

Ayuntamiento de Avilés



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: EDICTO. APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACION
DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACION
APR C-6

Código de Verificación:

2 4M40OK3BOK1L3I 4ROP9XG»

2 4M40OK3BOK1L3I 4ROP9XG»

4M40OK3B0K1L3I4R0P9X

Documento
PLAVI04F

Expediente
AYT/295/2007

Fecha Documento
10-05-2011

EDICTO

Aprobación definitiva de Modificación de Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación APR C-6. Expte. 295/2007.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 29 de abril de 2011, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“52/2011-15 EXPEDIENTE AYT/295/2007 APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN APR C-6.”

SE ACUERDA, por unanimidad, aprobar la siguiente propuesta del Concejal Responsable del Área de Urbanismo, dictaminada por la Comisión Informativa de Urbanismo de 26 de abril de 2011:

“ Examinado el expediente 295/2007 relativo al Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación APR C-6 del Plan General de Ordenación de Avilés, y los antecedentes e informes obrantes en el mismo,

Teniendo en consideración los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Con fecha 16 de agosto de 2007 el Pleno Municipal acordó la aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Área de Planeamiento Remitido APR C-6 del Plan General de Ordenación, presentado por la Sociedad Mercantil PROCUPISA. El citado acuerdo consta publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias número 217 de fecha 17 de septiembre de 2007.

2º.- Con fecha 12 de noviembre de 2010, D. Luis Alonso Calleja, en representación de la sociedad Estudio de Arquitectura Alonso, Balaguer, S.L.P., presenta ejemplares de la Modificación del Estudio de Detalle de la APR C-6, cuyos terrenos son ahora propiedad de CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia S.L.U.

3º.- Examinado el Proyecto por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, se emite informe con fecha 17 de diciembre de 2010 señalando deficiencias subsanables en el citado Proyecto.

4º.- Con fecha 28 de diciembre de 2010, CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia S.L.U., representada por D. Luis Alonso Calleja, presenta instancia y adjunta dos ejemplares rectificados de la propuesta de Modificación de Estudio de Detalle de la APR C-6.

5º.- Emitidos los informes preceptivos, por Decreto de Alcaldía número 908/2011, de 10 de febrero, se aprobó inicialmente la Modificación del Estudio de Detalle de la citada Unidad de Actuación APR C-6 del Plan General de Ordenación, y la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito de actuación.

6º.- La apertura del plazo de un mes de información pública fue anunciada mediante inserción de edictos en los siguientes medios:

- En el diario “La Voz de Avilés”, edición de fecha 19 de febrero de 2011, según consta en la página 265.
- En el Boletín Oficial del Principado de Asturias de fecha 1 de marzo de 2011, según consta en la página 273.
- En el Tablón Municipal de Edictos, según consta en la página 278.

Ayuntamiento de Aviles



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: EDICTO. APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACION
DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACION
APR C-6

Código de Verificación:

2 4M40OK3BOK1L3I 4ROP9XG»

2 4M40OK3BOK1L3I 4ROP9XG»

4M40OK3BOK1L3I4ROP9X

Documento
PLAVI04F

Expediente
AYT/295/2007

Fecha Documento
10-05-2011

- En la página web municipal, según consta en la página 315.

7º.- Según consta en la Certificación de la Dirección de Servicios Jurídicos de fecha 7 de abril de 2011, durante el periodo de información pública fue interpuesta una alegación, con registro de Entrada 4041/2011, de 30 de marzo, presentado por D. José Luis García Arias, como representante de SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.U., que consta en las páginas 279 a 314.

8º.- Puesto de manifiesto el expediente a la sociedad promovente de la Modificación del Estudio de Detalle, con fecha 13 de abril de 2011, se presenta una respuesta a la alegación presentada, firmada de manera conjunta, por D. José Luis García Arias, en representación de Servicios Inmobiliarios Avilés S.L (sociedad que había presentado la alegación) y por D. Jorge Felgueroso Villaverde en representación de CXG Grupo Inmobiliario Caixa Galicia (promotor del modificado de Estudio de Detalle).

9º.- Consta informe emitido con fecha 14 de abril de 2011 por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, e informe jurídico de fecha 15 de abril de 2011.

10º.- Consta informe jurídico con fecha 15 de abril de 2011.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

I.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle tienen la consideración de instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general, complementarios de los de rango superior, a cuya adaptación y/o reajuste responden, sin poder contradecirlos. Su regulación general se encuentra en la Sección Tercera del Capítulo VIII del Título III del Decreto 278/2007, de 4 diciembre, que aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (BOPA 15-2-2008), en adelante ROTU, artículos 197 a 199.

Según consta en los informes técnicos emitidos al respecto, la documentación del referido instrumento de ordenación urbanística es la exigida en el artículo 70.3 TROTU, en el artículo. 199 ROTU, y artículo 2.05 de la Normativa del Plan General.

II.- ALEGACIONES Y SUGERENCIAS PRESENTADAS.

En el informe emitido con fecha 14 de abril de 2011 por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, se efectúa un análisis pormenorizado de la alegación presentada, así como las alteraciones y concreciones que se proponen respecto al Proyecto aprobado inicialmente; dicho informe dice literalmente:

“...2. ALEGACIÓN PRESENTADA

Servicios Inmobiliarios Avilés, sociedad que presenta la alegación es, a su vez, propietaria de la parcela situada al norte y dentro del ámbito del Estudio de Detalle y su posterior modificado.

Si bien las alteraciones propuestas desde el modificado, no inciden directamente ni en sus condiciones urbanísticas, ni en su parcela, sí lo hacen en su entorno inmediato. Razón por la cual alegan, aludiendo fundamentalmente a dos cuestiones en las que se ve afectada:

- *Definición del lindero sur de su parcela, que linda con los terrenos cuya ordenación se altera a través del modificado del Estudio de Detalle. Se hace mención a un acuerdo formalizado en Escritura Pública en el que se establecían condiciones para la urbanización de dicho lindero.*

Ayuntamiento de Avilés



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: EDICTO. APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACION
DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACION
APR C-6

Código de Verificación:

2 4M40OK3BOK1L3I 4ROP9XG»

2 4M40OK3BOK1L3I 4ROP9XG»

4M40OK3B0K1L3I4R0P9X

Documento PLAVI04F	Expediente AYT/295/2007	Fecha Documento 10-05-2011
-----------------------	----------------------------	-------------------------------

- *Altura de la planta baja, que consideran limita las visuales de la casa Pedregal a nivel de calle y en un entorno próximo.*

3. RESPUESTA CONJUNTA A LA ALEGACIÓN

El promotor y el alegante presentan, de mutuo acuerdo, un escrito que recoge las siguientes consideraciones como respuesta a las sugerencias de la alegación.

- *“Se variará la topografía de la propuesta, llegando a un máximo de cota +18.50, con el lindo vecino (ver plano adjunto).*
- *El techo de planta baja, se bajará 1 metro del máximo permitido, es decir de 5,10 m de altura libre a 4,10 m de altura libre (ver plano adjunto).*
- *Se desarrollará un proyecto paisajístico de la zona tratada, según acuerdo con ambas partes, sobre las condiciones de la propuesta.*
- *Se atenderá a la seguridad de la parcela de la casa Pedregal, desde la parcela de las alegaciones.”*

Se adjuntan además dos planos, uno de planta y uno de sección, en los que se redefinen las rasantes de la franja comprendida entre el límite norte de la planta baja/sótano de la nueva ordenación y el lindero con la casa Pedregal, y la cota superior del forjado de planta baja/sótano.

4. ANÁLISIS DE LA ALEGACIÓN Y SU RESPUESTA

4.1 Redefinición de las rasantes en la franja colindante a la casa Pedregal.

En la respuesta a la alegación, se propone redefinir la topografía de la franja de encuentro entre la parcela Pedregal y el edificio propuesto, modelando el terreno de forma más orgánica, y con reajustes en las rasantes.

Desde el punto de vista técnico, la alternativa planteada es una buena opción, porque sigue un criterio de continuidad en la modulación del terreno y en relación a la topografía de la parcela de la casa Pedregal. Además las variaciones propuestas, que no son significativas, consiguen una solución de consenso entre los propietarios incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle.

4.2 Definición de la cota superior del forjado de la planta baja.

El modificado de Estudio de Detalle no entraba a precisar esta cota, posponiendo su concreción al futuro proyecto de edificación. Definir esta cota es posible desde el modificado, y obliga al proyecto de edificación a ajustarse a ella a la hora de definir la plataforma del techo de planta baja. De esta manera, se concreta un volumen edificado de planta baja, que facilita las visuales desde el entorno en relación al modificado aprobado inicialmente, que posibilitaba ésta y otras cotas superiores dentro de las holguras fijadas para la altura de planta baja desde la Normativa del Plan General.

Por tanto, se considera que esta propuesta concreta la definición del modificado de Estudio de Detalle, limitando la altura de planta baja de modo que se favorecen las visuales de la casa Pedregal en su entorno más próximo, siguiendo los criterios particulares establecidos en la ficha del Plan General que señala:

“La ordenación de la volumetría será respetuosa con la protección integral de la “Casa Pedregal”, permitirá su contemplación desde el mayor número de visuales posible, respetará al máximo el soleamiento y las vistas del elemento protegido, tratará de integrar los árboles que queden fuera de la parcela asociada a la casa Pedregal en los espacios libres vinculados a la tipología de transformación”.

Ayuntamiento de Avilés



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: EDICTO. APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACION
DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACION
APR C-6

Código de Verificación:

2 4M40OK3BOK1L3I 4ROP9XG»

2 4M40OK3BOK1L3I 4ROP9XG»

4M40OK3B0K1L3I4R0P9X

Documento
PLAVI04F

Expediente
AYT/295/2007

Fecha Documento
10-05-2011

5. ALTERACIONES PROPUESTAS AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

5.1 Redefinición de las rasantes en la franja colindante a la casa Pedregal.

En líneas generales se está proponiendo el reajuste, a la baja, de las cotas de la franja de terreno situada entre el futuro edificio y el linderio de la casa Pedregal. Pretenden potenciar la situación de predominancia de la casa Pedregal y ampliar ligeramente la diferencia de cotas entre la parcela de la casa y el futuro desarrollo objeto del modificado de Estudio de Detalle.

El punto en que la diferencia de cota entre el documento aprobado inicialmente y la alternativa planteada es mayor, alcanza los 1,80 m, resultado fundamentalmente de acompañar el terreno a la nueva cota definida para el forjado de techo de planta baja/sótano, que coincide con la rasante del terreno en este punto.

El Estudio de Detalle es el instrumento de desarrollo entre cuyas capacidades está la definición de las rasantes. En este caso además, estamos estableciendo rasantes al interior de la parcela privada, por lo cual no se está afectando a los espacios públicos.

5.2 Definición de la cota superior del forjado de la planta baja.

La definición de la cota superior del forjado de techo de planta baja no es una alteración sino una concreción, ya que, si bien el modificado Estudio de Detalle aprobado posibilitaba un intervalo de alturas, la nueva propuesta, define una cota determinada que, por otro lado, se encuentra dentro los márgenes ya descritos en el modificado.

Consideramos que las alteraciones planteadas no se asimilan a los supuestos establecidos en el art. 232.3 del ROTU, como cambios sustanciales a los efectos de abrir un nuevo plazo de información pública.

6. DOCUMENTACIÓN

Si se aprueba definitivamente el documento con las alteraciones propuestas desde la contestación a la alegación, deberá presentarse un documento refundido de Estudio de Detalle que las incorpore...."

Se ha constatado en el informe técnico municipal que:

- "Respecto a las redefinición de las rasantes" a la baja, la alternativa planteada "es una buena opción", que ha sido motivada en el citado informe.
- "La definición de la cota superior del forjado de la planta baja, no es una alteración" de lo inicialmente aprobado, "sino una concreción" interior de la parcela, ya que el Modificado de Estudio de Detalle inicialmente aprobado "posibilitaba un intervalo de alturas", y la nueva propuesta "define una cota determinada". Además "no se está afectando a los espacios públicos".
- Al limitar la altura de planta baja "se favorecen las visuales de la casa Pedregal en su entorno más próximo", siguiendo así "los criterios particulares establecidos en la ficha del Plan General".
- "Las alteraciones planteadas no se asimilan a los supuestos establecidos en el artículo. 232.3 del ROTU, como cambios sustanciales a los efectos de abrir un nuevo plazo de información pública."

III.- TRAMITACIÓN.

Ayuntamiento de Aviles



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: EDICTO. APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACION
DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACION
APR C-6

Código de Verificación:

2 4M40OK3BOK1L3I 4ROP9XG»

2 4M40OK3BOK1L3I 4ROP9XG»

4M40OK3BOK1L3I4ROP9X

Documento
PLAVI04F

Expediente
AYT/295/2007

Fecha Documento
10-05-2011

El procedimiento para la tramitación del Estudio de Detalle y sus Modificaciones es el establecido en el artículo. 92 del TROTU y en el artículo 252 del ROTU:

- No se requiere la emisión de informe por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), a tenor de lo dispuesto en el artículo 233.1 ROTU.
- A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal competente del concejo lo aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes (artº 252.3 ROTU).
- El acuerdo de aprobación definitiva y la relación de documentos que integran el instrumento aprobado, se publicarán en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y en la página web del Ayuntamiento de Avilés, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 TROTU y artículo 285 ROTU.
- El acuerdo se notificará a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, y se remitirá la documentación que señala el artº 284 ROTU.

IV.- ÓRGANO COMPETENTE Y QUÓRUM

La competencia para la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle y sus Modificaciones corresponde al Concejo de Avilés, en virtud de lo dispuesto en el artículo 92.2 TROTU y en el artículo 252.3 ROTU, siendo el órgano competente el Pleno Municipal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 22.2.c) LBRL, no siendo exigible el quórum que señala el artículo 47.2.II) LBRRL.

En concordancia con lo expuesto **SE PROPONE** al Pleno Municipal que acuerde:

PRIMERO.- Estimar parcialmente la alegación presentada por D. José Luis García Arias, como representante de SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.U., en el siguiente sentido que consta reflejado en las páginas 322 y 323 del expediente:

- Se varía la topografía de la propuesta, llegando a un máximo de cota +18.50, con el linde vecino.
- El techo de planta baja, se baja 1 metro del máximo permitido, es decir de 5,10 m de altura libre a 4,10 m de altura libre.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente la Modificación del Estudio de Detalle del Área de Planeamiento Remitido APR C-6 del Plan General de Avilés, presentado por CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia S.L.U. y suscrito por el Estudio de Arquitectura Alonso, Balaguer, S.L.P., que consta en las páginas 206 a 224 del expediente, con las modificaciones que constan en las páginas 322 y 323.

La presente Modificación de Estudio de Detalle –una vez se produzca su entrada en vigor- sustituirá íntegramente al Estudio de Detalle de la citada APR C-6 que consta en las páginas 121 a 143 del expediente, el cual fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal con fecha 16 de agosto de 2007, dejándolo sin efecto.

TERCERO.- Requerir a CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia S.L.U. para que aporte un ejemplar refundido de la Modificación del Estudio de Detalle definitivamente aprobado, más los ejemplares precisos que señalan los artículos 23 TROTU y 284 ROTU, a efectos de su remisión a la CUOTA.

Una vez recibida la citada documentación, se remitirá a la CUOTA, a efectos de información, coordinación y archivo, los siguientes documentos :

Ayuntamiento de Aviles



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: EDICTO. APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACION
DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACION
APR C-6

Código de Verificación:

2 4M40OK3BOK1L3I 4ROP9XG»

2 4M40OK3BOK1L3I 4ROP9XG»

4M40OK3BOK1L3I4ROP9X

Documento
PLAVI04F

Expediente
AYT/295/2007

Fecha Documento
10-05-2011

- a) Certificado del acuerdo de la aprobación definitiva.
- b) Dos ejemplares del instrumento de planeamiento definitivamente aprobado, debidamente diligenciados con los planos correspondientes y la documentación técnica y administrativa completa.
- c) Tres copias, en soporte digital, de la documentación técnica del referido instrumento de ordenación urbanística.

CUARTO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, en la pág. "Web" del Ayuntamiento y en el Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial, así como la relación de los documentos que integran el instrumento aprobado, conforme exige el art. 285 ROTU."

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 11.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; en el art. 97 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del principado de Asturias, aprobado por Decreto legislativo 1/2004, de 22 de abril y en el art. 285 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, advirtiéndose que, contra el acuerdo trascrito, puede interponerse recurso contencioso administrativo, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente de la publicación de este edicto en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, o cualquier otro recurso que se estime procedente o conveniente.

El contenido íntegro de la presente Modificación de Estudio de Detalle puede ser consultado en la página web municipal: www.ayto-aviles.es.

-ANEXO-

Relación de documentos que integran el proyecto.

MEMORIA:

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Objeto del Estudio de Detalle.
- 3.- Justificación y procedencia.
- 4.- La solución propuesta.
 - 4.1.- Zona Unifamiliar.
 - 4.2.- Zona de Transformación.
- 5.- Centro de transformación.
- 6.- Justificación y garantías de perjuicios a terceros.
- 7.- Anexo.

Ayuntamiento de Aviles



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: EDICTO. APROBACION DEFINITIVA DE MODIFICACION
DE ESTUDIO DE DETALLE EN LA UNIDAD DE ACTUACION
APR C-6

Código de Verificación:

2 4M40OK3BOK1L3I 4ROP9XG»

2 4M40OK3BOK1L3I 4ROP9XG»

4M40OK3BOK1L3I4ROP9X

Documento
PLAVI04F

Expediente
AYT/295/2007

Fecha Documento
10-05-2011

PLANOS: Planos numerados del 01 al 09. Páginas 216 a 224, ambas inclusive, del expediente.

En Avilés, a 10 de mayo de 2011
EL CONCEJAL RESPONSABLE DEL AREA DE URBANISMO
(Por delegación de la Sra. Alcaldesa 10-07-2007)

Fdo.: José Alfredo Iñarrea Albuerne.