

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

Asunto

Certificación Acuerdo Plenario

Interesado

HERMENEGILDO FELIPE FANJUL VIÑA, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE SIERO

C E R T I F I C O: Que el Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día treinta y uno de julio de dos mil ocho adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

URBANISMO PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

11º.- EXPTE. 242Q101F. PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L.. Plan parcial del **Ámbito 3A: manzanas 18 y 21 de Lugones. AMBITO 3A - MANZANAS 18 Y 21 DE LUGONES SIERO (ASTURIAS)**

“Visto el expediente tramitado a instancia de PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L. para la aprobación del Proyecto del Plan Parcial del Ámbito 3A Manzanas 18 y 21 correspondientes al suelo urbanizable de Lugones.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1ª.- La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Siero en su sesión celebrada el día 16 de junio de 2006 acordó aprobar inicialmente la propuesta del Plan Parcial para el desarrollo del Ámbito 3ª, Manzanas 18 y 21 de Lugones, presentada por PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L. y suscrito por los Arquitectos D. Juan Rocés Arbesú y Dña. Susana Díaz Peña, y someterlo a información pública en la forma legalmente establecida.

2ª.- La aprobación inicial se condicionó al cumplimiento de una serie de consideraciones y observaciones formuladas en los informes de la Arquitecto Municipal, del Ingeniero Técnico de Obras Públicas y de la Técnico de Administración General de Urbanismo, obrantes en el expediente.

3ª.- En cumplimiento de lo acordado, el expediente se sometió a información pública durante el plazo de un mes mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, de fecha 8 de agosto de 2006, en el diario “La Nueva España” de

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

Oviedo, de fecha 21 de julio de 2006, así como en los Tablones de Edictos de la Casa Consistorial de Pola de Siero y de la Tenencia de Alcaldía de Lugones, con notificación individual a los interesados.

4ª.- Según consta en la certificación de la Secretaria General del Ayuntamiento de Siero, de fecha 14 de septiembre de 2006, incorporada al expediente, durante el periodo de información pública se presentaron reclamaciones por parte de siete personas que a continuación se relacionan y cuyo contenido obra en el expediente:

- Dña. Cristina Cabal Prieto
- D. Rafael Alvarez Bayón
- Dña. Angeles Suárez Heres
- D. Antonio González Fernández
- Dña. María del carmen Alvarez-Laviada Cabal
- Dña. Avelina Ruiz Cueva
- D. Manuel Cabal Menéndez, presentado fuera del periodo de información pública (11 de Septiembre de 2006).

5ª.- Posteriormente en relación a un escrito de alegaciones presentado por la Promotora del Plan Parcial, con fecha 29 de Diciembre de 2006, se emite informe por la Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Siero, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Con fecha 12 de julio de 2006 se le remite a la entidad Promotora (recibida dicha notificación con fecha 25 de julio de 2006) un escrito donde se le solicita, caso de disponer de ellos, los datos personales de los propietarios que figuran como afectados a efectos de su correcta notificación.

No se ha recibido respuesta alguna en tal sentido, por lo que, aún hay propietarios afectados por el Plan Parcial que no han sido notificados por carecer de los datos precisos a tal efecto.

Asimismo, se han incorporado varias alegaciones durante el periodo de información pública de propietarios que inicialmente figuraban como desconocidos. Algunos han acreditado su titularidad mediante la presentación de la correspondiente certificación catastral, debiendo requerirse a los que no lo han hecho.

Con carácter previo a la resolución de las alegaciones presentadas, se considera conveniente requerir nuevamente al promotor la aportación de estos datos si es que dispone de ellos. Asimismo, caso de haberse producido cambios en la titularidad de las parcelas desde que se produjo la aprobación inicial, ha de aportarse un nuevo plano que recoja las modificaciones producidas en la estructura de propiedad, acreditando fehacientemente la titularidad de las parcelas.

En cuanto a la alegación formulada por D Andrés Iraculis Garmendía en nombre y representación de Asturpromotora Urbana 2004 S.L. D. José Lada Alvarez en nombre y representación de SEDES S.A. y D Juan Carlos Rubin Fernández en nombre y representación de Cigoña Obras y Promociones S.L. cabe señalar lo siguiente:

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

Con fecha 7 de septiembre de 2006 presentan un escrito, suscrito por todos ellos donde manifiestan haber presentado un “avance de Plan Parcial que contempla la ordenación urbanística de todo el ámbito de suelo urbanizable definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Siero” incluida la superficie afectada por el Plan Parcial inicialmente aprobado.

Manifiestan que la posibilidad de desarrollo parcial de estos suelo decae en cuanto se propone una ordenación total del ámbito, atendándose de este modo a las necesidades urbanísticas de Lugones y garantizando una adecuada integración de la superficie afectada con toda la red de infraestructuras del municipio.

Por último señalan que el Avance del citado Plan Parcial recoge un esquema viario integral y una mejor ordenación de zonas verdes y dotaciones que hacen aconsejable su prevalencia.

Posteriormente se incluye en el expediente un nuevo escrito, con fecha 28 de noviembre de 2006 donde se recoge la presentación del documento de Plan Parcial y copia de dictamen jurídico que reitera, las consideraciones ya recogidas en el anterior escrito.

Trasladada una copia de las alegaciones formuladas, se presenta por Promotora Picos Obios S.L. un escrito de contestación que básicamente propone desestimar la alegación formulada y ello por varias razones:

En primer lugar manifiestan desconocer el alcance legal y la existencia jurídica de un “Avance de Plan Parcial” y se remiten a la tramitación prevista en el TR 1/2004 de 22 de abril, y concretamente a lo señalado en el artículo 81 de dicho texto, entendiendo que el Ayuntamiento “debe” tramitar el Plan Parcial salvo que haya echo uso de la previsión contenida en dicho artículo respecto a la posibilidad de abrir un plazo para la presentación de nuevas propuestas, si concurren circunstancias de interés público que así lo aconsejen.

Alegan asimismo, que el Plan Parcial presentado e inicialmente aprobado cumple con las determinaciones exigidas por la legislación urbanística para el desarrollo de este tipo de suelo y por ende procede su tramitación.

Efectivamente, ha de señalarse que el presente Plan Parcial ha sido inicialmente aprobado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 16 de junio de 2006 (expediente administrativo 242Q101F) y afecta a las UH 18 y 21 del Suelo Urbanizable de Lugones.

Respecto a los Planes de iniciativa particular en suelo urbanizable prioritario, hemos de remitirnos a lo señalado en el artículo 81 del TR 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, que establece que “cuando se presente un Plan Parcial para un sector de suelo urbanizable prioritario, la Administración deberá aprobar al término del procedimiento establecido el Plan Parcial del sector, basándose en alguno de los presentados, siempre que carezca de vicios formales o deficiencias documentales graves”.

El Plan parcial correspondiente a las Manzanas 18 y 21 del Suelo Urbanizable de Lugones, resuelve la ordenación volumétrica de la manzana completa dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3.04.2 que literalmente establece lo siguiente: “en caso de Manzanas Mixtas de Suelo Urbanizable y Urbano, debe resolverse la ordenación volumétrica de la manzana completa. Si la tipología

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

lo permite, no existe inconveniente en que se creen volúmenes asociados entre ambas clases de suelo mediante arrimos medianeros”

De ahí que el Ayuntamiento haya procedido a su aprobación inicial resolviendo una parte del ámbito 3a de Lugones, susceptible de disponer de un tratamiento independiente, avalado incluso por los informes emitidos por el Servicio de Ingeniería en cuanto a la resolución de la conexión de Infraestructuras.

El Plan Parcial presentado por Picos Obios S.L. había sido inicialmente aprobado e incluso había transcurrido el periodo de información pública correspondiente, cuando el Plan Parcial que ahora se somete a consideración de la Corporación fue presentado (con fecha 15 de noviembre de 2006),si bien se había presentado un “Avance” que entiendo carece de virtualidad jurídica alguna.

A mayor abundamiento, el artículo 81 al que se ha hecho referencia anteriormente, prevé la posibilidad de que, una vez presentado un Plan y si el Ayuntamiento lo considera necesario por concurrir razones objetivas de interés público, pueda abrirse un plazo máximo de dos meses para la presentación de otras propuestas, o bien presentar por si mismo una alternativa, debiendo decidir en todo caso entre las distintas propuestas presentadas teniendo en cuenta las mejoras técnicas o económicas que contengan.

El Ayuntamiento no ha hecho uso de esta posibilidad, mientras que por el contrario , ha procedido a la aprobación inicial del Plan Parcial presentado debiendo, a juicio de quien suscribe, proceder a la tramitación del mismo en la forma prevista en el propio Texto Refundido.

Se propone por tanto, salvo mejor criterio, desestimar la alegación formulada por D Andrés Iraculis Garmendía en nombre y representación de Asturpromotora Urbana 2004 S.L. D. José Lada Alvarez en nombre y representación de SEDES S.A. y D Juan Carlos Rubin Fernández en nombre y representación de Cigoña Obras y Promociones S.L. por las razones anteriormente expuestas”.

6ª.- Con fecha de Registro de Entrada en el Ayuntamiento 19 de Enero de 2007, se aporta por D.ª Susana Díaz de la Peña, en representación de Promotora Picos Obios, S.L., listado de los propietarios afectados a esa fecha por el Plan Parcial, a efectos de efectuar las comunicaciones y notificaciones pertinentes.

7ª.- Efectuadas las notificaciones a los afectados incluidos en la relación aportada por Picos Obios, S.L., se presentan alegaciones por parte de:

- D. Antonio González Fernández.
- D.ª Luzdivina Ruiz Cueva.
- D.ª Concepción Fernández Alvarez y otros.
- D. Jesús Manuel Riesgo Serrano, en nombre de Aran, 4 Promotora S.L.

8ª.- A su vez con fecha 24 de Enero de 2007, la Jefa de Planeamiento y Gestión, vuelve a emitir informe del siguiente tenor:

“Se ha aportado con fecha 19 de enero de 2007 una nueva relación de propietarios y domicilios a efectos de notificaciones de quienes resultan ser afectados por el Plan Parcial en trámite.

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

Sin perjuicio de las modificaciones que resulte preciso introducir en el documento inicialmente aprobado como consecuencia de las modificaciones producidas a lo largo de este tiempo en la titularidad de las parcelas afectadas así como las derivadas de las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública, relativas a parcelas de titularidad desconocida habrán de efectuarse sin más demora las notificaciones complementarias que resulten de los nuevos datos aportados, y concretamente las siguientes;

*-la parcela 10200345/a atribuida inicialmente a la Vda de Felipe Vereterra , sin notificar, pertenece según los datos aportados por el Promotor al **Arzobispado de Oviedo**, que deberá ser notificado.*

*-la parcela 10200345 pertenece a **Aran 4 Promotora S.L.** con domicilio en Burgos que habrá de ser notificada.*

*-la parcela 102000346 inicialmente atribuida a propietario desconocido pertenece a **Dña Cristina Cabal Prieto**, tal y como ha acreditado durante la información pública. Ha de tenérsela por tanto como interesada en el expediente.*

*-las parcelas 10200350, 10200366 y 10211366 atribuidas inicialmente a Herederos de Francisco Estrada, de propietario desconocido y a Maria Aurora Cabal Menéndez respectivamente, pertenecen asimismo a **Aran 4 Promotora S.L.** Se ha presentado una alegación respecto a la segunda por parte de D Manuel Cabal Menéndez que dice que dicha parcela es propiedad de Herederos de Tomás Cabal Pérez. Habrá de requerírsele por tanto a la promotora para que en su caso, justifique la titularidad de la misma.*

-la parcela 10200369 atribuida a Manuel Alvarez Fernández queda fuera del ámbito del Plan Parcial.

*-la parcela 10200370 atribuida a D Victor Fernández Rodríguez, resulta ser propiedad de **Concepción Fernández Alvarez y otros**, que habrán de ser notificados.*

*-la parcela 10200437 continúa siendo propiedad de **Dña Avelina Ruiz Cueva** que ha sido correctamente notificada con fecha 31 de julio de 2006. Conforme a una alegación que ha formulado parece que la finca resulta ser propiedad asimismo de Dña Luzdivina Ruiz Cueva, pendiente de notificación en estos momentos.*

*- la parcela 10200436 atribuida inicialmente a D Francisco Javier Armada Ulloa, cuya notificación no ha podido realizarse viene atribuida en este momento a **Sedes S.A.**, al igual que la parcela atribuida D Victorino Sánchez Rodríguez , la catastral 10200483/b . Habrán de ser notificados.*

*- la parcela 10200446 inicialmente atribuida a Picos Obios S.L. pertenece a **D Victoriano Manuel Corzo Cabal y Dña María del Carmen Alvarez Laviada Cabal** respectivamente.*

*-la parcela 10200458 de propietario desconocido es atribuida a D **Joaquín Javier Díaz Suarez**. Deberá ser notificado.*

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

*-las parcelas 10200439 y 10200441 parecen venir atribuidas a **Herederos de Enrique Izquierdo** (Cesar Suarez Suarez).*

-las parcelas 10200347, 10200348, 10200349, 10200365,10200367,10200368 y 10200429 parecen haber sido adquiridas por Promotora Picos Obios S.L. que deberá acreditar fehacientemente su titularidad, máxime cuando alguna de ellas como la 10200349 ha sido objeto de alegación por parte de D Rafael Alvarez Bayón que acredita ser propietario del 50% de la misma mediante certificación catastral descriptiva gráfica que aporta.

La finca 10200347 ha sido objeto de alegación por parte de Dña Angeles Suarez Heres.

Se da la circunstancia de que la propiedad de estas dos últimas así como la atribuida a Dña Cristina Cabal Prieto (que aporta documento justificativo de su titularidad y la atribuida inicialmente a Dña María Aurora Cabal Menéndez (ahora Aran 4 Promotora S.L.) han sido objeto de alegación por parte de D Antonio González Fernández que dice ser propietario de las mismas. Sin prejuzgar cuestión alguna de propiedad, que no corresponde a esta administración, se le ha requerido la aportación de documentación complementaria.

Consecuentemente, deberá procederse sin más dilación a la correcta notificación de todos cuantos figuran como interesados en el presente expediente”.

9ª.- Con fecha 2 de Abril de 2007, la Arquitecta Municipal emite el siguiente informe:

“Se remite para informe respecto a la alegación presentada por Jesús Manuel Riesgo Serrano, respecto a las cuestiones técnicas cabe señalar:

No se trata de que el sector se haya diseñado adaptándose a unos “extraños salientes” que corresponden a criterios de propiedad, sino que la delimitación del sector y el desarrollo del Plan Parcial en las Unidades Homogéneas 18 y 21, se lleva al **límite** del Suelo Urbanizable con el suelo Urbano No Consolidado, en cumplimiento del título III del PG, en su límite Oeste.

Dicha **línea límite** no ha variado desde la entrada en vigor del Plan General publicado en el BOPA el 30 de Julio de 2002, ni en el Texto Refundido y la Revisión-Adaptación del Plan General a la Ley 3/2002 y a su TR hoy en vigor.

Finalmente y respecto a la delimitación de sector de un ámbito mayor, el Plan Parcial que se tramita en el presente expediente se ajusta al Urbanizable Tipo 1 que recoge la ficha y que se remite al artículo 3.04 del PG cuyo requisito son 2,5 Ha, o una manzana completa, así como la resolución de la red viaria y de infraestructuras respecto a lo que se informa a lo largo de la tramitación del expediente por quien suscribe y por el servicio de Ingeniería”.

10º.- Con fecha 2 de Abril de 2007, por parte de la Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística, emite el presente informe:

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

“Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de junio de 2006 se aprobó inicialmente la propuesta del Plan Parcial para desarrollo del ámbito 3 , Manzanas 18 y 21 de Lugones presentado por Promotora Picos Obios S.L. y suscrito por los Arquitectos D Juan Roces Arbesú y Dña Susana Díaz de la Peña condicionada dicha aprobación inicial a la subsanación, con carácter previo a la aprobación definitiva de una serie de deficiencias.

Sometido el expediente a información pública y efectuada la notificación personal a los propietarios afectados, se han presentado varias alegaciones, fundamentalmente de propietarios que inicialmente figuraban como desconocidos . La notificación personal a los interesados se ha dificultado enormemente puesto que en algunos casos se carecía de los datos precisos para su correcta identificación y la estructura de propiedad ha variado a lo largo de la tramitación puesto que el promotor ha ido adquiriendo mas propiedades en el ámbito.

Finalmente, se ha notificado correctamente a la inmensa mayoría de los afectados y se han presentado dos alegaciones que resulta preciso resolver en cuanto al fondo.

La primera es la presentada con fecha 12 de julio de 2005 por D Andrés Iraculis Garmendía en nombre y representación de Asturpromotora Urbana 2004 S.L. D José Lada Alvarez en nombre y representación de Sedes S.A. y D Juan Carlos Rubín Fernández en nombre y representación de Cigoña Obras y Promociones S.L

Consta emitido informe jurídico de fecha 29 de diciembre de 2006 desestimando la alegación formulada. He de remitirme a lo señalado en el mismo en todos sus términos y tan solo cabe apuntar que los interesados, han presentado una nueva propuesta de Plan Parcial que deja fuera del ámbito lo recogido en éste.

En cuanto a la alegación presentada por Aran 4 Promotora S.L. que resulta ser propietaria de varias parcelas incluidas en el ámbito, he de remitirme a lo señalado en el informe emitido por la Arquitecta Municipal en esta misma fecha, el cual suscribo en todos sus términos y consecuentemente proponer se desestime la alegación formulada.

Quedan pendientes de resolver algunas cuestiones relativas a la estructura de propiedad, puesto que según todos los indicios parece existir una doble titularidad sobre varias parcelas. Con independencia de que no es competencia de este Ayuntamiento resolver sobre cuestiones de propiedad cuyo enjuiciamiento correspondería en todo caso a la jurisdicción ordinaria, con carácter previo a la aprobación definitiva habrá de aportarse por el promotor la documentación acreditativa de su titularidad con el objeto de dilucidar a quien corresponde en todo caso mejor derecho.

Habrà de aportarse necesariamente un nuevo Plano que refleje correctamente todas las modificaciones que han ido produciéndose desde que el documento fue inicialmente aprobado.

Cabe señalar por último que el presente documento ha de ser sometido al correspondiente trámite de coordinación interadministrativa conforme a lo señalado en los artículos 15 y 16 del TR 1/2004 de 22 de abril al encontrarse incluido en el ámbito del Plan Especial de Coordinación Interterritorial.

Puesto que, a diferencia de lo que se ha hecho con otros instrumentos posteriores, el Plan Parcial que aquí se tramita ya había sido sometido a aprobación inicial antes de su proceder a su remisión, y el mismo ha de ser remitido a la CUOTA para informe preceptivo, se ha valorado la posibilidad de simultanear ambas consultas.

Procede por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 del Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril ,

-desestimar las alegaciones formuladas por D Andrés Iraculis Garmendía en nombre y representación de Asturpromotora Urbana 2004 S.L. D José Lada Alvarez en nombre y representación de Sedes S.A. y D Juan Carlos Rubín Fernández en nombre y representación de Cigoña Obras y Promociones S.L y por Aran 4 Promotora S.L. por las razones anteriormente expresadas.

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

-remidir el expediente a la CUOTA para informe preceptivo el cual habrá de ser emitido en el plazo de 2 meses . “

11ª.- La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Siero, en sesión celebrada el día 4 de abril de 2007 acordó lo siguiente:

“Primero.- Desestimar las alegaciones formuladas por durante el periodo de exposición pública, por las razones expresadas anteriormente.

Segundo.- De conformidad con el art. 89.3 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado por Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de Abril, remitir el Plan Parcial, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras del Principado de Asturias, para que, por parte de la misma, se emita informe previo y no vinculante, antes de la aprobación definitiva del mismo por parte del Ayuntamiento.

Tercero.- Si la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras del Principado de Asturias, no notificase su informe en el plazo de dos meses, desde la entrada del expediente completo en el Registro de este Organismo, podrá continuarse la tramitación del expediente.

Cuarto.- Dar traslado del contenido del presente acuerdo a los interesados en el procedimiento”.

12ª.- La Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2007, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“Emitir informe favorable al instrumento de ordenación urbanística referenciado a los efectos previstos en el artículo 89 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, BOPA 27 de abril de 2004) condicionado al cumplimiento de las siguientes consideraciones:

- Deben corregirse las referencias que se hacen en la memoria respecto a la normativa urbanística vigente, que ha de ser el PGO aprobado el 1 de junio de 2006.
- Debe incluirse en la Memoria y normativa del documento la justificación del cumplimiento de la reserva mínima para vivienda protegida prevista por el PGO para el ámbito 3ª, igual al 50% del aprovechamiento (incluyendo el 10% de cesión).

Se hace constar expresamente que el presente informe no prejuzga ni permite prescindir de cualesquiera otros informes y/o autorizaciones que fueran necesarias con arreglo a la normativa sectorial de aplicación (turismo, carreteras, ferrocarriles, costas, actividades clasificadas etc.) y cuya oportuna obtención – cuando resulte preceptiva- deberá ser gestionada por el propio interesado.

Todo ello de conformidad con el Decreto 169/1999, de 9 de diciembre, por el que se regula composición, competencias y funcionamiento de la CUOTA, primera modificación por Decreto 118/2002, de 19 de septiembre y segunda por decreto 202/2003, de 18 de septiembre (BOPAS 14.12.1999; 1.10.2002 Y 16.10.2003, respectivamente).”

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

13ª.- Con fecha 29 de mayo de 2008, la Arquitecto municipal de la Oficina de Gestión Urbanística emitió el siguiente informe en relación con la presentación del Texto Refundido del Plan Parcial, presentado por los promotores con fecha 23 de abril de 2008:

“En relación con el expediente del encabezamiento y tras la presentación del Texto Refundido para aprobación definitiva, se informa:

Se recoge en el documento la titularidad de todos los suelos privados.

No se zonifica la **ubicación de la vivienda de promoción pública** aunque si se recoge en la memoria. Se entiende esta como prescripción de obligado cumplimiento para proceder a la aprobación definitiva del documento.

Deberá por lo tanto señalarse en planos:

- **la reserva de suelo para la materialización del aprovechamiento V-SG adscrito al sector.**
- **La asignación de la vivienda protegida en función del ámbito de suelo Urbanizable prioritario.**

Por otra parte, en el presente documento, se presupone la **resolución** del **expediente de** Estudio de detalle y **Normalización** de las Unidades Homogéneas 77 y 78, actualmente en tramitación, recogiendo el resultado de la aprobación definitiva de dichos documentos.

Dichos expedientes 242R102C respecto a la UH 78 y 242R101H para la UH 77, no se encuentran todavía en tramitación.

Deberá recogerse convenientemente en el documento, para la aprobación definitiva y par mayor claridad del expediente, conforme al criterio seguido en otros similares, que el aprovechamiento del equipamiento comercial sumado al aprovechamiento residencial será inferior al máximo del sector (31.254,22 m2).

Se indica en la memoria del Plan Parcial que la superficie calificada como comercial es de 390,77 m2 por lo que se entiende que el aprovechamiento mínimo que se asigna a este uso es de esa cifra, dando por lo tanto cumplimiento al Reglamento de Planeamiento.

Respecto al anterior documento:

- se reajustan la ubicación de los volúmenes para la materialización del aprovechamiento en las manzanas con las que interfiere la rotonda (vial paralelo a c/ Antonio Machado y vial entre Uhs 21 y 18) reubicándose también en la misma UH y alejándolo de esta el suelo zonificado como Equipamiento Social, cuya superficie aumenta de 1.037,31 m2 a 1.041,81.
- Se disminuye la superficie de suelo de Equipamiento comercial. **Deberá definirse el aprovechamiento mínimo materializable del mismo.**
- Se recoge la superficie de suelo viario teniendo en cuenta el aumento de la misma al incluir la rotonda.

Por lo tanto la tabla final de superficies zonificadas del sector resulta de la siguiente manera.

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

Parcela residencial	6.275,46 m ²
Residencial OVP.	¿?
Parcelas para los V-SG adscritos.	¿?
10% municipal.	¿?

Vivienda de promoción pública ¿?

Equipamiento comercial (privado)	390,77 m ²
Espacio libre privado de uso público	3.013,83 m ²
Espacio libre público	6.837,86 m ²
Espacio libre, de dominio y uso público	1.863,75 m ²
Zona verde	4.974,11 m ²
Equipamientos Públicos	2.960,08 m ²
Equipamiento social	1.041,89 m ²
Equipamiento deportivo	1.918,19 m ²
Red viaria	15.551,10 m ²
TOTAL SECTOR	35.029,10 m²

Suelo de Sistema General adscrito	8.816,73 m ²
Aprovechamiento del mismo	1.634,85 m ²

“

14ª.- A su vez, la técnico de la Administración General de la Oficina de Gestión Urbanística, de fecha 19 de junio de 2008, emitió el siguiente informe:

“Examinado el expediente de referencia, la Técnico que suscribe informa:

Deberá dársele traslado al promotor del informe emitido por la Arquitecta Municipal a fin de que incluyan en el documento las precisiones que en el mismo se indican.

Cabe señalar que como bien se dice en el mismo, la aprobación del Plan Parcial en los términos en que ha sido presentado, presupone la previa resolución de sendas normalizaciones que actualmente se tramitan en los expedientes 242R102C y 242R101H que, ya en trámite, aún no han sido objeto de aprobación definitiva.

Ha de indicarse por tanto que en tanto en cuanto no se proceda a la aprobación definitiva de ambos Estudios de Detalle no será posible proceder a la aprobación definitiva del Plan Parcial puesto que la solución

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

que se adopte en unos determina claramente la solución final que se adopta en el Plan Parcial, que por otra parte se considera correcta.

Ha de comunicársele expresamente esta circunstancia al promotor a efectos del cómputo de plazos.

En otro orden de cosas y desde el punto de vista jurídico, señalar tan solo que en el informe emitido por quien suscribe con fecha 2 de abril de 2008 se aludía a la necesidad de aportar por el promotor, documentación acreditativa de la titularidad de las parcelas sobre las cuales se ha puesto de manifiesto una posible doble titularidad con el objeto de dilucidar a quién corresponde un “mejor derecho” sobre las fincas. Ello sin perjuicio, obviamente, de lo que corresponda en su caso, decidir a los tribunales ordinarios, únicos competentes para resolver acerca de estas cuestiones.

Lo que se informa a los efectos oportunos.”

15ª.- Con fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento de 17 de julio de 2008 la PROMOTORA PICOS OBIOS S.L., presentó las alegaciones que tuvo por conveniente.

16ª.- Con fecha 22 de julio de 2008, el Jefe del Servicio de la Oficina de Gestión Urbanística, emite el siguiente informe:

“Con fecha 16 de junio de 2006 la Junta de Gobierno Local acordó aprobar inicialmente la propuesta de Plan Parcial del Ámbito 3ª, Manzanas 18 y 21 del suelo Urbanizable de Lugones.

Sometido el expediente a trámite de información pública se han presentado diversas alegaciones, que fueron desestimadas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de Abril de 2007.

Remitido el expediente a la CUOTA para informe preceptivo (art. 89.3 del TROTUA), con fecha 14 de Noviembre de 2007 se emite informe favorable por dicho Organismo, con las siguientes consideraciones:

- Deben corregirse las referencias que se hacen en la Memoria respecto a la normativa urbanística vigente, que ha de ser el PGO aprobado el 1 de Junio de 2006.
- Debe incluirse en la Memoria y normativa del documento la justificación del cumplimiento de la reserva mínima para vivienda protegida prevista por el PGO para el ámbito 3ª, igual al 50% del aprovechamiento (incluyendo el 10% de cesión).

Trasladado al promotor el acuerdo de la CUOTA, con fecha 23 de Abril de 2008 se presenta el Texto Refundido del Plan Parcial, que se somete nuevamente a informe de la Arquitecta municipal y de la TAG Jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión.

Indica la Arquitecta municipal que:

- No se zonifica la ubicación de la vivienda de promoción pública, aunque si se recoge en la Memoria, por lo que deberá señalarse en planos la reserva de suelo para la materialización del aprovechamiento V-SG adscrito al sector, y la asignación de la vivienda protegida.
- Que no está resuelta la resolución de los expedientes de Normalización de las UH 77 y 78, actualmente en tramitación.

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

- Deberá recogerse en el documento que el Equipamiento comercial sumado al aprovechamiento residencial será inferior al máximo del sector, definiendo el aprovechamiento mínimo materializable del mismo en cumplimiento del Reglamento de Planeamiento.

Señala el informe jurídico que:

- En tanto no se proceda a la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de los expedientes 242R102C y 242R101H, en que se tramitan las normalizaciones de fincas, no será posible la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Que debe aportarse por el promotor la documentación acreditativa de la titularidad de las parcelas sobre las cuales se ha puesto de manifiesto una posible doble titularidad.

Trasladados los informes al promotor, para subsanación de deficiencias, con fecha 17 de Julio de 2008 presenta escrito en el que, en relación con las prescripciones anteriores dice:

1. Respecto a la normalización de manzanas, que es propietario único de las UH 77 y 78 colindantes con el suelo Urbanizable a normalizar, y que muestra total conformidad con la propuesta de Ordenación recogida en el Plan Parcial, aceptando condicionar la solicitud de licencia de obras en el Ámbito del Plan Parcial a la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle que se tramitan para el suelo Urbano No Consolidado.
2. Que se incluyó en la Memoria y en la Normativa del Texto Refundido la justificación del cumplimiento de la reserva mínima para vivienda protegida del 50% del aprovechamiento, pero que no se establece la situación física de estas reservas de suelo por no ser el momento oportuno, considerando que ha de ser la Junta de Compensación, a través del proyecto de Compensación, quién la haga.
3. Aclara el alcance del aprovechamiento comercial en relación con el aprovechamiento privado total, así como el aprovechamiento mínimo materializable.

A la vista de cuanto antecede, cabe señalar:

Primero: En el Texto Refundido presentado por el promotor constan corregidas las referencias que se hacen en la Memoria respecto a la normativa urbanística vigente, que ha de ser el PGO aprobado el 1 de Junio de 2006, y consta incluida en la Memoria y normativa del documento la justificación del cumplimiento de la reserva mínima para vivienda protegida prevista por el PGO para el ámbito 3ª, igual al 50% del aprovechamiento (incluyendo el 10% de cesión), por lo que se han de entender efectivamente cumplidas las condiciones impuestas por la CUOTA en su informe de fecha 14 de Noviembre de 2007.

Segundo: Resulta plenamente acertada la contestación del promotor respecto a la no zonificación de la vivienda de protección, por cuanto que, no tratándose de propietario único, se ha de estar a lo que resulte del Proyecto de Actuación, en cuanto a incorporaciones o no incorporaciones de propietarios a la Junta, y a partir de esa premisa serán los propietarios incorporados los que, en atención a su porcentaje de participación, después de la expropiación de los terrenos de los propietarios que en su caso no se adhirieran, deban fijar en el Proyecto de Compensación el emplazamiento de sus lotes edificatorios, ateniéndose a las reglas que se fijen en los propios Estatutos, siguiendo las directrices fijadas para los Proyectos de Reparcelación. Ha de tenerse en cuenta que una de las finalidades de la Junta de Compensación es precisamente adjudicar las parcelas de aprovechamiento privado que resulten del Proyecto de Compensación, entre sus miembros; así como instar la expropiación a favor

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

de la Junta de los suelos de los propietarios no adheridos, o que deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones.

Tercero: Consta aclarado el alcance del aprovechamiento comercial en relación con el aprovechamiento privado total, así como el aprovechamiento mínimo materializable, por lo que se entiende cumplida la prescripción del informe de la Arquitecta municipal.

Cuarto: En cuanto a la falta de aprobación definitiva de los expedientes en que se tramita también la normalización de fincas entre el suelo Urbano No Consolidado y el suelo Urbanizable, resulta perfectamente asumible la propuesta presentada por el promotor, en cuanto que siendo propietario único de los terrenos de las UH 77 y 78, aceptando la ordenación del Plan Parcial del que también es promotor mayoritario, estando prevista la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Estudio de Detalle de la UH 77 en la misma sesión plenaria, y aceptando el condicionamiento de la solicitud de licencia de obras en el Ámbito del Plan Parcial a la aprobación definitiva del otro Estudio de Detalle, nada impide que pueda seguir adelante el expediente en las condiciones planteadas.

Quinto: Consta aportada la documentación complementaria relativa a las fincas propiedad de PICOS OBIOS, S.L.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en los art. 250.6, 284 y 285 del Decreto 278/2007, de 4 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, se propone que por el Pleno del Ayuntamiento, órgano competente según lo dispuesto en el art. 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Industria, Empleo y Seguridad Ciudadana, se adopte el siguiente acuerdo:

1. Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Ámbito 3ª, Manzanas 18 y 21 del suelo Urbanizable de Lugones, presentado por PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L. y redactado por los Arquitectos Dña. Susana Díaz de la Peña y D. Juan Rocas Arbesú.
2. Desestimar las alegaciones formuladas durante el periodo de información pública por Dña. Cristina Cabal Prieto; D. Rafael Alvarez Bayón; Dña. Angeles Suárez Heres; D. Antonio González Fernández; Dña. María del Carmen Alvarez-Laviada Cabal; Dña. Avelina Ruiz Cueva; D. Andrés Iráculis Garmendia y otros; D. Manuel Cabal Menéndez; Dña. Luzdivina Ruiz Cueva; Dña. Concepción Fernández Alvarez y otros; D. Jesús Manuel Riesgo Serrano (ARAN 4 PROMOTORA, S.L).
3. Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a los alegantes anteriormente identificados, y a todos los propietarios incluidos en la delimitación del Ámbito: PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L.; ARZOBISPADO DE OVIEDO; ARAN4 PROMOTORA, S.L.; CRISTINA CABAL PRIETO; SEDES, S.A.; AVELINA RUIZ CUEVA; CESAR SUAREZ SUAREZ (Herederos Enrique Izquierdo) y V. MANUEL CORZO CABAL.
4. Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el BOPA, incluyendo íntegramente las normas urbanísticas, así como una relación de los demás documentos que integran el instrumento aprobado.
5. Remitir dos ejemplares del instrumento debidamente diligenciados, con los planos correspondientes y la documentación técnica y administrativa completa y 3 copias en soporte digital de la documentación técnica del instrumento.
6. Remitir el acuerdo de aprobación definitiva, las normas urbanísticas y planos a la Gerencia Territorial del Catastro.”

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

17ª.- La Comisión Informativa de Urbanismo, Industria, Empleo y Seguridad Ciudadana, en su reunión celebrada con fecha 29 de julio de 2008, emitió el siguiente dictamen, que es leído por el Sr. Secretario General de la Corporación y cuyo tenor literal es el siguiente:

“Con la abstención del PP (2) y del PINSI (1, por no estar foliado el expediente, y el voto favorable de PSOE (2), IU (1), CONCEYU (1) y PVF (1), en total 5 votos, se propone:

1. Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Ámbito 3ª, Manzanas 18 y 21 del suelo Urbanizable de Lugones, presentado por PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L. y redactado por los Arquitectos Dña. Susana Diaz de la Peña y D. Juan Roces Arbesú.
2. Desestimar las alegaciones formuladas durante el periodo de información pública por Dña. Cristina Cabal Prieto; D. Rafael Alvarez Bayón; Dña. Angeles Suárez Heres; D. Antonio González Fernández; Dña. María del Carmen Alvarez-Laviada Cabal; Dña. Avelina Ruiz Cueva; D. Andrés Iráculis Garmendia y otros; D. Manuel Cabal Menéndez; Dña. Luzdivina Ruiz Cueva; Dña. Concepción Fernández Alvarez y otros; D. Jesús Manuel Riesgo Serrano (ARAN 4 PROMOTORA, S.L).
3. Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a los alegantes anteriormente identificados, y a todos los propietarios incluidos en la delimitación del Ámbito: PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L.; ARZOBISPADO DE OVIEDO; ARAN4 PROMOTORA, S.L.; CRISTINA CABAL PRIETO; SEDES, S.A.; AVELINA RUIZ CUEVA; CESAR SUAREZ SUAREZ (Herederos Enrique Izquierdo) y V. MANUEL CORZO CABAL.
4. Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el BOPA, incluyendo íntegramente las normas urbanísticas, así como una relación de los demás documentos que integran el instrumento aprobado.
5. Remitir dos ejemplares del instrumento debidamente diligenciados, con los planos correspondientes y la documentación técnica y administrativa completa y 3 copias en soporte digital de la documentación técnica del instrumento.
6. Remitir el acuerdo de aprobación definitiva, las normas urbanísticas y planos a la Gerencia Territorial del Catastro. “

Vistos los informes obrantes en el expediente.

El Pleno Municipal acuerda por mayoría, con el voto a favor de las Sras. Quince Cifuentes, Llende Arbolea, Pulgar García y de los Sres. Corrales Montequín, Carretero Irazusta, Serrano López, García González, Llamedo Solares, Rodríguez González y García de Castro (total diez votos a favor del PSOE, IU, Conceyu y PFV), ningún voto en contra y con la abstención de las Sras. Berdasco Sierra, Valle Quirós, Junquera Cañete, y Pérez Quiñones, y de los Sres. Noval Cueto, Vázquez Suárez, Martínez Díaz, Argüelles

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
242.- PLANEAMIENTO

211SI0BX



28-08-08 15:00

Sánchez, Bogomak Medeiro y Camino Fernández (total diez abstenciones del PP y PINSI, en el caso del PINSI las abstenciones son por no estar foliado el expediente):

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Ámbito 3A manzanas 18 y 21 del Suelo Urbanizable de Lugones, presentada por PROMOTORA PICOS OBIOS, SL, y suscrito por la Arquitecto Municipal Dña. Susana Diaz de la Peña y D. Juan Roces Arbesú.

Segundo.- Desestimar las alegaciones formuladas durante el periodo de información pública por Dña. Cristina Cabal Prieto; D. Rafael Alvarez Bayón; Dña. Angeles Suárez Heres; D. Antonio González Fernández; Dña. María del Carmen Alvarez-Laviada Cabal; Dña. Avelina Ruiz Cueva; D. Andrés Iráculis Garmendia y otros; D. Manuel Cabal Menéndez; Dña. Luzdivina Ruiz Cueva; Dña. Concepción Fernández Alvarez y otros; D. Jesús Manuel Riesgo Serrano (ARAN 4 PROMOTORA, S.L), por los motivos expuestos anteriormente.

Tercero.- Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva en el BOPA, así como las ordenanzas o normas urbanísticas contenidas en el Plan Parcial y una relación de los demás documentos que integran el instrumento aprobado y comunicar igualmente el presente Acuerdo a la CUOTA.

Cuarto.- Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a los alegantes anteriormente identificados, y a todos los propietarios incluidos en la delimitación del Ámbito: PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L.; ARZOBISPADO DE OVIEDO; ARAN4 PROMOTORA, S.L.; CRISTINA CABAL PRIETO; SEDES, S.A.; AVELINA RUIZ CUEVA; CESAR SUAREZ SUAREZ (Herederos Enrique Izquierdo) y V. MANUEL CORZO CABAL.

Quinto.- Remitir dos ejemplares del instrumento de planeamiento aprobado, debidamente diligenciados con su planos correspondientes, a la Consejería de Infraestructura, Política Territorial y Vivienda.

Sexto.- Remitir el Acuerdo de Aprobación Definitiva, las normas urbanísticas y planos del Plan Parcial a la Gerencia Territorial del Catastro.

Séptimo.- Notificar expresamente el Acuerdo de Aprobación Definitiva a todos quienes figuren como interesados en el expediente."

Y para que así conste, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, expido y firmo la presente certificación, con la reserva del Artículo 206, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Pola de Siero, a veintiocho de agosto de dos mil ocho.

Vº Bº

El Alcalde