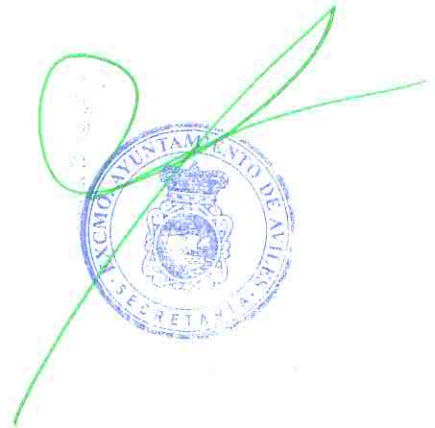


JUNIO 2.009



MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE AVILES PARA EL CAMBIO DE USO DE UNA EDIFICACION

PROMOTORES
JULIAN HERRERO MARTIN
JUAN PEDRO GONZALEZ LESMES

EMPLAZAMIENTO
C/ PONCE DE LEON, 2. BARRIO DE LA LUZ. AVILES. ASTURIAS

ARQUITECTOS
JOSE EMILIO BRETON GARCIA
JOSE MARIA BRETON FERNANDEZ
MIGUEL BRETON FERNANDEZ

BAU arquitectos

INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. PLANEAMIENTO VIGENTE
3. OBJETO, JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION DE PLAN GENERAL
4. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION
Determinaciones resultantes de la Modificación de Plan
5. COORDINACION INTERADMINISTRATIVA
6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

PLANOS

01. SITUACION
02. PLANEAMIENTO VIGENTE
03. PLANO DE CALIFICACION. MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE



BAU arquitectos



MEMORIA

BAU arquitectos

C/ José Cueto, 2 - 1º B - Edificio Clarín - 33401 - Avilés - Asturias

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ASTURIAS

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
EXYTE: VD0902130 20/OCT/2009

1. ANTECEDENTES

TITULARES DEL DOCUMENTO:

Los titulares del presente documento de Modificación del Plan son: Don Julián Herrero Martín, provisto de DNI número 11.318.874-E y con domicilio para notificaciones en la calle La Cámara nº 63, 4º B, en Avilés; y Don Juan Pedro González Lesmes, provisto de DNI número 11.388.596-P y con domicilio para notificaciones en la calle Marcos del Torniello nº 5 – 5º A, en Avilés.

ARQUITECTOS AUTORES DEL TRABAJO:

El presente documento ha sido redactado por los siguientes arquitectos:

José Emilio Bretón García, arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid y colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias con el número 89.

José María Bretón Fernández, arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid y colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias con el número 1.081.

Miguel Bretón Fernández, arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid y colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias con el número 1.249.

INFORMACION PREVIA

Actualmente, en la calle Ponce de León número 2, en el Barrio de la Luz, en el municipio de Avilés, existe una construcción cuyas características responden a una nave comercial, propiedad de Don Julián Herrero Martín y Don Juan Pedro González Lesmes, que está situada dentro de la trama de los edificios residenciales que conforman el conjunto del citado barrio.

La edificación tiene unas dimensiones de aproximadamente 40,00 m. x 15,50 m., desarrollándose, actualmente, en una única planta.

Asimismo, debe señalarse que desde hace años, en dicha edificación no se desarrolla ningún tipo de actividad, permaneciendo cerrada.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación vigente, aprobado definitivamente por acuerdo de pleno de fecha 9 de junio de 2.006 y publicado en el BOPA de 15 de julio de 2.006, contempla los terrenos objeto de la modificación que se propone como suelo urbano común (SU). Por lo tanto, se rige por las condiciones de tipología y aprovechamiento establecidas para cada unidad homogénea en el Plan General de 1.986 o sus modificaciones posteriores:

- Clasificación del suelo SUELO URBANO
- Polígono..... 10, Villalegre
- Unidad homogénea 1602
- Tipología..... V.G. Viario Garajes
- Aprovechamiento..... 1,0 m²/m²
- Zonificación de usos..... 1, Residencial

La calificación como V.G. Viario garajes, si bien es cierto que no cuenta con una regulación específica en la Normativa actualmente vigente, responde a las deficiencias de aparcamiento existentes en la barriada.



021

3. OBJETO, JUSTIFICACION CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL

El objeto de la Modificación de Plan que se propone no es otro que la alteración de la calificación y uso de los terrenos por una más apta, que permita el desarrollo de los usos comerciales, que, actualmente, demandan los vecinos del Barrio de la Luz.

El procedimiento adecuado para llevar a cabo la alteración que se pretende es "la Modificación" del planeamiento general vigente, pues, en modo alguno supone "la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elección de un nuevo modelo territorial distinto o por la adopción de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por agotamiento de su capacidad" que son las únicas circunstancias que el art. 99 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (en los sucesivos TROTU) establece para la procedencia de la revisión del planeamiento general, recogiendo el contenido íntegro del art. 154.3 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978.

Evidentemente, la modificación que se pretende no se enmarca en los señalados anteriormente, ya que se trata exclusivamente del cambio del uso V.G. Viario Garajes, previsto por el planeamiento vigente para el suelo sobre el que se sitúa la edificación existente, por el uso comercial, que por afinidad, y ante la demanda vecinal, resulta plenamente justificada.

4. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION

Tiene por objeto la presente modificación el establecer las determinaciones específicas correspondientes al suelo señalado con Modificación de Normativa zonal, sobre el que se sitúa la edificación existente en la calle Ponce de León número 2 en el Barrio de la Luz, en el municipio de Avilés, cuyo uso actual está calificado como V.G. Viario Garajes, para que sea posible destinar el edificio completo al uso comercial.

Determinaciones resultantes de la Modificación de Plan.

Las determinaciones resultantes sobre los terrenos objeto de la Modificación, serán, por tanto, las siguientes:

| | |
|-------------------------------|--|
| Clasificación del suelo | SUELO URBANO |
| Polígono..... | 10, Villalegre |
| Unidad homogénea | 1602 |
| Tipología..... | Uso comercial |
| Aprovechamiento..... | 1,0 m ² /m ² |
| Zonificación de usos..... | 5.19.2 – C.C. de Barrio |
| Aparcamientos..... | 1 por cada 50 m ² construidos |

5. COORDINACION INTERADMINISTRATIVA

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 15.5 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y 15 y 16 del TROTU sobre coordinación interadministrativa y su procedimiento deberá recabarse informe de los siguientes Organismos:

Según se establece en el artículo 26 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, del órgano de la Administración del Estado.

Sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieren.

6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

De conformidad con lo previsto en el artículo 15.4 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, a la presente documentación debería unirse:

122

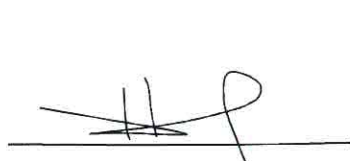
"...un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Publicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha de la prestación de los servicios resultantes."

En este caso debe tenerse en cuenta que los terrenos afectados se encuentran totalmente urbanizados y con las infraestructuras implantadas.

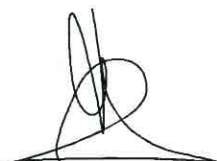
En cualquier caso, el requerimiento legal, consideramos que se refiere al impacto que produzcan sobre las Haciendas Locales implantaciones de nuevos usos a una escala mayor que la exigente.

En cualquier caso, consideramos que el desarrollo de la actividad futura, como consecuencia de la modificación que se pretende, debe considerarse a todas luces positiva, habida cuenta de la mejora de los servicios de los que disfrutarán los vecinos del Barrio de la Luz en el futuro.

En Avilés, en octubre de 2.009
Los arquitectos,



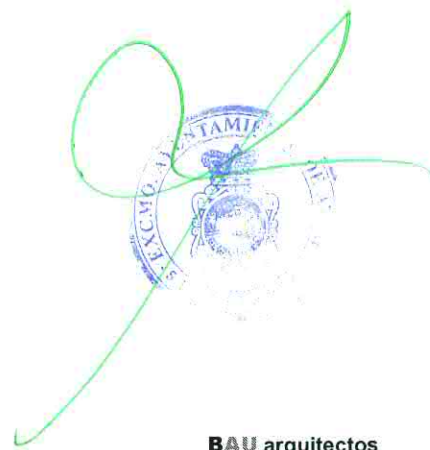
José Emilio Bretón García



José María Bretón Fernández



Miguel Bretón Fernández



BAU arquitectos

122

