



EDICTO

Esta Alcaldía, con fecha 9 de diciembre de 2008, ha dictado la siguiente resolución:

“Visto el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación APE S-1 “Alto del Vidriero”, presentado por la Junta de Compensación y suscrito por los Arquitectos D. Armando Martínez Guisasola Campa, D. José Pis Fernández, y D. Mario Carrera Oviedo.(Expediente 5615/2008)

ANTECEDENTES

1.- Los terrenos se encuentran incluidos en el ámbito del Convenio Urbanístico suscrito, con fecha 28 de marzo de 2003, entre el Ayuntamiento de Avilés y la Entidad INMOBILIARIA URBIS, S.A., en el entorno del Alto del Vidriero. El Convenio se tramitó en el expediente municipal 13101/2003 y lo aprobó el Pleno Municipal de fecha 31 de marzo de 2003.

2.- El Plan General de Ordenación, aprobado por acuerdo de pleno de 9 de junio de 2006, y publicado en el BOPA de 15 de julio de 2006, contempla estos terrenos como APE, Área de Planeamiento Específico, en concreto el APE S-1. Las APE se definen, en el Volumen III de la Revisión, sobre “Ámbitos de gestión y planeamiento en suelo urbano”, del siguiente modo:

“Se trata en todos los casos de áreas de suelo urbano en las que el Plan General ha detectado la necesidad de intervenir en la ordenación existente, transformándola en otra diferente, bien por tratarse de áreas que carecen de una mínima estructura urbana, o porque la ordenación anterior resulta inadecuada o de difícil gestión, o que por tratarse de áreas de oportunidad que pueden servir de base para la recalificación de entornos deficitarios precisan de una nueva ordenación.

Son, en consecuencia, áreas que el Plan General ha sometido a un estudio pormenorizado preferente, y que, como resultado de ello, se presentan con ordenación de detalle resuelta y gestión remitida a través de Unidades de Actuación”

Las determinaciones de este ámbito son las siguientes:

CLAVE:	APE S-1A	NÚMERO:	18
TIPO DE ÁMBITO:	Área de planeamiento específico		
NOMBRE:	Alto del Vidriero	Hoja:	03-24, 28
Clasificación del suelo:	Suelo urbano, categoría no consolidado		
Aprovechamiento urbanístico			
Superficie ámbito:	43.400 m ²		
Edificabilidad bruta:	0,93 m ² /m ²		
Uso característico:	Residencial		
Ordenación pormenorizada			
Calificación de los suelos públicos			
Código	Calificación	m ² suelo	
E	Equipamiento	3.390	
ZV	Zona Verde	11.593	
V	Viario	3.890	
SGV	Sistema General Viario	8.340	



Total suelo público				27.213	
Calificación de usos lucrativos					
Código	Calificación	m ² suelo	m ² construible	K	K x m ² const.
1 CM	Cerrada Media	2.935	7.500	1,00	7.500
2 T	Transformación (E.F.)	3.745	11.700	1,00	11.700
3 T	Transformación (E.F.)	1.715	5.260	1,00	5.260
4 T	Transformación (E.F.)	2.375	4.800	1,00	4.800
5 T	Transformación (E.F.)	2.305	5.200	1,00	5.200
6 CB	Transformación (E.F.)	3.110	5.900	1,00	5.900
Total suelo privado		16.185	40.360		40.360
Aprovechamiento medio: Am =		0,93 m²/m²			

3.- El Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural y Catálogo Urbanístico (PEP-CAT), aprobado definitivamente por acuerdo de pleno de fecha 9 de junio de 2006 y publicado en el BOPA con fecha 15 de julio de 2006, contiene las siguientes determinaciones que afectan a estos terrenos:

<i>Conjunto Menor:</i>	8 – Villalegre
<i>Grado de Interés:</i>	Alto
<i>Nivel de Protección:</i>	Parcial (art. 3.6), en cuanto a la “Adecuación a los entornos culturales de la nueva edificación”.
<i>Documentación adicional:</i>	Estudio Analítico (art. 3.3.5).

- De acuerdo al art. 72 del TROTUAS, la aplicación de las determinaciones del PGO descritas anteriormente está condicionada a las prescripciones del Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural y Catálogo Urbanístico (PEP-CAT), que prevalecen sobre las del planeamiento. En todo lo no previsto específicamente por el PEP-CAT serán de aplicación las determinaciones que señale el planeamiento general vigente.

4.- El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 28 de marzo de 2008, aprobó definitivamente un Estudio de Detalle en el ámbito de la actuación, cuyo objetivo consistía, esencialmente, en reajustar los volúmenes ordenados. Dicho acuerdo se publicó en el BOPA de 13 de mayo de 2008.

5.- Las áreas de planeamiento específico constituyen ámbitos de suelo urbano no consolidado. La Revisión del Plan General contiene, para este ámbito, las siguientes determinaciones de gestión:

Gestión	
Sistema de actuación:	Compensación
Plazos	
Los estipulados en el correspondiente convenio suscrito entre INMOBILIARIA URBIS, S.A., y el Ayuntamiento en fecha 28 de marzo de 2003.	

6.- El sistema de actuación previsto en el Plan General para el desarrollo de esta Unidad de Actuación fue el de Compensación.

7.- La Alcaldía, por Resolución 2172/2007, de 17 de abril, aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación, que contiene los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. Tal Resolución se publicó en el BOPA de 19 de mayo de 2007.



8.- Por Resolución 3535/2008, de 25 de junio, se aprobó la escritura de Constitución de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación APE S-1, "Alto Vidriero", del Plan General de Ordenación. Se incorporaron a la referida Junta la totalidad de los propietarios. La Junta fue inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras por acuerdo de la Permanente de la CUOTA de 6 de agosto de 2008.

CONSIDERACIONES

1.-Análisis del Proyecto de Compensación.-

1.1.- Modalidad del Instrumento de Equidistribución

Habida cuenta que no ha sido posible el desarrollo de la Unidad de Actuación por el procedimiento conjunto previsto en el artículo 174 del TROTUAS, se hace necesaria la redacción de un Proyecto de Compensación para llevar a cabo el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

1.2.- Ámbito.

La superficie del ámbito, 43.614,21 m², coincide con la que figura en el Estudio de Detalle aprobado, en el que se justifica que dicha superficie sea ligeramente superior a la que figuraba en la ficha del Plan General, como resultado de una medición más precisa.

1.3.- Equipamientos, zonas verdes y viarios públicos resultantes.

Las superficies de dotaciones urbanísticas, de cesión al Ayuntamiento, que a continuación se detallan, coinciden con las resultantes en el Estudio de Detalle aprobado:

DOTACIÓN URBANÍSTICA	SUPERFICIE (m ²)
Equipamientos:	3.120,04
Zonas Verdes:	11.601,75
Sistema local viario:	4.988,94
Sistema general viario:	7.763,51
<i>Total</i>	<i>27.474,24</i>

1.4.- Edificabilidad lucrativa que se ordena.

La edificabilidad lucrativa que se reparte, es el resultado de referir la edificabilidad bruta, 0,93 m²/m² sobre la superficie del ámbito:

$$43.614,21 \text{ m}^2 \times 0,93 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 40.561,22 \text{ m}^2$$

1.5.- Cesión de suelo para localizar el 10% del aprovechamiento.

La cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se localiza en la *Parcela resultante nº 9* con una superficie de 2.334,22 m² de terreno, a la que se le asigna una edificabilidad de 4.056,12 m², que supone el 10% del aprovechamiento correspondiente al ámbito y se adjudica sin cargas de urbanización.

2.- Procedimiento.

2.1.- El procedimiento de aprobación del Proyecto de Compensación es el regulado en el art. 446 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el



Reglamento de ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTUAS), cuyos trámites son:

- A).- Aprobación del Proyecto por la Junta de Compensación, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, y con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, que, a su vez, representen más del cincuenta por ciento de los terrenos del ámbito de la actuación, incluidas las superficies exteriores al citado ámbito, pero cuyos propietarios deben hacer efectiva sus derechos en éste.
- B).- Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación por la Alcaldía, a quien atribuye esta competencia el art. 21.1j) de la Ley 7/85, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- C).- Publicación de la resolución de aprobación definitiva en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, en la página "Web" del Ayuntamiento y en el Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial.
- D).- Expedición de certificación acreditativa de la aprobación definitiva, a efectos de su inscripción en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.
- E).- Una vez firme la resolución de aprobación definitiva, expedir certificación acreditativa, a efectos de la inscripción del Proyecto de Compensación en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación Hipotecaria.

2.2.- En el expediente se acredita el cumplimiento de los trámites exigidos para la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, mediante certificación del acuerdo adoptado por la Asamblea General de la Junta General, en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2008 y documentos acreditativos de la conformidad con el Proyecto de todos los afectados que, además, formulan renuncia expresa al trámite de audiencia.

DISPONGO:

Primero.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación APE S-1 "Alto del Vidriero", presentado por la Junta de Compensación y suscrito por los Arquitectos D. Armando Martínez Guisasola Campa, D. José Pis Fernández, y D. Mario Carrera Oviedo.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, en la página "Web" del Ayuntamiento y en el Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial.

Tercero.- Expedir certificación acreditativa de esta aprobación definitiva, a efectos de su inscripción en el Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

Cuarto.- Firme la presente resolución, expedir certificación acreditativa a efectos de la inscripción del Proyecto de Compensación en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación Hipotecaria.



Ayuntamiento de Avilés

Lo que se hace público a los efectos previstos en la legislación aplicable, significándose que, contra la resolución anteriormente transcrita, puede interponerse recurso de reposición ante el órgano que la dictó, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente al recibo de la presente notificación. Si transcurriere un mes desde la interposición del recurso de reposición sin haberse resuelto éste, podrá considerar el mismo desestimado e interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de los seis meses siguientes, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Oviedo.

Contra el presente acuerdo puede también interponer directamente recurso contencioso administrativo, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente al recibo de la presente notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Oviedo, o cualquier otro recurso que estime procedente o conveniente.

Aviles, a 9 de diciembre de 2008.

LA ALCALDESA

Fdo. Pilar Varela Díaz