



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **APROBAR INICIALMENTE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO APR-S-6 VILLALEGRE**

Documento
PLA15I001U

Expediente
AYT/5836/2018

Código de Verificación:



6M5N273N4P0R1Z3T0I3J

DECRETO

Visto el expediente nº 5836/2018 relativo a "Plan Especial de Reforma Interior del ámbito APR-S-6 Villalegre", del que resultan los siguientes:

1.- ANTECEDENTES

- 1.- Con fecha 3 de julio de 2018 la Entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A., (SAREB) presenta, para su tramitación y posterior aprobación, Plan Especial de Reforma Interior del ámbito denominado APR S-6, Villalegre 3.
- 2.- Tras varios requerimientos de subsanación, con fecha de 13 de enero de 2021 la entidad aporta la documentación exigida para la aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior.
- 3.- Constan en el expediente los preceptivos informes técnico y jurídico favorables a la aprobación inicial del documento.
- 4.- En el expediente relacionado nº 6066/2018 se tramitó la Evaluación Ambiental Estratégica, constando Resolución de 3 de diciembre de 2019 de la Consejería de Medio Ambiente y Cambio Climático en la cual se formula Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PR S-6 Villalegre y en el que se determina que dicho Plan Especial no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que cumplan las medidas previstas en el Documento Ambiental Estratégico, señalando una serie de condicionantes que se recogen expresamente en el documento presentado. La Resolución ambiental se publicó en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de 31 de diciembre de 2019.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- PLANEAMIENTO.

Conforme manifiesta el informe técnico emitido con fecha de 19 de diciembre de 2018, "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 un Área de Planeamiento Remitido, en concreto el APR S-10, denominado Villalegre 3, para el que determina las siguientes condiciones urbanísticas:

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
PLANEAMIENTO
 Asunto: **APROBAR INICIALMENTE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO APR-S-6 VILLALEGRE**

Documento
 PLA15I001U

Expediente
 AYT/5836/2018

Código de Verificación:



6M5N273N4P0R1Z3T0I3J

CLAVE:	APR S-6		
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Remitido		
NOMBRE:	Villalegre 3	Hoja:	03-24
CRITERIOS Y OBJETIVOS:			
El Plan General propone la ordenación de esta porción no desarrollada de suelo urbano, a base de edificación unifamiliar apoyada en el viario paralelo a las vías de ferrocarril, que se conecta con la calle Santa Apolonia.			

CONDICIONES PARTICULARES:			
1. Urbanización y cesión de calle a lo largo de las vías de ferrocarril.			
2. Las tipologías edificatorias las determina el PERI de acuerdo a su ordenación.			
3. La delimitación del ámbito se ajustará al límite del ámbito ferroviario.			
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano No Consolidado APR Área de Planeamiento Remitido		
Características:			
Superficie del ámbito	16.300 m ²		
Edificabilidad bruta m ² t/m ² s:	0,50 m ² /m ²		
Uso característico:	Residencial		
Gestión:			
Iniciativa del Planeamiento	Particular		
Sistema de Actuación	Compensación		
Planeamiento de desarrollo	PERI		
Plazos:	Segundo Cuatrienio		
Ordenación pormenorizada:			
Calificación de los suelos públicos			
A señalar por el PERI			
Calificación de suelos privados			
Código	Calificación	m ² suelo	m ² construible
Según PERI			8.150
Total privado			8.150
Aprovechamiento medio:	A _m = $\frac{8.150 \text{ m}^2}{16.300} = 0,500$		

1.1 Modificación del PGO, Nº 25 "Modificación de la Zonificación de Usos del Plan General"

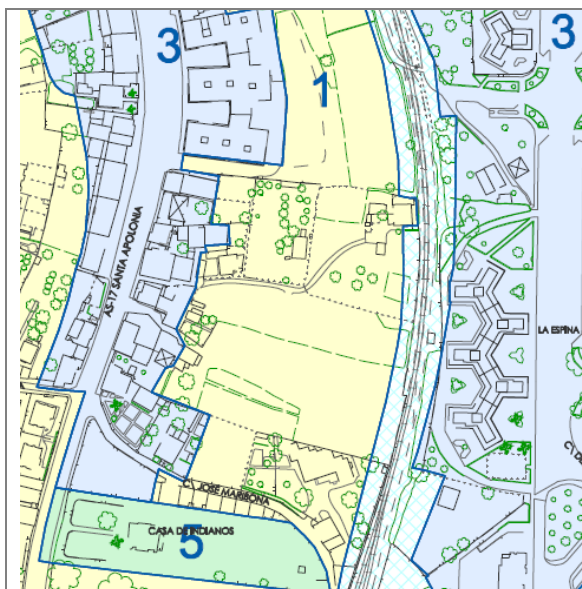
En el expediente municipal 4065/2013 se tramitó la Modificación de la Zonificación de Usos del Plan General, Modificación Nº 25. Se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 15 de septiembre de 2016 y se publicó en el BOPA de 19 de octubre de 2016. El ámbito del APR S-6, se incluyó en una Zona Residencial, cuyo contenido y alcance se regula en el artículo 5.18 de las Normas Urbanísticas del Plan General, que es del siguiente tenor literal:



Negociado
PLANEAMIENTO
 Asunto: **APROBAR INICIALMENTE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO APR-S-6 VILLALEGRE**

Documento
 PLA15I001U

Expediente
 AYT/5836/2018



1, RESIDENCIAL (Art. 5.18)

La Zona Residencial se caracteriza por el predominio absoluto de éste uso (uso característico), admitiéndose los demás usos como autorizables solamente en la proporción necesaria para el servicio de la población residente dentro de la propia Zona, y estando siempre supeditados a su compatibilidad con la vivienda, que contará con preferencia absoluta.

En estas Zonas, aún en las tipologías de residencia colectiva, será excepcional la dedicación de los bajos y primera planta bajo rasante de la edificación a Locales Abiertos al Público, o Dotaciones Colectivas de Equipamiento, sino que se utilizarán básicamente para la propia residencia, espacio libre cubierto, o para el uso de Garaje y aparcamiento, según la tipología de edificación de que se trate, si bien, los Garajes no estarán afectados por la limitación referente a primer sótano.

De igual manera, será excepcional la autorización de edificios completos destinados a los usos distintos del Residencial citados en los puntos anteriores, quedando expresamente prohibido el uso Industrial y de Almacenaje.

1.2 Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural y Catálogo

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:

Conjunto Menor:	8 – Villalegre
Grado de Interés:	Alto
Nivel de Protección:	Parcial (art. 3.6), en cuanto a la "Adecuación a los entornos culturales de la nueva edificación".
Documentación adicional:	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



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **APROBAR INICIALMENTE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO APR-S-6 VILLALEGRE**

Documento
PLA15I001U

Expediente
AYT/5836/2018

Código de Verificación:



6M5N273N4P0R1Z3T0I3J

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."

2.- OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR.

El artículo 175 del ROTU determina que cuando el Plan General de Ordenación establezca unidades de actuación que precisen reforma interior, contendrá respecto de las mismas, las siguientes determinaciones: delimitación de su perímetro; plazo para la aprobación del planeamiento de reforma; condiciones, plazos y prioridades para la urbanización; asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales en las diferentes zonas que se establezcan; aprovechamiento medio de la unidad y el sistema de actuación; las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales [art. 60.o) TROTU].

Las operaciones de reforma se ordenarán mediante un Plan Especial de Reforma Interior. Las determinaciones del Plan General de Ordenación sobre el plazo para la aprobación del planeamiento de reforma se referirán al plazo de sometimiento del Plan Especial a aprobación inicial.

Por su parte el artículo 195 del ROTU añade que los Planes Especiales de Reforma Interior, en desarrollo de las determinaciones del planeamiento general, tienen por objeto la ejecución de operaciones integradas de reforma interior, así como para la descongestión del suelo urbano, actuaciones de renovación urbana, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, resolución de problemas de circulación y otros fines análogos (art. 69.1 TROTU). A tal fin, se redactarán para ámbitos de suelo urbano no consolidado. Asimismo, podrán tener por objeto el suelo no urbanizable en la categoría de núcleo rural.

3.- PROCEDIMIENTO.

El procedimiento de aprobación de los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen el Plan General viene regulado en el artículo 250 del ROTU, comprendiendo los siguientes trámites:

- Aprobación Inicial
- La duración del trámite de información pública será de un mes
- Cuando sea preciso el trámite ambiental, se integrará en la tramitación del instrumento.
- Una vez concluido el período de información pública, el expediente del proyecto será remitido, en papel y debidamente diligenciado a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para la emisión de informe.

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **APROBAR INICIALMENTE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO APR-S-6 VILLALEGRE**

Documento
PLA15I001U

Expediente
AYT/5836/2018

Código de Verificación:



6M5N273N4P0R1Z3T0I3J

- El plazo de que dispone la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para notificar su informe será de dos meses. Transcurrido dicho plazo, podrá continuar la tramitación del procedimiento.
- La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

Conforme a la legislación sectorial y en el momento en que ésta disponga, deben solicitarse los informes a los organismos afectados por razón de sus competencias. Dichos informes se emitirán en el plazo que señale la legislación sectorial; en ausencia de regulación, el plazo para su emisión será de un mes. Transcurridos los respectivos plazos, se podrá continuar la tramitación del procedimiento, salvo previsión expresa en contrario. Estos informes o, en su defecto, testimonio de la solicitud cursada, se incluirán en el expediente. Sus determinaciones se incorporarán al planeamiento urbanístico cuando así lo decida el órgano competente para su aprobación definitiva, salvo que se refieran a aspectos vinculantes por razón de la competencia sectorial, en cuyo caso serán de obligatoria incorporación (art. 228 ROTU)

Una vez aprobado inicialmente, por el órgano competente se remitirá un ejemplar al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias (artículo 229.4 ROTU).

4.- ORGANO COMPETENTE.

De conformidad con el artículo 21.1.j) de Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponde a la Alcaldía la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

Por lo tanto, es competente la Alcaldía para la aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior, y el Pleno de la Corporación le corresponde -en su caso- su aprobación definitiva en virtud de lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de dicha Ley.

5.- SUSPENSION DE LICENCIAS.

El acuerdo de aprobación inicial del Plan Especial determinará, por sí sólo, la suspensión del otorgamiento de las licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión. La suspensión de licencias no afectará a los proyectos que sean compatibles simultáneamente con la ordenación urbanística en vigor y con la modificación que se pretende introducir siempre que ésta ya haya sido aprobada inicialmente (artículo 238 ROTU).

Ayuntamiento de Avilés



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **APROBAR INICIALMENTE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO APR-S-6 VILLALEGRE**

Documento
PLA15I001U

Expediente
AYT/5836/2018

Código de Verificación:



6M5N273N4P0R1Z3T0I3J

Por lo que antecede, **DISPONGO:**

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito APR-S-6 Villalegre presentado por Entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A., (SAREB), correspondiente con el documento AUPAC REG14E1741.

SEGUNDO.- Someter el expediente a un mes de información pública y audiencia a los interesados, mediante inserción de Edictos en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, en un periódico de circulación en la provincia, en el Tablón de Edictos y la página web municipal.

TERCERO.- Notificar personalmente la resolución de aprobación inicial a todos los propietarios afectados y solicitar los informes sectoriales que correspondan.

CUARTO.- Acordar la suspensión de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, en los términos de los artículos 77.2 TROTU y 239 ROTU, en todo el ámbito afectado por el Plan Parcial y que resulte incompatible con la ordenación urbanística en vigor.

QUINTO.- Remitir un ejemplar del documento aprobado inicialmente al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.

Así lo dispuso la persona abajo firmante, en la fecha indicada, todo lo cual, en el exclusivo ejercicio de la fe pública que me es propia, certifico.