

PROYECTO : MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS PARA EL DESARROLLO DEL A.R.U. "EL REBLINCO - VILLALEGRE"

SITUACIÓN: BARRIO DEL REBLINCO - BARRIO DE VILLALEGRE - AVILÉS

PROMOTORES: AYUNTAMIENTO DE AVILÉS

REHABILITACIONES URBANAS AVILÉS S.A.



ARQUITECTO: PLANEAMIENTO Y DISEÑO URBANO S.L.P.
JULIO L. REDONDO BAJO



FECHA:
DICIEMBRE
2010

ÍNDICE

A. MEMORIA

I. MEMORIA

- 1.- Justificación general de la conveniencia de la Modificación.
- 2.- Justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran.
- 3.- Descripción de las determinaciones y normas urbanísticas que se pretende modificar.
- 4.- Determinaciones y normas urbanísticas que se introducen con la Modificación.
- 5.- Análisis de la influencia de la Modificación respecto de la ordenación general establecida en el Planeamiento General.
- 6.- Evaluación de la sostenibilidad del desarrollo urbano.
- 7.- Cumplimiento del Artículo 70.TER.3 de la ley de bases de régimen local.

II. RESUMEN EJECUTIVO

III. INFORME DE SUFICIENCIA HÍDRICA

B. PLANOS

I. MEMORIA

1. JUSTIFICACION GENERAL DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.

El 15 de febrero de 2010, el Ayuntamiento de Avilés, la Administración del Principado de Asturias, y el Ministerio de la Vivienda, en el marco del RD 2066/2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, acordaron declarar Área de Renovación Urbana el ámbito denominado “El Reblinco – Villalegre”, en el concejo de Avilés.

En efecto, el citado RD 2066/2008, de 12 de diciembre, en su Título II, Capítulo III, Sección 2ª, regula el programa denominado “Áreas de Renovación Urbana” (ARU). El artículo 49 establece como objeto del programa de ARU la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.

En el caso de “El Reblinco – Villalegre”, el área objeto de declaración de ARU la integran un conjunto de treinta viviendas, dieciocho en El Reblinco y doce en Villalegre, distribuidas entre las calles Torner nº 1, Ramón Garay 8 y 10 (en El Reblinco), y un edificio de viviendas dentro de un recinto escolar en la calle Alonso de Ojeda 14, en Villalegre. En la actualidad, las viviendas se encuentran en un deficiente estado de conservación, al estar habitadas por familias con bajos recursos económicos y, en ocasiones, no cumplen con los requisitos de seguridad y accesibilidad establecidos según la normativa de aplicación. Los inmuebles, por lo general, se encuentran en avanzado estado de deterioro generalizado, tanto a nivel estructural, de saneamiento y de instalación eléctrica. Por todo ello, y por el

desproporcionado coste que conllevaría, no se consideró viable la rehabilitación de las viviendas.

En el propio acuerdo a que se ha hecho referencia, se dispuso que la construcción de las nuevas treinta viviendas y el realojo definitivo de los habitantes de los inmuebles incluidos en el ARU se realizaría sobre suelo de propiedad municipal, en un solar colindante con el Colegio de Villalegre. Igualmente, dispuso que el proyecto de la actuación protegida debe ajustarse a las directrices del planeamiento urbanístico, preservando el uso residencial de los edificios objeto de la actuación, e incorporando viviendas de protección en los incrementos de edificabilidad que pudieran producirse. En fin, se dispuso igualmente que las viviendas que se construyan “se clasificarán como viviendas de protección de régimen especial conforme al artículo 32 del RD 2066/2008”, es decir, viviendas protegidas para venta destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,50 veces el MBE.

La finalidad de la presente modificación del planeamiento es, precisamente, dotar a la parcela en que se pretende edificar las nuevas viviendas, de una clasificación y calificación urbanísticas adecuadas a dicho fin, que permitan el cumplimiento por el Ayuntamiento de Avilés de sus compromisos con las demás Administraciones Públicas intervinientes.

En el vigente PGOU de Avilés, el inmueble en que se pretenden edificar las nuevas viviendas viene clasificado como suelo urbano, y calificado como Equipamiento. El artículo 8.13 del PGOU dispone que son equipamientos “el conjunto de terrenos e instalaciones cuyo destino es el servicio a la población residente en aspectos de carácter social que esencialmente no se consideran lucrativos”; por tanto, la necesidad concreta de modificar el Plan para permitir la

construcción de viviendas en la parcela seleccionada para ello deriva de una doble razón:

A/ La necesidad de desafectar el bien, para posibilitar tanto su cesión a la sociedad pública municipal a la que se pretende encomendar el desarrollo de la actuación, como su ulterior venta a los futuros adquirentes de los departamentos que se construyan.

En efecto, el artículo 6 del RD 1372/86, de 13 de junio, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, dispone que “son bienes patrimoniales o de propios los que siendo propiedad de la Entidad local no estén destinados a uso público ni afectados a algún servicio público y puedan constituir fuentes de ingresos para el erario de la Entidad”. Luego, si el otorgamiento por el PGOU de la calificación de equipamiento público implica la afección del bien al destino de prestar algún servicio a la población, como dispone el artículo 8.13 PGOU, ello comporta, en relación con el citado artículo 6 del RD 1372/86, que el PGOU le está atribuyendo la condición de bien de dominio público, y excluyendo la de patrimonial.

Como los bienes de dominio público son inalienables (art. 5 RD 1372/86), la transmisión por el Ayuntamiento a una sociedad pública, y, por supuesto, la eventual transmisión futura a particulares de las viviendas que se construyesen, requiere la previa desafectación, de modo que el bien deje de ser demanial para pasar a ser patrimonial del Ayuntamiento.

Ahora bien, al encontrarnos ante un bien cuya condición demanial deriva de la atribución de tal carácter por el planeamiento urbanístico, la cuestión que se plantea es si la desafectación puede realizarse por el expediente individualizado del artículo 8.1 del reiterado Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, o, por el contrario, requiere modificación o

revisión del Plan General por los trámites previstos en los artículos 101 y concordantes del Decreto Legislativo 1/2004, del Principado de Asturias.

Al respecto, la solución más lógica es la de que la desafectación debe realizarse mediante la modificación del Plan General, pues, dada la naturaleza reglamentaria de los planes urbanísticos, y la obligación de cumplirlos que tienen las Administraciones Públicas (art. 105 del Decreto Legislativo 1/2004 del Principado de Asturias), éstas no pueden dictar actos administrativos contrarios a ellos, y no otra cosa que un acto, y no una norma, es un acuerdo de desafectación adoptado por el trámite del artículo 8.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Por otro lado, el propio artículo 8.4 de dicho RD 1372/86 dispone que la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades locales se produce automáticamente en el caso de aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana; luego, mientras se mantenga en el Plan la calificación de equipamiento público, se produce una atribución constante del carácter demanial, en tanto dicha previsión del Plan no sea derogada.

En sentido coincidente con dicho criterio cabe citar las sentencias del TSJ de Cataluña de 8 de febrero de 2007, 25 de noviembre de 2004 y 30 de octubre de 2002 (Aranzadi JUR 2007\245150, JUR 2005\68536 y RJCA 2003\430, respectivamente); sin embargo, en sentido contrario, y por tanto favorable a la posibilidad de desafectación mediante el expediente individualizado del artículo 8.1 del Reglamento de Bienes, se ha pronunciado recientemente la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 4 de Oviedo de 7 de enero de 2010 (autos 194/2009). Ahora bien, en el caso objeto de la presente modificación, aun en la hipótesis de que se desafectase por el trámite del artículo 8.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, habría de todas formas que modificar el PGOU por las razones que señalaremos en el siguiente

apartado B/, por lo que sería absurdo cometer la imprudencia de alinearse con las tesis minoritarias respecto del procedimiento de desafectación.

B/ La necesidad de modificar la calificación del inmueble, para posibilitar la construcción de viviendas.

El uso residencial, aun referido a la construcción de las denominadas “viviendas sociales” no es compatible con la calificación urbanística del suelo como equipamiento, aunque pueda entenderse que con aquéllas se pretende prestar un servicio de carácter asistencial a un sector de la población con especiales dificultades para cubrir la necesidad básica de vivienda.

En efecto, hemos citado más arriba la definición del concepto de equipamientos que se contiene en el artículo 8.13 del PGOU de Avilés. Por su parte, el artículo 10.1.b del Decreto 278/2007 del Principado de Asturias dispone que se entiende por dotaciones urbanísticas de equipamientos las siguientes: “construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada”. En dicha categoría no encaja, pues, el uso residencial, ni mucho menos cabe forzar su inclusión en el concepto “y otros análogos”: la expresión “otros análogos” no es equivalente a “otros cualesquiera”, sino que debe concurrir el requisito esencial de la identidad de razón, y tal identidad no existe entre las edificaciones destinadas al uso de viviendas y las destinadas a usos “educativo, cultural, sanitario,

asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte o de seguridad”.

Por otra parte, si los equipamientos pudieran destinarse a vivienda, no tendría sentido que la Ley garantizase una proporción mínima de superficie destinada a equipamientos por habitante, como hace el artículo 59.2.2º del DL 1/2004 del Principado de Asturias.

Ciertamente, cabría argumentar que ya existen las viviendas de los maestros en el recinto del Colegio Público de Villalegre, actualmente calificado como equipamiento. Pero en ese caso el uso residencial es puramente accesorio del educativo, está al servicio de éste, y su compatibilidad con la calificación de equipamiento deriva de su vinculación con el uso educativo al que complementa. Es algo distinto de que la vivienda tenga que justificarse como equipamiento por sí sola, sin conexión con ningún otro uso de servicio a la colectividad, especialmente si el producto inmobiliario se destina a la transmisión en propiedad.

En todo caso, el uso residencial no encaja ni en la definición de equipamientos, ni en la clasificación de los mismos, que se contiene en los artículos 8.13 y 8.15 del vigente PGOU de Avilés, con lo que, si se pretendiera hacer compatible el uso de viviendas sociales con la calificación de equipamiento, sería necesaria cuando menos la modificación de esos preceptos del PGOU. Es más razonable, por ello, modificar la calificación de las concretas parcelas afectadas.

Por el contrario, las alteraciones propuestas no encajan en ninguno de los supuestos previstos en los artículos 99 del DL 1/2004 y 276 del Decreto 278/2007, ambos del Principado de Asturias, para que tengan la consideración de revisión. Por tanto, la Modificación de Plan es el instrumento de planeamiento adecuado para llevar a cabo las alteraciones que se pretenden.

2. JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN.

Las determinaciones que se alteran son las siguientes:

2.1.- Calificación del inmueble en el que se pretende construir las nuevas viviendas

El inmueble en el que se pretende construir las nuevas viviendas es parte de la catastral 5450022TP6254N0001IB, con una superficie de 1.695 m²; linda el conjunto, al Norte, con resto de la catastral 5450022TP6254N0001IB, al Sur con el Colegio Público de Villalegre y resto de la catastral 5450022TP6254N0001IB, al Este con el Colegio Público de Villalegre, y al Oeste con la calle Cristóbal Colón. Todo ello, según se refleja en los planos adjuntos. Como antes dijimos, viene clasificado en el vigente PGOU como suelo urbano, y calificado como Equipamiento, pero pese a dicha calificación, **nunca ha sido destinada de modo efectivo a ningún uso dotacional.**

La nueva ordenación que se propone mantiene la clasificación como suelo urbano consolidado y la calificación de “Residencial – Ordenanza de Transformación”, con los siguientes parámetros urbanísticos:

CALIFICACION DE SUELO	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	TRANSFORMACIÓN
SUPERFICIE DE PARCELA	1695 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2700 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	según plano alineaciones
OCUPACIÓN MÁXIMA SÓTANO	70%
NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	V

La justificación de la superficie construida que se propone deriva de que es la necesaria para dar cumplimiento al programa de construcción de las treinta viviendas comprometidas en la declaración de Área de Renovación Urbana.

2.2.- Calificación de otras parcelas como Equipamiento.

Aunque en el presente caso no sea de aplicación el artículo 282 del Decreto 278/2007, por no haberse destinado nunca de manera efectiva al uso de equipamiento la parcela cuya calificación se modifica para el uso residencial, la innecesariedad de mantener su actual calificación resulta también de que, mediante la presente modificación, se califican para equipamientos otros suelos que compensan, incluso en exceso, el destino al uso residencial de la parcela mencionada en el apartado anterior.

Para lograr tal efecto compensatorio, se propone la calificación como Equipamiento de varias fincas que en el P.G.O.U. vigente están calificadas como suelo Residencial en Tipología de Transformación, las cuales suman una superficie total de 2.425 m². Dicha superficie compensatoria está formada por parte de la catastral 5450024TP6255S0001EX, el tramo de la calle Alonso Ojeda colindante al edificio de viviendas situado al sureste del Colegio Villalegre, y continúa por la Calle Rigoberta Menchu, al sur de dicho Colegio, finalizando en el cruce con la Avenida Cristóbal Colón. En el plano número 05 de este documento se adjunta un esquema en el que se indica con exactitud la superficie de compensación.

Tal incremento de la superficie calificada para el uso de Equipamiento viene reforzado además por el hecho de que la declaración de ARU comporta la demolición de las viviendas existentes en el interior del Colegio Público de Villalegre, y que ocupan en planta una superficie de 143'65 m². Dicha superficie se recupera para el uso de equipamiento de una manera real y efectiva, superando

su actual adscripción formal o teórica, y permite una ordenación más racional de las actividades educativas y un mejor aprovechamiento del suelo destinado a equipamientos.

2.3.- Calificación de otras parcelas como zona verde de dominio y uso público.

La modificación puntual propone calificar como Espacio Libre de dominio y uso público parte de la catastral 5450020TP6254N, así como otra porción sin referencia catastral. La superficie global así calificada es de 550 m² y se refleja en los planos adjuntos.

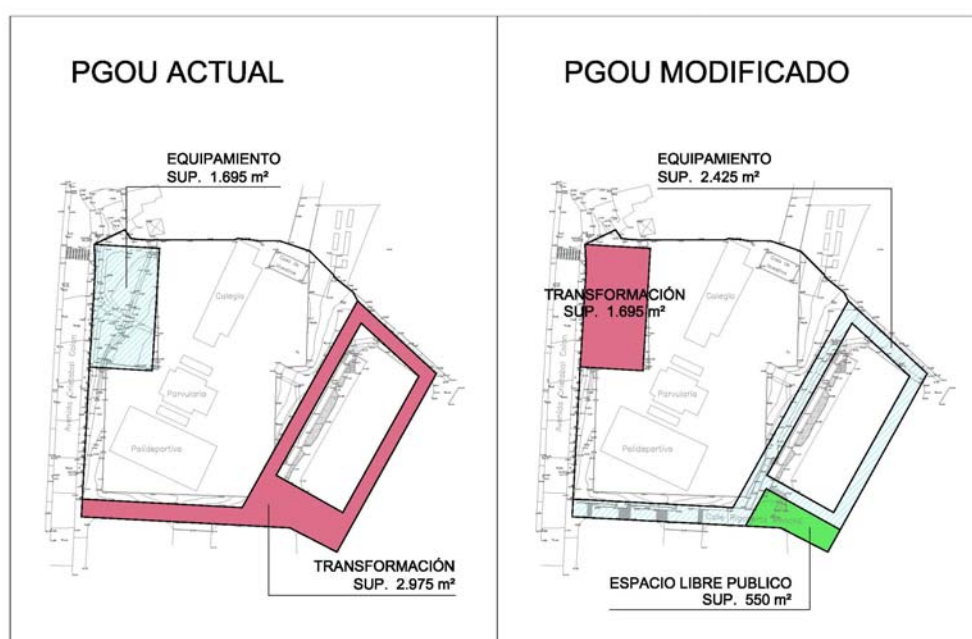
La superficie construida de los inmuebles que se demolerán en el ámbito del ARU, según consta en su expediente de declaración, es la siguiente:

Alonso Ojeda	870 m ²
Torner 1	843 m ²
Ramón Garay 8	682 m ²
Ramón Garay 10	1.198 m ²
TOTAL	3.593 m²

La actuación implica, pues, una disminución del volumen edificable residencial, que pasa de los 3.593 m² anteriores a los 2.700 m² que se proponen.

No obstante, los ámbitos de El Reblinco y Villalegre se hallan muy alejados entre sí, de modo que, limitándonos a la zona de Villalegre, la modificación implicaría un aumento del volumen edificable residencial de 1.830 m² construidos (descontando la superficie construida de las viviendas de maestros de Alonso Ojeda). Aplicando el criterio que suministra el artículo 280.2 del Decreto 278/2007 del Principado de Asturias, es necesario, pues, incrementar las dotaciones de espacios libres públicos en 366 m². A esa finalidad responde la calificación como espacio libre de los 550 m² indicados, que superan el mínimo exigido reglamentariamente.

No obstante lo anterior, y como puede observarse en la ilustración adjunta, hay que tener en cuenta que el artículo 280.2 del Decreto 278/2007 del Principado de Asturias engloba, en el conjunto del incremento de las dotaciones: Equipamientos y Espacios Libres Públicos. Por tanto, ya que la superficie calificada de Espacio Libre Público en el P.G.O.U., objeto de la Modificación, era Equipamiento; el conjunto del incremento de las dotaciones debe entenderse conforme al siguiente cuadro, advirtiéndose que el saldo del incremento es superior al mínimo establecido.



CALIFICACIÓN DE SUELO		P.G.O.U. VIGENTE	P.G.O.U. MODIFICADO	SALDO	
DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO	1.695 m ²	2.425 m ²	+ 730 m ²	+1.280 m²
	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	0 m ²	550 m ²	+550 m ²	
RESIDENCIAL DE TRANSFORMACIÓN		2.975 m ²	1.695 m ²	-1.280 m ²	

3. DESCRIPCION DE LAS DETERMINACIONES Y NORMAS URBANÍSTICAS QUE SE PRETENDE MODIFICAR.

Las únicas determinaciones que se alteran son las referidas a la calificación del suelo que se han detallado en el apartado precedente y la concreción de la redacción del Art. 5.35 del PGOU.

4. DETERMINACIONES Y NORMAS URBANÍSTICAS QUE SE INTRODUCEN CON LA MODIFICACION.

Solamente se introducen nuevas normas urbanísticas en las determinaciones referidas a la calificación del suelo y el Art.5.35; a saber:

5. OTRAS CONSIDERACIONES

En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento, concretamente en el punto 1 del artículo 5.35 de la Normativa Municipal, que se establece la siguiente redacción:

“En todas las Zonas a las que afectan las presentes Normas, se resolverá al interior de las parcelas destinadas a uso de vivienda y, por tanto, fuera de la vía pública, la dotación de aparcamientos o garajes necesaria para poder alojar el siguiente número de coches, en relación con el número de viviendas que en las parcelas se sitúen:

- Si el número de viviendas es inferior a 4, una plaza/vivienda
- Para 4 viviendas o más, 1,25 plazas/vivienda

Para el caso de viviendas que se construyan sujetos al régimen de protección especial, o aquel que legalmente le sustituya en un futuro, se admitirá una reserva mínima de una plaza/vivienda.”

En lo relativo al movimiento de tierras al interior de las parcelas afectadas por la presente modificación puntual, será de aplicación el artículo 5.67 de las normas Urbanísticas del vigente PGOU de Aviles, interpretado en la forma aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Aviles en sesión de 17 de abril de 2008 (expediente municipal 56111/2001), a cuyo tenor: “ Los movimientos de tierras podrán resolverse por medio de muros de contención o elementos similares, ejecutados al interior de la parcela propia, tanto para vaciados como para terraplenes.

En caso de que dichos movimientos de tierra afecten las rasantes de los linderos o de la franja de 3 metros de anchura referida en el apartado anterior, la disposición de muros de contención de terraplenes sólo se autorizará con existencia de acuerdo con los colindantes, y siempre que con ello no se de lugar a incumplimientos de la normativa reguladora de las condiciones de iluminación y ventilación de construcciones preexistentes. En ausencia de dicho acuerdo, únicamente se admitirán muros de contención que se sitúen bajo el plano teórico que limitaría el talud definido anteriormente.”

6. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION RESPECTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO GENERAL.

La modificación que se propone no afecta en modo alguno a los sistemas locales de comunicaciones ni a sus zonas de protección, y tampoco al sistema local de servicios urbanos. Por lo que se refiere al sistema local de equipamientos, se incrementa la superficie de suelo calificado para ese destino, como se ha expuesto en párrafos precedentes. Y en cuanto a los sistemas locales de espacios

libres, aumentan en la zona de Villalegre en la proporción necesaria para compensar el incremento de la densidad de población.

La modificación no afecta tampoco:

- A núcleos históricos tradicionales, ni a áreas de interés por sus valores ambientales, paisajísticos o culturales.

- A áreas delimitadas como Bien de Interés Cultural.

- A espacios delimitados como de gestión integrada.

- A áreas delimitadas como de prevención por riesgo manifiesto de inundaciones, incendios, erosión, desprendimientos o sucesos similares.

- A elementos unitarios que deban ser conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público.

- A bienes y obras de dominio público, salvo lo ya expuesto en apartados precedentes.

- A las circunstancias señaladas en el vigente PGOU que puedan hacer procedente la futura revisión de éste.

Dado el uso residencial que se pretende implantar, no son precisas normas de protección ambiental para hacerlo compatible con los usos colindantes.

La actuación propuesta se llevará a cabo durante el segundo cuatrienio de desarrollo del PGOU.

En general, dadas las pequeñas dimensiones de la actuación, su incidencia en el conjunto de la ordenación contenida en el PGOU es nula.

7.- EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL DESARROLLO URBANO

7.1.- Evaluación ambiental

La presente modificación no está sometida a evaluación ambiental de planes y programas, de conformidad con el artículo 1.1.e de la Instrucción de 7 de noviembre de 2006 de la Consejería de Medio Ambiente del Principado de Asturias.

7.2.- Justificación de los recursos hídricos.

El director Técnico de la sociedad económica mixta “Aguas de Avilés”, D. Félix Rodríguez Quiroga, ha emitido un informe favorable en cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos y de redes de saneamiento suficientes para atender a la nueva demanda que comporta la construcción de las 30 viviendas en la avenida Cristóbal Colón, Villalegre.

Las características de estas redes son las siguientes:

- Red de abastecimiento de Agua: suministrada desde los depósitos de La Luz con presión de servicio en la zona de aprox. 7 kg/cm² por la acera de la avenida Cristóbal Colón discurre una conducción en tubería enterrada de 150 mm de fundición dúctil y por el vial de la calle Zaldúa otra en tubería de fundición dúctil de 100 mm.
- Red de Alcantarillado: a lo largo de la avenida Cristóbal Colón existe un colector en PVC de 315 mm y otro en PVC de 400 mm a lo largo de la calle Zaldúa.

Se adjunta a esta memoria el informe completo a que se hace referencia en este apartado, que a su vez va acompañado de planos de planta de las redes de servicio de agua y alcantarillado existentes en la zona.

7.3.- **Memoria de sostenibilidad económica.**

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, determina que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, no se prevé puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes.

En concreto, se considera que dicha ampliación de servicios generará anualmente el siguiente impacto sobre la Hacienda Local:

- Gasto adicional por ampliación de zonas verdes: 4.000 €
- Mantenimiento de señalización horizontal y vertical: 500 €
- Mantenimiento anual de firmes de calzada: 1.000 €
- Mantenimiento anual de los firmes de pavimento: 1.000 €
- Manteniendo anual del alumbrado público: 1.000 €
- Limpieza viaria: 1.500 €

Por tanto, la previsión del montante total de gastos ascendería a 9.000 €.

No se computan los gastos adicionales de abastecimiento de agua, saneamiento y recogida de basuras, pues los mayores costes de la prestación de estos servicios que la actuación comporte quedarán, por definición, cubiertos por

las mayores tasas que el Ayuntamiento percibirá en dicho concepto (art. 24.2 Ley de Haciendas Locales).

Desde el punto de vista de los ingresos para la Hacienda Local que pudiera generar la actuación que se propone, atenderemos sólo al Impuesto de Bienes Inmuebles, excluyendo pues otros que también se producirán aunque con carácter puntual (tasas por licencias de obra, ICIO u otros).

Pues bien, el futuro desarrollo de la unidad de actuación supondrá la construcción de una superficie de 2.600 metros cuadrados sobre rasante, en el uso residencial. Es cierto que en la actualidad ya hay construidos sobre rasante 3.593 metros cuadrados, pero no devengan IBI, de conformidad con el artículo 61.5.b del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales. En cambio, la totalidad del producto inmobiliario construido por la actuación que se pretende generará IBI, dado su destino a viviendas de protección de régimen especial conforme al artículo 32 del RD 2066/2008. El rendimiento medio en concepto de IBI por unidad de vivienda es actualmente en Avilés de 300 €, por lo que, para treinta viviendas, el rendimiento anual se estima en 9000 €.

Luego, considerando únicamente una fuente de ingresos para la Hacienda Local derivada del desarrollo de la acción urbanística reseñada, se concluye que la actuación propuesta es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Avilés.

8.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 70.TER.3 DE LA LEY DE BASES DE RÉGIMEN LOCAL

A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70.ter.3 de la Ley de Bases de Régimen Local, se hace constar que la finca que pasa a ser calificada para el uso residencial, pertenece al Ayuntamiento de Avilés en virtud de documento de normalización de fincas aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Avilés de 20 de agosto de 1992, en expediente 13179/92. Por tanto, durante los cinco años anteriores a la presente modificación del planeamiento urbanístico que se propone, no ha habido otros propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas, diferentes del propio Ayuntamiento.

Fdo:

Julio L. Redondo Bajo

Francisco Fernández Martínez

Ignacio Fernández Glez.

ARQUITECTO
PLANEAMIENTO Y
DISEÑO URBANO S.L.P.
Colegiado nº 9273 del COAA

GERENTE
REHABILITACIONES URBANAS
AVILÉS S.A.

ABOGADO
Colegiado nº 2433 del
Ilustre Colegio de Abogados
de Oviedo

II. RESUMEN EJECUTIVO

A los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se hacen constar los siguientes extremos:

a) Delimitación del ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente.

Se trata de las parcelas catastrales 5450022TP6254N0001IB, 5450020TP6254N y 5450024TP6255S0001EX, en Villalegre.

Se adjunta plano de situación.

b) Alcance de la alteración.

En Villalegre, se califica para uso residencial, de viviendas de protección de régimen especial conforme al artículo 32 del RD 2066/2008, una superficie de 1.695 m², en la calle Cristóbal Colón. Simultáneamente se califican para el uso de equipamiento 2.425 m² en la calle Alonso Ojeda; y, para zona verde 550 m² entre las calles Alonso Ojeda y Rigoberto Menchu.

c) Ámbito en que se suspende la ordenación.

La aprobación inicial de la modificación puntual propuesta, producirá, en el ámbito señalado en el apartado a) anterior la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición, que resulten incompatibles con la nueva ordenación. La duración de la suspensión será la más breve de las dos siguientes: un año, o hasta que entre en vigor la presente modificación puntual.

No resultan incompatibles con la nueva ordenación las obras de demolición de las edificaciones incluidas en el ARU y sitas en El Reblinco, ni la demolición del edificio destinado a vivienda de maestros en Villalegre; por tanto, la aprobación inicial de la modificación no produce la suspensión del otorgamiento de licencias de demolición a tales efectos.

Fdo:

Julio L. Redondo Bajo

Francisco Fernández Martínez

Ignacio Fernández Glez.

ARQUITECTO
PLANEAMIENTO Y
DISEÑO URBANO S.L.P.
Colegiado nº 9273 del COAA

GERENTE
REHABILITACIONES URBANAS
AVILÉS S.A.

ABOGADO
Colegiado nº 2433 del
Ilustre Colegio de Abogados
de Oviedo

III. INFORME DE SUFICIENCIA HÍDRICA

ASUNTO: DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HIDRICOS Y SISTEMAS DE DEPURACION PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA A 30 VIVIENDAS EN EL "ARU EL REBLINCO – VILLALEGRE"

D. Félix Rodríguez Quiroga, Director Técnico de la sociedad de economía mixta AGUAS DE AVILES, concesionaria de la gestión y explotación de los servicios del ciclo integral del agua del municipio de Avilés,

I N F O R M A:

Que examinada la documentación remitida a esta sociedad mixta relativa a la modificación puntual del PGOU para el "ARU El Reblinco – Villalegre" mediante la cual se pretende la construcción de 30 viviendas de nueva planta en la Avenida Cristobal Colón por la sociedad municipal REHABILITACIONES URBANAS AVILES, S.A. (RUASA) conforme al Proyecto redactado por el arquitecto Julio L. Redondo Bajo (PLANEAMIENTO Y DISEÑO URBANO, S.L.P.), se informa que la disponibilidad de recursos hídricos y sistemas de depuración que ampare el incremento de la demanda de agua y disponibilidad de red de alcantarillado se encuentra cubierta con los actuales recursos disponibles para el abastecimiento de la zona.

La zona a desarrollar se encuentra abastecida desde los depósitos reguladores de La Luz con una capacidad de 15.000 m³ y un abastecimiento en alta procedente de la red del Consorcio de Aguas de Asturias (CADASA) con capacidad suficiente para el correcto abastecimiento de la zona suministrada así como del incremento de la demanda que pudiera representar la construcción de las nuevas 30 viviendas señaladas. La zona dispone de red municipal de alcantarillado, mediante la cual se recogen las aguas residuales vertidas siendo conducidas finalmente a través de los colectores interceptores del Consorcio de Aguas de Asturias hasta la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de Maqua. No obstante lo anterior, deberán adoptarse las modificaciones puntuales precisas en las redes de abastecimiento de agua y alcantarillado a fin de posibilitar la prestación de los servicios con total garantía.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. Suministrada desde los depósitos de La Luz, con presión de servicio en la zona de aprox. 7 kg/cm². Por la acera de la avda. Cristobal Colón discurre una conducción en tubería enterrada de 150 mm de fundición dúctil y por el vial de la calle Zaldúa otra en tubería de fundición dúctil de 100 mm.

RED DE ALCANTARILLADO. A lo largo la avda. Cristobal Colón existe un colector en PVC de 315 mm y otro en PVC de 400 mm a lo largo de la calle Zaldúa. Se adjuntan planos de planta de las redes de servicio de agua y alcantarillado existentes en la zona.

Por tanto, esta sociedad mixta emite informe favorable en cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender a la nueva demanda que comporta la construcción de las 30 viviendas indicadas, así como la disponibilidad de redes de saneamiento para la recogida de los vertidos y su posterior transporte hasta la EDAR de Maqua.

En Avilés, a 12 de junio de 2010

 AGUAS DE
AVILÉS
Fdo. Félix Rodríguez Quiroga
Director Técnico
AGUAS DE AVILES

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO



SITUACION Y EMPLAZAMIENTO





ESCALA
S/E
ORIGINAL EN A4

DENOMINACION

C.P. VILLAGRE
ABASTECIMIENTO

PLANO
10071301-00
FECHA
Julio 2010



ESCALA
 S/E
 ORIGINAL EN A4

DENOMINACION

C.P. VILLAGRE
 SANEAMIENTO

PLANO
 10071302-00
 FECHA
 Julio 2010

LISTADO DE PLANOS

- 01.- Situación y emplazamiento
- 02.- EL REBLINCO – P.G.O.U. Vigente y P.G.O.U. Modificado– Zonificación
- 03.- VILLALEGRE – Plano Topográfico – Delimitación de ámbito
- 04.- VILLALEGRE – P.G.O.U. Vigente – Zonificación
- 05.- VILLALEGRE – P.G.O.U. Modificado – Zonificación
- 06.- VILLALEGRE – P.G.O.U. Modificado – Alineaciones, alturas y rasantes
- 07.- VILLALEGRE – P.G.O.U. Modificado – Esquema de Infraestructuras