Miñarro García y Cristino Guerra López, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental en abril de 1988, apreciándose como las alineaciones exteriores a viales, dejaban una franja de terreno, de propiedad privada alrededor de la edificación, permitiendo realizar un cerramiento exterior.



c) Segregación de los terrenos donde se ubica el edificio del municipio de Vera y cambio de normativa.

El Decreto 114/1994, de 17 de mayo (BOJA N°75, 25/5/1994), aprueba la asignación de termino municipal a Garrucha a expensas de los términos municipales de Vera y Mojucar, entre los terrenos asignados en este decreto, se encuentra los que albergan al conjunto residencial objeto de este estudio de detalle. Posteriormente se aprueba las NN.SS. de Garrucha, el 12/12/2002, que transcribe parte de las NN.SS. de Vera, AD 12/12/1991, pero establece nuevas alineaciones exteriores en el conjunto residencial "Aldea Marina" sin considerar parte de la superficie de uso privativo del mismo.



Plano de alineaciones de las NN.SS. de Garrucha vigentes actualmente.

d) Ejecución del vallado exterior del lindero a Paseo del Malecón.

En el año 2005 una vez que la comunidad de propietarios dispone de fondos suficientes, decide realizar el cerramiento exterior del conjunto residencial comenzando por la fachada al Paseo del Malecón. Este cerramiento delimita la propiedad privada de este lindero, impidiendo el paso a toda persona ajena a la propiedad desde Paseo del Malecón al paseo marítimo de Garrucha.



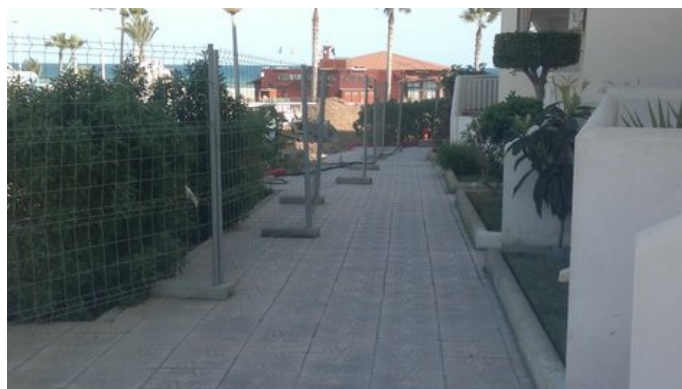
Vista del encuentro del vallado exterior del complejo residencial con la carretera de acceso al puerto y que impide el acceso al interior de la urbanización.

d) Proyecto para el soterramiento de acceso al puerto de Garrucha.

Finalizadas las obras del vallado exterior de la dicha fachada y recaudados fondos suficientes para acometer las obras, en 2007 se decide continuar con el vallado exterior de las fachadas a ctra. de acceso al puerto y Avd. del Puerto, pero los servicios técnicos municipales advierten a la comunidad de propietarios de la proximidad de la aprobación de las obras de mejora del acceso al puerto de Garrucha y que dichas obras pueden dañar o alterar el vallado a ejecutar. El 10 de noviembre de 2008 se publica en el BOE la licitación del contrato de obras para el soterramiento del acceso norte al puerto de Garrucha.



Vista de los tramos de barandilla que delimitaba las la parte privada que permanecieron durante la ejecución de las obras de soterramiento del acceso al puerto.



Vista del vallado provisional que permitía el acceso a las viviendas durante la ejecución de las obras de soterramiento del acceso al puerto.

Tras ser informados de esta circunstancia la comunidad de propietarios decide retrasar la realización del vallado exterior del resto de la propiedad.

e) Finalización de las obras de soterramiento del acceso al puerto de Garrucha.

Finalizadas las obras de soterramiento de la carretera de acceso al puerto de Garrucha en Junio de 2016, reparados los desperfectos ocasionados en parte de los elementos constructivos de la urbanización privada del conjunto residencial obras y puesta en uso la nueva acera pública perimetral al conjunto residencial que garantiza el tránsito peatonal entre el paseo del malecón y el paseo marítimo bordeando el residencial; la comunidad de propietarios decide acometer las obras para completar el vallado exterior de la urbanización.



Vista del cerramiento exterior existente que impide el paso al interior del conjunto residencial desde el paseo del Malecón..



Vista de la nueva acera que garantiza la continuidad del tránsito peatonal y del vallado que impide el paso al interior de la urbanización privada.



En la imagen se distingue el murete que delimita la zona privada de la comunidad, situada a distinto nivel que la nueva acera perimetral.



Punto de conexión entre la acera existente y la nueva acera que permite la continuidad peatonal entre el paseo marítimo y el paseo del Malecón.

Una vez finalizadas las Para llevar a efecto estos trabajos el día 7 de junio de 2016 se solicita licencia de obra menor para realizar el vallado exterior; y esta es denegada. Este hecho pone de manifiesto la indefinición entre las zonas urbanizadas de uso privativo y las públicas, pues durante todo este tiempo aún sin existir cerramiento, el uso de esta parte de la urbanización se limitaba a los propietarios y usuarios del conjunto residencial “Aldea Marina”, pues el paso estaba interrumpido en la intersección del Paseo del Malecón con Ctra. de acceso al Puerto.

Por otra parte el mantenimiento de los jardines y el seto de arbustos existentes en dicha zona los llevaba a cargo la comunidad de propietarios al igual que el resto de los jardines interiores.

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

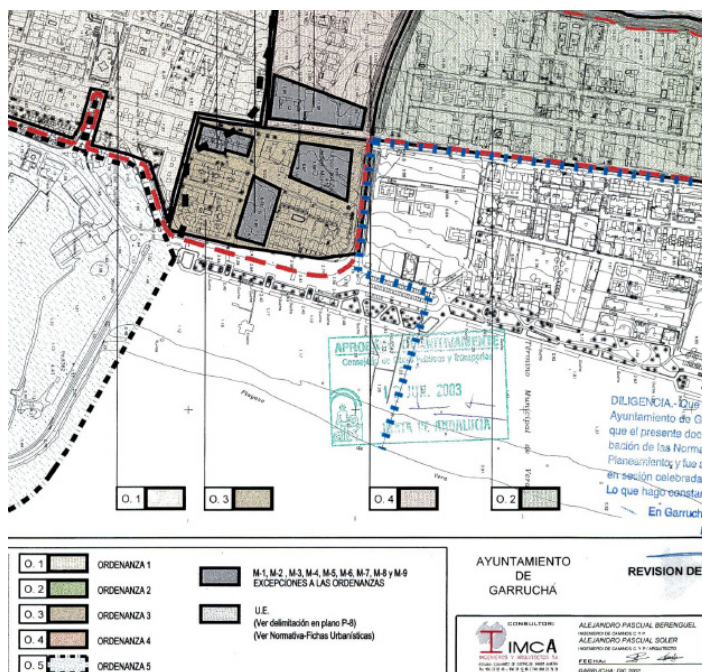
1. OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Este estudio de detalle tiene por objeto definir los límites entre las superficies urbanizadas de uso privativo de la comunidad de propietarios Residencial Aldea Marina y las públicas. Se plantea reajustar y completar las alineaciones exteriores a Ctra. de acceso al puerto y Avd. del Puerto, incluyendo en su interior las zonas de uso privativo y ceder el resto de la propiedad al Exmo. Ayuntamiento de Garrucha, sin variar los parámetros urbanísticos básicos de la parcela.

2. JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1 SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO

El solar sobre el que se redacta este Estudio de Detalle, está clasificado por el planeamiento vigente (NN.SS. de Garrucha) como SUELO URBANO (consolidado según el apdo. 1.1ª.a) de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía – en adelante LOUA)



Plano de ordenanzas NN.SS. de Garrucha.

Así mismo le es de aplicación la Ordenanza 3 "Zona de Las Marinas" regulada en el art. 35.3 NN.SS.

NORMATIVA N.N.S.S. GARRUCHA – TEXTO REFUNDIDO

35.3.- ORDENANZA 3

35.3.1.- AMBITO DE APLICACIÓN

- Zona de LAS MARINAS
- Limite Este – el mar
- Limite Norte – T.M de Vera y carretera de acceso al puerto
- Limite Oeste – la prolongación de la calle Mayor
- Limite Sur – la prolongación del espaldón del puerto

35.3.2.- USOS

- Residencial
 - Unifamiliar
 - Plurifamiliar
- Se excluye todo uso industrial
- Cultural, Sanitario, deportivo, equipamiento comunitarios y servicios

35.3.3.- CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y MATERIALES

- Se procurará conservar el estilo predominante de la zona: bloques abiertos ó viviendas unifamiliares aisladas o medianeras.

35.3.4.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

-	Parcela mínima	350 m2
-	Ocupación máxima del solar	50 %
-	Volumen máximo edificable	1,5 m2/m2
-	Altura máxima	10 m
-	Nº máximo de plantas	3
-	Retranqueos	
	* A vía publica	½ h (mínimo 2,5m)
	* A linderos	½ h (mínimo 2,5m)
	* Entre edificaciones (excepto en las adosadas y medianeras)	Cada edificación dejará un retranqueo de 2,5 m., lo que totaliza 5 m.

NORMATIVA N.N.S.S. GARRUCHA – TEXTO REFUNDIDO

35.3.5.- EXCEPCIONES A LA ORDENANZA 3**35.3.5.1. Modificación 4**

En el solar marcado en el plano de NORMATIVA con

M4 (Modificación 4)

Se permite:

- * Ocupación 100%.
- * Alineación a vial (No hay retranqueo).
- * Alineación a linderos (No hay retranqueo)
- * Uso: Residencial plurifamiliar y compatibles. (Comercial)
- * Alturas: Baja + 2 plantas (cumpliendo normativa de calles con distinta rasante).
- * Edificabilidad: la resultante de alturas y ocupación.

Ello está de acuerdo con la Licencia Municipal ya concedida.

(A continuación de la siguiente ORDENANZA 4 se acompaña GRAFICO: CRITERIO DE RETRANQUEO EN FUNCIÓN DE LA ALTURA (DE APLICACIÓN EN LAS ORDENANZAS 3 y 4).

35.3.5.2. Modificación 8

En lo que respecta al denominado edificio EUROPA, marcado en el plano de NORMATIVA con:

M8 (Modificación 8)

Se mantiene la situación actual (retranqueo parcial y distintas alturas resultado de la aplicación de Normativas distintas correspondientes a los Término Municipales de Garrucha y Vera.

35.3.5.3. Modificación 9

En cuanto al solar marcado en el Plano nº 7 "Ordenanzas", como

M9 (Modificación nº 9)

Se actuará conforme con el Convenio Urbanístico nº 12 suscrito.

2.2 SOBRE LA OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con lo establecido en el art. 15.1 de la LOUA según el cual:

“Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido....”

2.3 SOBRE SUS CONTENIDOS

Según determinan los apdos. 2 a 6 del art. 65 del Reglamento de Planeamiento y el apdo. 2 del art. 15 de la LOUA:

“Los Estudios de Detalle, en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.”

El presente Estudio de Detalle se ajusta, en su contenido a lo especificado en los anteriores artículos, y por tanto a la legislación urbanística vigente, quedando debidamente justificada su conveniencia y oportunidad.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA

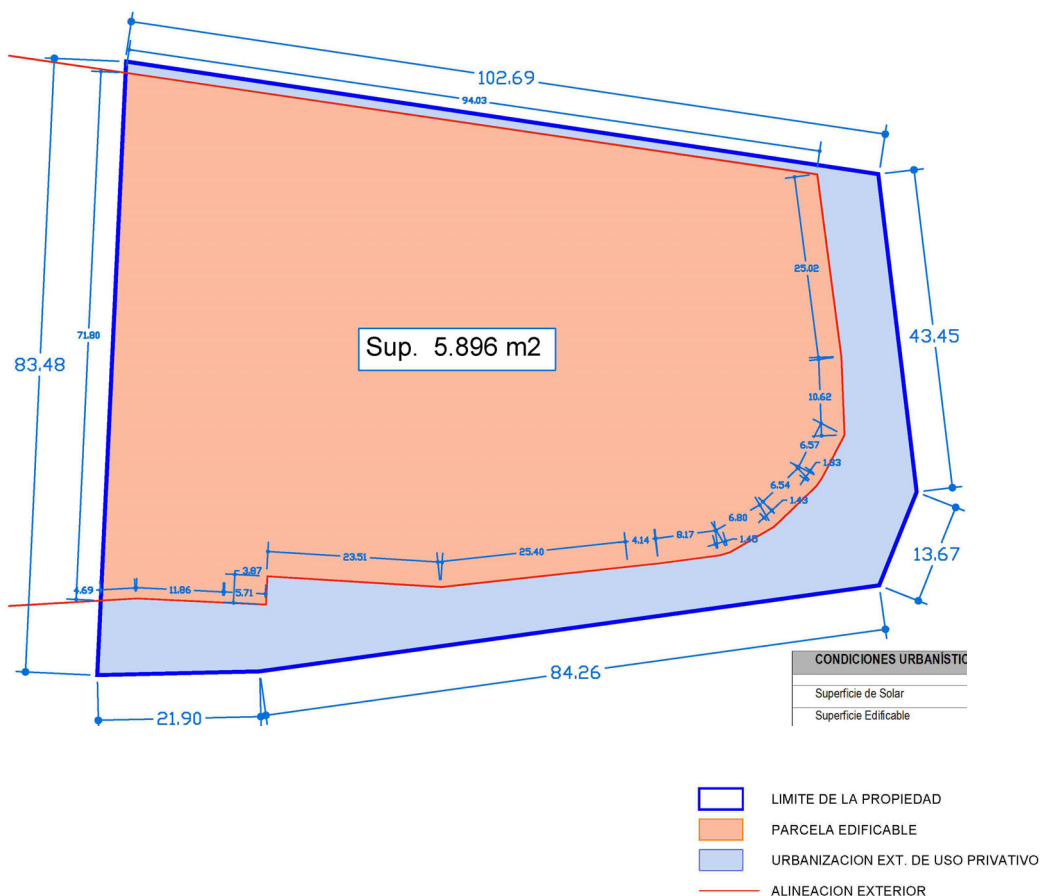
3.1 DETERMINACIONES

Según determina el apdo. 1.b) del art. 15 de la LOUA, Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los PGOU, PP o PE, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reajustar las alineaciones que afectan al solar referido, con el fin de definir de una forma precisa la ubicación de los volúmenes de la edificación y los límites entre los espacios urbanizados de uso privativo de los públicos, pues como se ha expuesto en los antecedentes de este documento, el encadenamiento de sucesivas circunstancias, tales como la segregación de los terrenos pertenecientes al termino municipal de Vera, para pasar a formar parte del término municipal de Garrucha, las obras de soterramiento del acceso al puerto de Garrucha y los sucesivos cambios de normativa urbanística de aplicación, han contribuido a que las actuales Normas Subsidiarias de Garrucha no hayan considerado parte de las zonas privativas del conjunto residencial Aldea Marina.

Por tanto, el reajuste de las alineaciones se limitará a definir y delimitar que parte de las zonas urbanizadas exteriores son de uso público y cuales privadas. Sin modificar en ningún caso, la edificabilidad total asignada por el planeamiento, la disposición de los volúmenes de la edificación ni la altura máxima permitida por el mismo. A continuación se muestra una comparativa entre la ordenación actual y la propuesta, con el objeto de determinar que no se aumenta aprovechamiento con la nueva ordenación.



CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE		
Superficie de Solar		6.396 m ²
Superficie Edificable		5.896 m ²
Parcela mínima		350 m ²
Edificabilidad		1'5 m ² /m ²
Ocupación		50% (*)
Altura máxima		10 m
Nº máximo de plantas		3 Plantas
Retranqueos	A vía pública	½ h (mín. 2.50m)
	A linderos	½ h (mín. 2.50m)
	Entre edificios. (excepto en adosadas y medianeras)	Cada elemento debe dejar 2.50m lo que totaliza 5m.
Aprovechamiento	Por edificabilidad: 5.896 m ² x 1'5	8.844 m²
	Por ocupación: 50% (2.948 m ²) x 3	8.844 m²

4- DOCUMENTACIÓN

Según el art. 66 del Reglamento de Planeamiento:

“Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria Justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle ...
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.”

El presente documento contiene la documentación precisa para el cumplimiento de lo anterior.

5- TRAMITACIÓN

Conforme determinan los arts. 31 y 32 de la LOUA, la aprobación del estudio de detalle se ajustará a los siguientes trámites:

- Iniciación a instancia de persona interesada, acompañada del correspondiente Estudio de Detalle (Apdo. 1.1^a.b – art. 32)
- Aprobación Inicial del Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento, con sometimiento a información pública por plazo no inferior a 20 días (Apdo. 1.2^a – art. 32)
- Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento (Apdo 1.B.d – art. 31)

Almería, julio de 2016.

Fdo: José Valera García