



## EDICTO

El Pleno Municipal, constituido por veinticinco miembros de hecho y de derecho, en sesión ordinaria, celebrada el día quince de febrero de dos mil siete, a la que asistieron en la votación de este asunto veinticuatro de sus miembros, adoptó, con el “quórum” exigido para estos casos en el art. 47.2.11) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, los siguientes acuerdos:

9/2007-6 EXPEDIENTE 56.111/2001 INTERPRETACIÓN DEL ART. 2.14 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL, RELATIVO A LA EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

La Corporación ACUERDA, por unanimidad, aprobar la siguiente propuesta del Concejal Delegado de Planeamiento y Gestión Urbanística, dictaminada por la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente:

*“ Habiendo apreciado una cierta falta de nitidez en la formulación del artículo 2.14 de las NNUU del PGO, y al objeto de unificar criterios a la hora de su interpretación tanto por parte de los distintos técnicos municipales como del resto de posibles interesados en los procesos de edificatorios que precisen de la ejecución de obras de urbanización a fin de dotar a las parcelas de las condiciones necesarias para que puedan tener la consideración de solares, se hace preciso efectuar una serie de aclaraciones acerca de su contenido y alcance en relación con las intenciones que guiaron su redacción:*

*1º.- El artículo 2.14 se incluyó en el cuerpo normativo de la revisión del PGO, con la finalidad de tratar de objetivar las circunstancias en que, de conformidad con las previsiones de los artículos 41.1.b y 42.2 del RGU, y del artículo 197.3 del TROTUAS, y con las garantías previstas en dichas Normas, pudiera concederse licencia de obras sobre terrenos que aún no son solares.*

*2º.- El epígrafe b) de su apartado primero y único, después de transcribir la condición de simultaneidad prevista en la Normativa, estableció que, con carácter general se considerará que puede darse dicha situación, si en el momento de solicitar la licencia de obras de construcción, la urbanización hubiera alcanzado un determinado grado de consolidación, definido por la ejecución de una serie de obras y servicios.*

*Se buscaba de este modo acotar una situación que la Normativa dejaba indeterminada, cuya valoración quedaba sujeta al criterio o juicio de quien tuviese la responsabilidad de emitir el informe correspondiente.*

*3º.- La relación de obras que se consideró necesaria para que, con carácter general, pudiera entenderse que se daba la necesaria simultaneidad en la conclusión de urbanización y edificación, se elaboró con la perspectiva de afrontar procesos urbanizadores de ámbitos de cierta envergadura, por ser éstos los característicos en el desarrollo del Planeamiento y porque son también aquellos en los que puede existir una mayor distancia entre lo proyectado y lo existente, y por lo tanto una mayor*



*inseguridad en cuanto al correcto resultado y encaje de los dos procesos de obras, urbanizador y edificatorio.*

*4º.- No obstante lo anterior, también se tenía la certeza de que, bajo determinados supuestos y generalmente con emplazamientos en Suelo Urbano No Consolidado, la incidencia del proceso urbanizador, en términos de volumen de obra, se vería muy disminuida frente al proceso edificatorio.*

*Es por ello que, en la redacción del artículo 2.14, no se fijó la condición de ejecución efectiva de la relación de obras de urbanización **para todo caso...**, sino “...**con carácter general...**”, si bien, y debido a la multiplicidad de situaciones posibles, no se establecieron condiciones alternativas, ni se precisaron cuáles pudieran ser las circunstancias de excepción.*

*5º.- Visto ahora que este supuesto singular puede pretender ser invocado indebidamente para tratar de justificar la posibilidad de iniciar obras edificatorias en cualquier ámbito de desarrollo, se considera conveniente, por una parte, enunciar una serie de requisitos mínimos que se deban dar para poder acogerse al citado supuesto, y por otra, plantear justificaciones tendentes a asegurar la finalización de la urbanización de modo previo o simultáneo con la edificación.*

*En cualquier caso, y debido a la ya anunciada amplitud de la casuística que puede presentarse, el carácter de los listados no debe tener la consideración de cerrado, aspirándose con ellos a acotar criterios más que a regular rígidamente límites precisos.*

*En base a las consideraciones anteriores y teniendo en cuenta que es de su competencia la interpretación del Plan General de Ordenación, SE PROPONE al Pleno Municipal que acuerde aprobar los siguientes criterios a tener en cuenta por la aplicación del art. 2.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación:*

*1º.- Se considera que un ámbito a urbanizar puede encontrarse en la situación de singularidad descrita cuando:*

*a).- La obra urbanizadora recogida en el Proyecto correspondiente tenga escasa entidad material, tanto en términos superficiales como presupuestarios.*

*b).- Las condiciones físicas y topográficas de los terrenos sean especialmente favorables para determinar las alineaciones y rasantes de viarios y parcelas.*

*c).- Los viarios previstos tengan trazados sencillos, tanto en cuanto a directrices como a pendientes y perfiles transversales, y las conexiones con la trama urbana preexistente no presente dificultades.*

*d).- La estructura de parcelas resultantes sea igualmente sencilla y su número escaso.*

*2º.- Se considera que, con independencia de que se garantice la urbanización en los términos previstos en la Normativa Urbanística y el Planeamiento, al objeto de asegurar el correcto cumplimiento de las previsiones de simultaneidad, con*



*carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras de edificación, podrá exigirse al promotor, entre otras, la adopción de las siguientes medidas:*

*a).- Ejecución del replanteo de la urbanización y de la edificación, para su comprobación por parte de los Servicios Técnicos municipales, con fijación de bases o referencias estables cuyo mantenimiento deberá garantizarse durante los procesos constructivos, y su alteración sólo podrá efectuarse previa autorización del Ayuntamiento.*

*b).- Presentación de cronogramas o programas de obras, tanto de la edificación como de la urbanización, suscritos por los Técnicos Directores de las mismas, en los que deberá justificarse la adecuación y acomodo de ambas para su finalización conjunta.”*

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 26 junio de 1992, en los artículos 97 y 213.2 del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 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, y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, haciendo constar que, contra los acuerdos anteriormente transcritos, puede interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a 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.

Avilés, 2 de marzo de 2007

EL ALCALDE

Fdo.: Santiago Rodríguez Vega