



## Documento de aprobación inicial

MODIFICACIÓN DE PGO N° 35:  
PARA FACULTAR LA CESIÓN,  
POR PARTE DE MERCADONA,  
DE LA RAMPA DE ACCESO Y ESCALINATA,  
DESDE EL POBLADO DE GARAJES A LA AS-19





Documento de aprobación inicial

MODIFICACIÓN DE PGO Nº 35:  
PARA FACULTAR LA CESIÓN, POR PARTE DE MERCADONA,  
DE LA RAMPA DE ACCESO Y ESCALINATA  
DESDE EL POBLADO DE GARAJES A LA AS-19

1. MEMORIA.....	4
1.1. ANTECEDENTES.....	4
1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	4
1.3. JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN.....	6
1.4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DEL CAMBIO RESPECTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO GENERAL.....	7
1.5. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA.....	7
1.5.1 Sostenibilidad ambiental .....	7
1.5.2 Sostenibilidad económica .....	8
1.5.3 Viabilidad económica .....	8
1.6. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.....	9
1.7. AFECCIONES.....	10
1.7.1 Servidumbres aeronáuticas .....	10
1.7.2 Ferrocarriles.....	10
1.7.3 Carreteras .....	11
1.7.4 Patrimonio Cultural.....	11
1.8. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS A MODIFICAR Y DE LAS QUE SE INTRODUCEN CON LA MODIFICACIÓN.....	12
1.8.1 Porción de la parcela catastral 6366026TP6266N0001GS, sobre la que se desarrolla la rampa y la escalinata.....	12
1.8.2 Resto de la parcela catastral 6366026TP6266N0001GS .....	12
1.9. RESUMEN EJECUTIVO.....	13
1.10. INSTRUCCIÓN DE NORMALIZACIÓN .....	13
2 PLANOS	
2.1 Planos de información	
I.1: EMPLAZAMIENTO Y PLANEAMIENTO VIGENTE.....E: 1/1.000, 1/2.000 y 1/5.000	
I.2: CALIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE: UNIDADES HOMOGÉNEAS .....	E: 1/1.000
I.3: ORTOFOTO PNOA Y REPORTAJE FOTOGRÁFICO .....	E: 1/1.000
I.4: CARTOGRAFÍA.....	E: 1/500
2.2 Planos de ordenación	
O.1: CALIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL: UNIDADES HOMOGÉNEAS ..E: 1/1.000	
O-2: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....E: 1/10.000, 1/20.000, 1/250.000 y 1/400.000	
O-3 AFECCIONES DE CARRETERAS Y FERROCARRILES .....	E:1/1.000
O-4 CAMINO DE SANTIAGO.....	E: 1/5.000
2.3 Resumen Ejecutivo	
R-1 RESUMEN EJECUTIVO.....	E: 1/1.000

# 1. MEMORIA

Se redacta el presente Proyecto de Modificación del Plan General con el objeto de facultar la cesión voluntaria y gratuita, por parte de MERCADONA, de unos terrenos sobre los que la referida Entidad, tiene construidos una escalinata y una rampa, en la que se salva el desnivel y se comunica el Barrio de Garajes y la AS-19.

## 1.1. ANTECEDENTES

Afectando al terreno cuya cesión se propone, se han tramitado los siguientes expedientes:

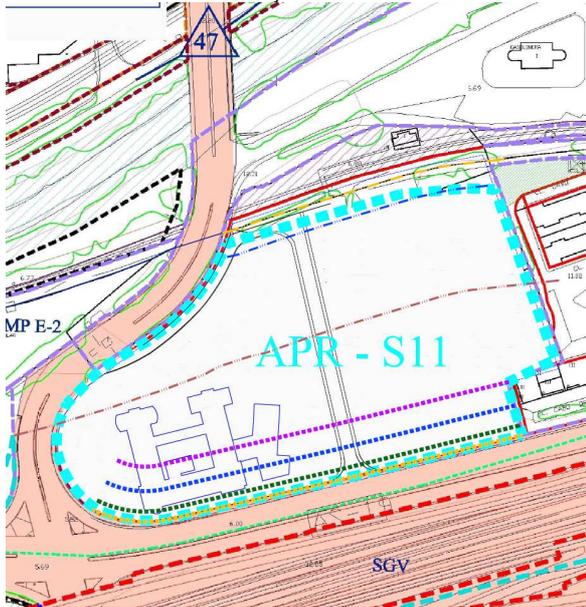
- Modificación de Plan General N° 16, denominada Hospitalillo de ENSIDESA, tramitada en el expediente municipal 877/2010, se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 25 de abril de 2014 (BOPA de 27 de mayo de 2014).
- Modificación de Plan General N° 25, para alterar la Zonificación de Usos del Plan General, tramitada en el expediente municipal 4065/2013, se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 15 de septiembre de 2014 (BOPA de 19 de octubre de 2016).
- Plan Especial del APR S-11, Hospitalillo de ENSIDESA, tramitado en el expediente municipal 1782/2015, se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 19 de enero de 2017 (BOPA de 28 de febrero de 2017)
- Propuesta de Reparcelación Voluntaria, tramitada en el expediente municipal 2197/2017, se aprobó definitivamente por Decreto de la Alcaldía 6383/2017, de 25 de octubre, corregido por Decreto 6538/2017, de 2 de noviembre
- Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación del APR S-11, tramitada en el expediente municipal 1843/2017, aprobado definitivamente por Decreto 3165/2018, de 15 de mayo (BOPA de 1 de junio de 2018).
- Licencia de obra y de actividad de supermercado, que se tramita en el expediente municipal 930/2018. Durante la tramitación de este último expediente, se propone la cesión voluntaria de una superficie de 130,28 m<sup>2</sup>
- Propuesta de cesión voluntaria en el ámbito del Plan Especial APR S-11 "Hospitalillo de ENSIDESA". Se tramita en el expediente 6541/2018 y durante su tramitación se constató la imposibilidad de llevar a cabo la cesión sin la previa Modificación del Plan General. Por este motivo, con fecha 3 de noviembre de 2020, se suscribió un Convenio entre el Ayuntamiento de Avilés y la Entidad MERCADONA, S.A. Fruto de este Convenio, el Ayuntamiento de Avilés se comprometió a iniciar la tramitación de la Modificación del Plan General.
- Licencia de obra para ejecución de rampa, que se tramitó en el expediente municipal 10905/2019 y se otorgó por Decreto del Concejal responsable del Área de Movilidad, Sostenibilidad, Mantenimiento y Diseño Urbano de 23 de diciembre de 2019.

## 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

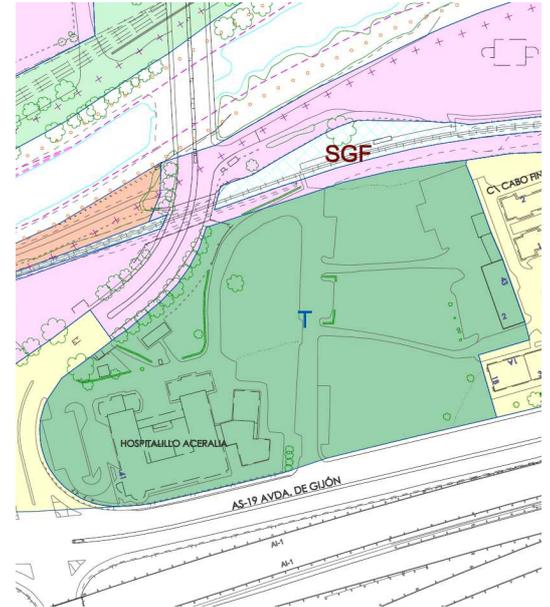
El ámbito espacial de la presente Modificación de Plan General se corresponde con la parcela nº 4, de las resultantes en la Reparcelación Voluntaria y que, según el Plan Especial se encuentra zonificada como Comercial Terciario, CT. Coincide, sensiblemente, con la parcela con referencia catastral 6366026TP6266N0001GS.



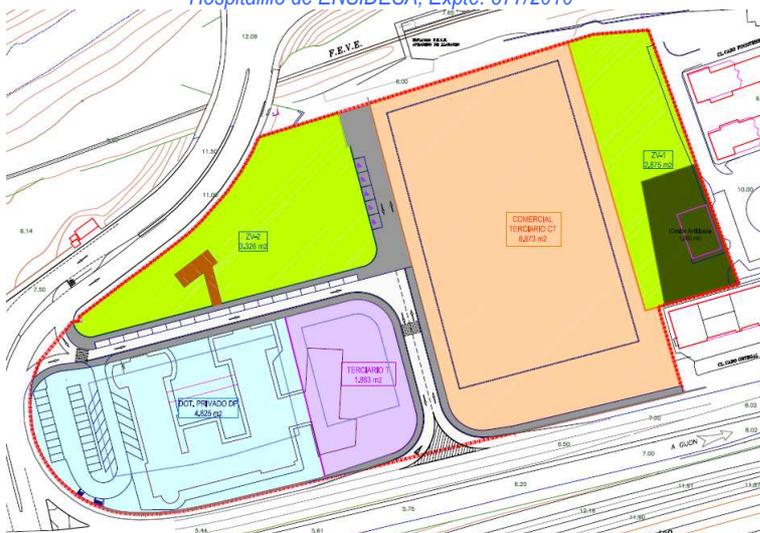
Planeamiento y Gestión Urbanística



Modificación de Plan General N° 16, Hospitalillo de ENSIDESA, Expte. 877/2010



Modificación de Plan General N° 25, Zonificación de Usos del Plan General, Expte 4065/2013



Plan Especial del APR S-11



Parcela con referencia catastral 6366026TP6266N0001GS

Sobre una pequeña porción de la misma, de 130,28 m<sup>2</sup> de superficie, MERCADONA, SA construyó una rampa y una escalinata que comunican el Poblado de Garajes con la AS-19. Venía a sustituir una rampa que fue preciso demoler para realizar los movimientos de tierra necesarios para la construcción del Centro Comercial. Como no cumple con las condiciones de parcela mínima establecidas por el Plan Especial, los terrenos ocupados por la nueva rampa no pudieron segregarse y cederse al Ayuntamiento.

Apreciado el interés público de los terrenos y siendo la cesión gratuita por parte de MERCADONA, el Ayuntamiento, por Convenio, se comprometió con dicha Entidad a alterar la calificación urbanística de estos terrenos, pasando de Comercial Terciario a Espacio Libre Público, más acorde con el uso al que se destinarían los terrenos y sobre los que, ni el Plan General ni el Plan Especial establecen parcela mínima.

Además, como la propiedad pretende conservar la edificabilidad de la porción a ceder, debe trasladarse dicha edificabilidad desde esta porción que cede al Ayuntamiento hasta el resto de la parcela lucrativa. Es decir, los 3.500 m<sup>2</sup> construidos que en la reparcelación voluntaria se adjudicaron a la parcela 4, de las resultantes, con una superficie de terreno de 8.873 m<sup>2</sup>, pasan, en su totalidad, a los

8.742,72 m<sup>2</sup>, que quedarían de parcela lucrativa, una vez deducidos los 130,28 m<sup>2</sup> que se ceden al Ayuntamiento, carentes absolutamente de edificabilidad.

En la tabla adjunta se comparan las edificabilidades de las parcelas, antes y después de la Modificación del Plan General que se propone.

	Parcela	Código	Zonificación	Superficie	Edificabilidad
Antes de la Modificación	4	CT	Comercial-Terciario	8.873,00	3.500,00
Modificación PGO	4A	CT	Comercial-Terciario	8.742,72	3.500,00
	4B	EL	Espacio Libre Público	130,28	0,00

En resumen se mantiene sin incremento la edificabilidad lucrativa y se aumenta la superficie dotacional con un incremento de 130,28 m<sup>2</sup> de Espacios Libres.

### 1.3. JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN.

Las alteraciones pretendidas, no suponen la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, o de clasificación de suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto. En definitiva, dichas alteraciones no son causa de una Revisión de Plan General. Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 99.2 del TROTU y 163.1 del ROTU, nos encontramos ante un supuesto que cabe considerar como Modificación de Plan General.

La justificación pormenorizada de la alteración del Planeamiento la encontramos en el informe emitido por el Ingeniero Municipal, con fecha 17 de diciembre de 2019, a la solicitud de licencia de obras para la ejecución de la rampa por parte de Mercadona (Expte. Municipal 10905/2019):

*La rampa con escalera complementaria que se define en el proyecto aportado, permite conectar de forma accesible la calle Cabo Ortegá nº1B con la Avenida de Gijón. Dicha rampa sustituye a la rampa provisional de hormigón que fue demolida con las obras de urbanización de la unidad APR S-11 "Hospitalillo de Ensidesa" que cumplía la citada función<sup>1</sup>.*

*Por tanto, se trata de una infraestructura que funcionalmente daría un servicio beneficioso para los ciudadanos que viven en Garajes, y que ahora mismo, obliga a hacer un recorrido más largo por la Plaza de San Cristóbal, por lo que desde el Servicio de Mantenimiento se considera justificado que el Ayuntamiento de Avilés promueva la modificación del planeamiento general vigente para la cesión del terreno correspondiente.*

La causa que justifica la alteración de las determinaciones del Plan General vigente, no es otra que la imposibilidad de segregar la porción de parcela destinada a escalinata y rampa, ya que en su calificación actual de Terciario Comercial, no cumple con la parcela mínima definida en el artículo 8 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial del APR S-11:

*"A efectos de parcelación se establece una parcela mínima de 800 m<sup>2</sup> con un frente a viales interiores de 15 m."*

La porción de parcela destinada a la rampa y escalinata, no da frente a viales interiores, su frente a la carretera es inferior a 15 m y su superficie es inferior a 800m<sup>2</sup>. En definitiva, no cumple ninguna de las condiciones exigidas para poder parcelar. Por este motivo, se propone alterar la calificación urbanística de los terrenos ocupados por la rampa y escalinata a una variedad de dotación, como es la de Espacio Libre Público, para la que el planeamiento vigente no establece parcela mínima.

<sup>1</sup> La rampa demolida también se desarrollaba sobre terrenos de titularidad privada, en aquel momento de Arcelor.



Manteniendo la calificación urbanística actual tampoco sería posible dar cumplimiento a la voluntad manifestada por la propiedad de reservarse el aprovechamiento correspondiente a la parte cedida.

#### 1.4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DEL CAMBIO RESPECTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO GENERAL.

Como hemos visto, la Modificación del Plan General no afecta a ningún sistema general ni supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio.

No se altera la protección o catalogación de ningún elemento o conjunto de interés cultural, histórico, artístico o natural.

La presente Modificación de Plan General no afecta a ningún espacio de la Red Natura 2000.

#### 1.5. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

##### 1.5.1 Sostenibilidad ambiental

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en lo sucesivo TRLSRU,

*1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo...*

Según establece el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

*2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior*

El artículo 2.2 de la Ley 4/2021, de 1 de diciembre, de Medidas Administrativas Urgentes, aclara:

*2. Se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes anteriores (entre los referidos planes anteriores, se encuentran los planes generales, sus revisiones y modificaciones)*

y matiza que

*Se considerarán modificaciones menores de planes de ordenación territorial y urbanística las modificaciones y revisiones que no constituyan variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología.*

*A efectos urbanísticos, no se consideran variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas de los planes generales de ordenación:*

...

*d) El aumento de la superficie, o reajuste por razones funcionales, de zonas de equipamientos, espacios libres públicos o infraestructuras siempre que este cambio de calificación o clasificación no afecte a terrenos clasificados como suelo no urbanizable.*

Por no tratarse de una alteración fundamental, se trata de una Modificación menor del Plan General de Ordenación que, por lo tanto, debe someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada

Por este motivo, en el expediente municipal AYT/3292/2022, se tramita la referida Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Por Resolución de 20 de enero de 2023, de la Consejería de Administración Autonómica, Medio Ambiente y Cambio Climático, se formuló Informe Ambiental Estratégico cuyo apartado primero es del siguiente tenor literal:

*Primero.-Visto lo expuesto en la documentación presentada por el Órgano Sustantivo y por el Promotor, las observaciones recibidas durante la fase de consultas, así como el análisis técnico realizado, se determina que la Modificación puntual del PGO de Avilés: Accesos peatonales desde garajes a la AS-19 (Avilés) no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente (artículo 31.2.b) de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental) y por ello no se considera necesario que deba ser sometida a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.*

Y en su apartado segundo contiene las siguientes prescripciones:

*Segundo.- Se atenderá en todo caso a lo que establezca el órgano competente en materia de afecciones a bienes culturales y arqueológicos, en relación a la posible afección sobre el B.I.C. Camino de Santiago. En caso de futuras intervenciones u obras en el entorno de protección del Camino de Santiago será necesario remitir el expediente a este Servicio para su autorización previa y establecimiento de prescripciones, en aplicación del art. 50 de la Ley 1/2001, de 6 de marzo, del Patrimonio Cultural y del art. 79 del Reglamento de desarrollo de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.*

### 1.5.2 Sostenibilidad económica

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLSRU,

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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 servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Una vez ya ejecutada la infraestructura por un particular, prevista su cesión gratuita al Ayuntamiento, a partir del momento en que se pueda segregar, es evidente que el impacto por la implantación y puesta en marcha sobre la Hacienda Municipal, una vez que reciba las obras, va a ser nulo.

Ahora bien, va a ser inevitable que, una vez que sea de titularidad municipal, le suponga al Ayuntamiento algún coste de limpieza, mantenimiento y conservación.

También es cierto que el tenor literal del artículo habla de *ponderar*, no de rechazar cualquier actuación que le suponga algún coste, o cuyo balance económico ingresos-gastos resulte negativo al Ayuntamiento. La RAE, define *ponderar*, como:

*Del lat. ponderare.*

- 1. tr. Determinar el peso de algo.*
- 2. tr. Examinar con cuidado algún asunto.*
- 3. tr. exagerar (dar proporciones excesivas).*
- 4. tr. Elogiar, alabar.*
- 5. tr. Contrapesar, equilibrar.*
- 6. tr. Mat. Atribuir un peso a cada elemento de un conjunto con el fin de obtener la media ponderada.*

Y, el primer grupo de sinónimos o afines, recoge:

- *sopesar, considerar, calibrar, analizar, estudiar, examinar.*

Analizando y sopesando, por tanto, pros y contras, es decir, considerando lo beneficioso de la implantación de la rampa, en cuanto que mejora la accesibilidad y conectividad del Barrio con la AS-19, en relación a los costes de limpieza y mantenimiento, se podría concluir que el balance, aunque no en términos económicos, sí resulta positivo.

Si no fuera posible, realizar análisis y consideraciones de esta naturaleza, la alteración de cualquier instrumento de planeamiento cuya finalidad única fuera la implantación de cualquier dotación pública, resultaría imposible.

### 1.5.3 Viabilidad económica

Según establece el artículo 22.5 del TRLSRU

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de*



Planeamiento y Gestión Urbanística  
*rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación...*

La viabilidad económica, en este caso, resulta un hecho consumado, una vez ya ejecutada hace años la actuación por el particular, titular de una cadena de supermercados de reconocida solvencia, al que el coste de de la infraestructura no parece haber supuesto dificultad alguna en el mantenimiento de la actividad. La rentabilidad económica, debieron evaluarla en su día en términos de mejora de la buena vecindad, y de accesibilidad de los vecinos, no solo a las aceras de la AS-19, sino también al supermercado. y con ello de frecuencia de afluencia al mismo de todo el Poblado de Garajes, el conjunto de viviendas más próximo al supermercado.

## 1.6. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres dispone en su artículo 31 que:

*Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.*

La presente Modificación de Plan General, en tanto que tiene la consideración de instrumento de planeamiento urbanístico, deberá incorporar una Evaluación de impacto de género o, en su caso, la justificación de la innecesidad de la referida evaluación.

Por otra parte, el artículo 20 del TRLSRU, al regular los "criterios básicos de utilización del suelo", establece que:

*1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:*

...

*c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente*

El presente Informe se elabora con la finalidad de constatar que la presente Modificación de Plan General incorpora el principio de igualdad entre mujeres y hombres y responde a un enfoque inclusivo en la planificación urbanística. El ámbito ordenado mejora la accesibilidad en una zona de borde del Término Municipal, en colindancia con Corvera. Aunque a pequeña escala, va encaminada a regenerar esta zona, tanto para hombres como para mujeres y trata de evitar situaciones de conflicto o que favorezcan situaciones de violencia de género. Sirve para implementar un itinerario peatonal accesible que garantiza el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas.

La implantación del supermercado, en mayor medida y en primera instancia, ha revitalizado notablemente una zona que, previamente, carecía de actividad comercial alguna. La intervención descrita en la presente Modificación de Plan General, complementaria de la anterior, y a menor escala, genera mayor movilidad peatonal y, por tanto, espacios públicos más vividos por mayor número de personas, más habitables y más seguros, durante más horas al día; es decir, contribuye a producir mayor actividad y funcionalidad.

Por todo ello, consideramos que esta actuación favorece, en proporción a su tamaño y, por lo tanto, a pequeña escala, el desarrollo de políticas de igualdad, facilitando la autonomía de las personas más vulnerables, incorporando las condiciones necesarias en términos de seguridad, habitabilidad, movilidad y accesibilidad, favoreciendo el uso público de un nuevo itinerario peatonal con incremento de sus tráficos. En definitiva, que la perspectiva de género ha sido tenida en cuenta en la presente Modificación del Plan General, en la medida que se ocupa de diseñar espacios adecuados para la vida cotidiana de todas las personas, independientemente de su sexo o condición social, promoviendo modelos de proximidad, con permeabilidad de usos y actividades, la generación de espacios de circulación entre lo privado y lo público, lo individual y lo colectivo y la mejora del entorno urbano.

## 1.7. AFECCIONES

### 1.7.1 Servidumbres aeronáuticas

El ámbito de la Modificación del Plan General se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Asturias, según se definen, en la actualidad, en el Real Decreto 761/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre).

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción:

*Las Administraciones públicas competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos generales de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a la zona de servicio de un aeropuerto de interés general o a sus espacios circundantes sujetos a las servidumbres aeronáuticas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, al objeto de que aquél informe sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y sobre el espacio territorial afectado por las servidumbres y los usos que se pretenden asignar a este espacio. Este informe, que tendrá carácter vinculante en lo que se refiere al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado, será emitido en el plazo de un mes, transcurrido el cual y un mes más sin que el informe sea evacuado, se podrá continuar con la tramitación de los planes o instrumentos generales de ordenación territorial o urbanística.*

En el plano O-2 se representan las Servidumbres aeronáuticas vigentes (Real Decreto 761/2017), en el entorno de la Modificación del Plan General. En el O-2-1, se dibujan las de aeródromo y radioeléctricas y en el O-2-2, las de operación de aeronaves.

### 1.7.2 Ferrocarriles

Al Norte del ámbito de la Modificación del Plan General discurre la Línea Ferroviaria en ancho métrico, denominada *Línea 08-750, Pravia-Gijón Sanz Crespo*, que forma parte de la Red Ferroviaria de Interés General, según consta en el Catálogo de líneas y tramos de red Ferroviaria de Interés General, aprobado por Orden FOM/710/2015, de 30 de enero.

Según establece el artículo 7 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario,

*... en los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a la Red Ferroviaria de Interés General o a las zonas de servicio reguladas en el artículo 9, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a esta, el contenido del proyecto al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que por este se emita, en el plazo de dos meses computados desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, un informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Ministerio, se entenderá su conformidad con el proyecto urbanístico.*



En el Plano O-3 se delimitan las zonas de dominio público, de protección y la línea de edificación de la referida línea ferroviaria, según se definen en los artículos 13, 14 y 15, respectivamente, de la Ley 38/2015

### 1.7.3 Carreteras

El ámbito de la Modificación del Plan General limita por el Sur con la carretera AS 19, *El Empalme-Avilés*, integrante de la Red Regional de Carreteras del Principado de Asturias, según consta en el Catálogo de de Carreteras del Principado de Asturias, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 1 de agosto de 2019.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre de Carreteras:

*3. Cuando el instrumento de planeamiento territorial y urbanístico afecte a cualquier carretera existente perteneciente a la red autonómica, el órgano competente para su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del instrumento de planeamiento a la Consejería competente en materia de carreteras, la cual deberá emitir informe al respecto dentro del trámite de coordinación administrativa señalado en la legislación territorial y urbanística.*

*El informe tendrá carácter vinculante y deberá manifestarse sobre la línea límite de edificación delimitada en suelo urbano y en los núcleos rurales, sobre la capacidad de las carreteras en las que se apoyen nuevos crecimientos, sobre los nuevos puntos de acceso a la Red de Carreteras del Principado de Asturias desde las vías municipales y aquellos otros aspectos que se consideren adecuados para la defensa y seguridad de las mismas.*

*4. En caso de que la modificación o revisión de un instrumento de planeamiento urbanístico afecte a carreteras autonómicas, se deberá someter igualmente a informe de la Consejería competente en materia de carreteras, en la misma forma y con los mismos efectos que en el caso del documento primero.*

En el Plano O-3 se delimitan las zonas de protección (dominio público, servidumbre y afección) y la línea de edificación de la carretera de titularidad autonómica AS-19.

### 1.7.4 Patrimonio Cultural

Con fecha 6 de abril de 1994, se incoa expediente administrativo para fijar el Camino de Santiago a su paso por Asturias, en sus rutas costera e interior como Bien de Interés Cultural.

Mediante el Decreto del Principado de Asturias 63/2006, de 22 de junio, se fijaron definitivamente las rutas del Camino de Santiago declaradas Bien de Interés Cultural en Asturias, estableciéndose una banda de protección provisional genérica de 30 metros en suelo no urbanizable y de la parcela colindante en el suelo urbano.

El ámbito de la Modificación del Plan General resulta colindante al trazado de una vía histórica declarada Bien de Interés Cultural, el conjunto Histórico del Camino de Santiago - Ruta o Camino Costero -, hallándose, por tanto, dentro del entorno de protección del BIC.

Por aplicación del art. 50 de la Ley 1/2001, de 6 de marzo, del Patrimonio Cultural y del art. 79 del Reglamento de desarrollo de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, resulta necesario remitir los expedientes de intervenciones u obras en el entorno de protección del Camino de Santiago para su autorización previa y establecimiento de prescripciones, en aplicación del art. 50 LPC y 79 del RLPC.

En el Plano O-4, se representa la traza del Camino de Santiago, en su ruta costera, a su paso por el entorno del ámbito de la Modificación del Plan General.

## 1.8. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS A MODIFICAR Y DE LAS QUE SE INTRODUCEN CON LA MODIFICACIÓN.

Las alteraciones que se introducen dan lugar a la modificación de los siguientes documentos:

El planeamiento general incluyó la totalidad del APR S-11 en una zona terciaria por ser este el uso característico o predominante. Teniendo en cuenta que dicha circunstancia no se va a alterar, que el uso terciario va a mantener la condición de característico, no es preciso realizar ningún tipo de alteración en la zonificación de usos de este ámbito.

La alteración de los usos pormenorizados se recogerá, por una parte, en el "ANEXO ÁMBITOS DE MODIFICACIÓN DE NORMATIVA ZONAL" (ART. 5.05) del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente. Dando lugar, manteniendo el orden correlativo de las existentes, a las siguientes Modificaciones de Normativa Zonal:

- MNZ 72: Porción de la parcela catastral 6366026TP6266N0001GS, sobre la que se desarrolla la rampa y la escalinata.
- MNZ 73: Resto de la parcela catastral 6366026TP6266N0001GS, que ahora concentra la totalidad de la edificabilidad

El ámbito de las nuevas Modificaciones de Normativa Zonal, se delimitarán y numerarán, a su vez, sobre los siguientes planos de Ordenación de los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Plano O.3.21 del Plan General vigente: Se delimitarán y numerarán las MNZ 72 y 73.

Implícitamente, aunque no serán objeto de alteración efectiva, deben considerarse modificados los siguientes documentos de planeamiento posteriores y de desarrollo:

- Plano O-1 de la Modificación de Plan General Nº 16, denominada Hospitalillo de ENSIDESA, tramitada en el expediente municipal 877/2010, se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 25 de abril de 2014 (BOPA de 27 de mayo de 2014).
- Plano O-1 del Plan Especial del APR S-11, Hospitalillo de ENSIDESA, tramitado en el expediente municipal 1782/2015, se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 19 de enero de 2017 (BOPA de 28 de febrero de 2017)

En resumen, las determinaciones resultantes para el ámbito objeto de modificación, serán las siguientes:

### 1.8.1 Porción de la parcela catastral 6366026TP6266N0001GS, sobre la que se desarrolla la rampa y la escalinata

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Categoría:	CONSOLIDADO
Modalidad:	MNZ, Modificación de Normativa Zonal.
Número de MNZ:	<b>72</b> , Rampa y escalinata
Calificación:	EL, Espacio Libre Público
Edificabilidad:	0,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Zonificación de usos	T, Terciaria

### 1.8.2 Resto de la parcela catastral 6366026TP6266N0001GS

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Categoría:	CONSOLIDADO
Modalidad:	MNZ, Modificación de Normativa Zonal.
Número de MNZ:	<b>73</b> , Parcela Mercadona
Tipología:	CT, Comercial Terciario.
Edificabilidad:	3,500 m <sup>2</sup> construídos
Altura máxima:	12 m a cornisa y 16.5 a cumbre o cualquier elemento por encima de la cornisa
Emplazamiento:	Variable, según retranqueos y luces rectas
Zonificación de usos	T, Terciaria



## 1.9. RESUMEN EJECUTIVO.

El artículo 25.3 del TRLSRU, establece:

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

En cumplimiento de dicha disposición, se adjunta plano R-1, en el que se delimita el ámbito en el que la ordenación proyectada altera a la vigente, con expresión de las condiciones urbanísticas del planeamiento vigente y del modificado, es decir, del alcance de las alteraciones introducidas.

Para la totalidad del ámbito objeto de alteración urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 77.2 del TROTU:

*2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación urbanística enumerados en el apartado 1 de este artículo determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias 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.*

En el referido Plano R-1 del Resumen Ejecutivo se representa, coincidiendo con la anterior delimitación, el ámbito de suspensión de licencias. La duración de la suspensión de licencias se establece en el plazo máximo de 2 años previsto en el artículo 77.4 del TROTU.

## 1.10. INSTRUCCIÓN DE NORMALIZACIÓN

El artículo 10.3 de la Instrucción sobre normalización de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para su incorporación al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística y su integración en el Sistema de Información Territorial del Principado de Asturias determina que:

*3. Una vez aprobado inicialmente cualquier instrumento urbanístico, se remitirá al RPGUR un archivo en formato vectorial que contenga la entidad n01\_ambito\_instrumento. Conforme al artículo 229.4 del ROTU<sup>2</sup>, ese archivo vectorial se adjuntará al ejemplar-en formato PDF-del instrumento de planeamiento*

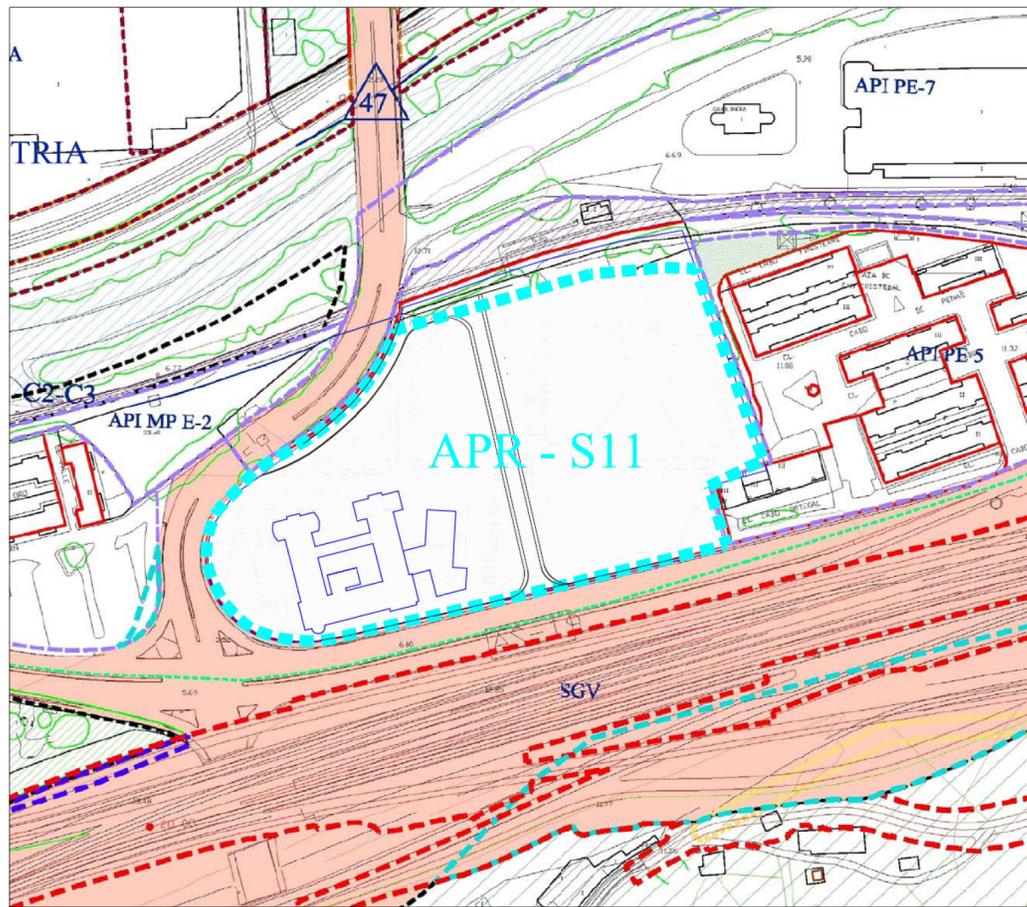
Con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en este precepto, se adjunta archivo en formato vectorial que contiene la entidad n01\_ambito\_instrumento.

Planeamiento y Gestión Urbanística  
Octubre 2024

<sup>2</sup> Dicho artículo se refería al artículo 229.4 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto 278/2007, de 4 de diciembre (ROTU'2007). El referido Reglamento, resultó derogado en virtud de la disposición derogatoria única del Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el nuevo Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU'2022). En la actualidad el artículo 229.4 del ROTU 2007 cabe entenderse sustituido por el artículo 134.3 del ROTU 2022.

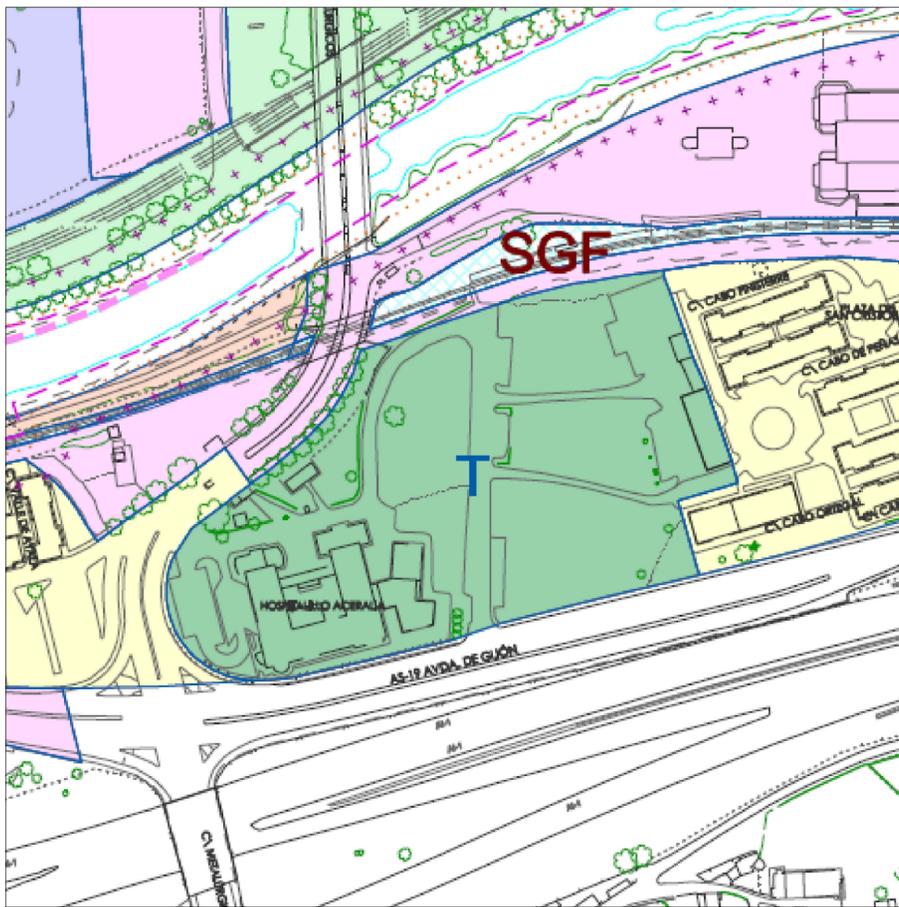






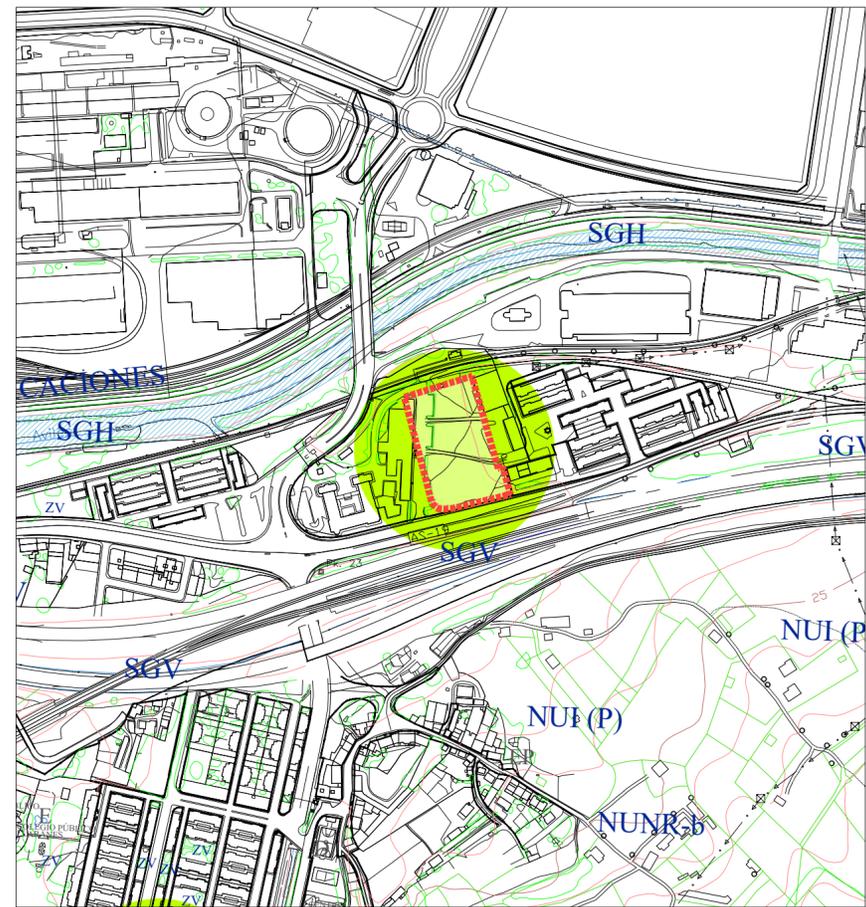
MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL Nº16: HOSPITALILLO DE ENSIDESA

Escala: 1/2.000



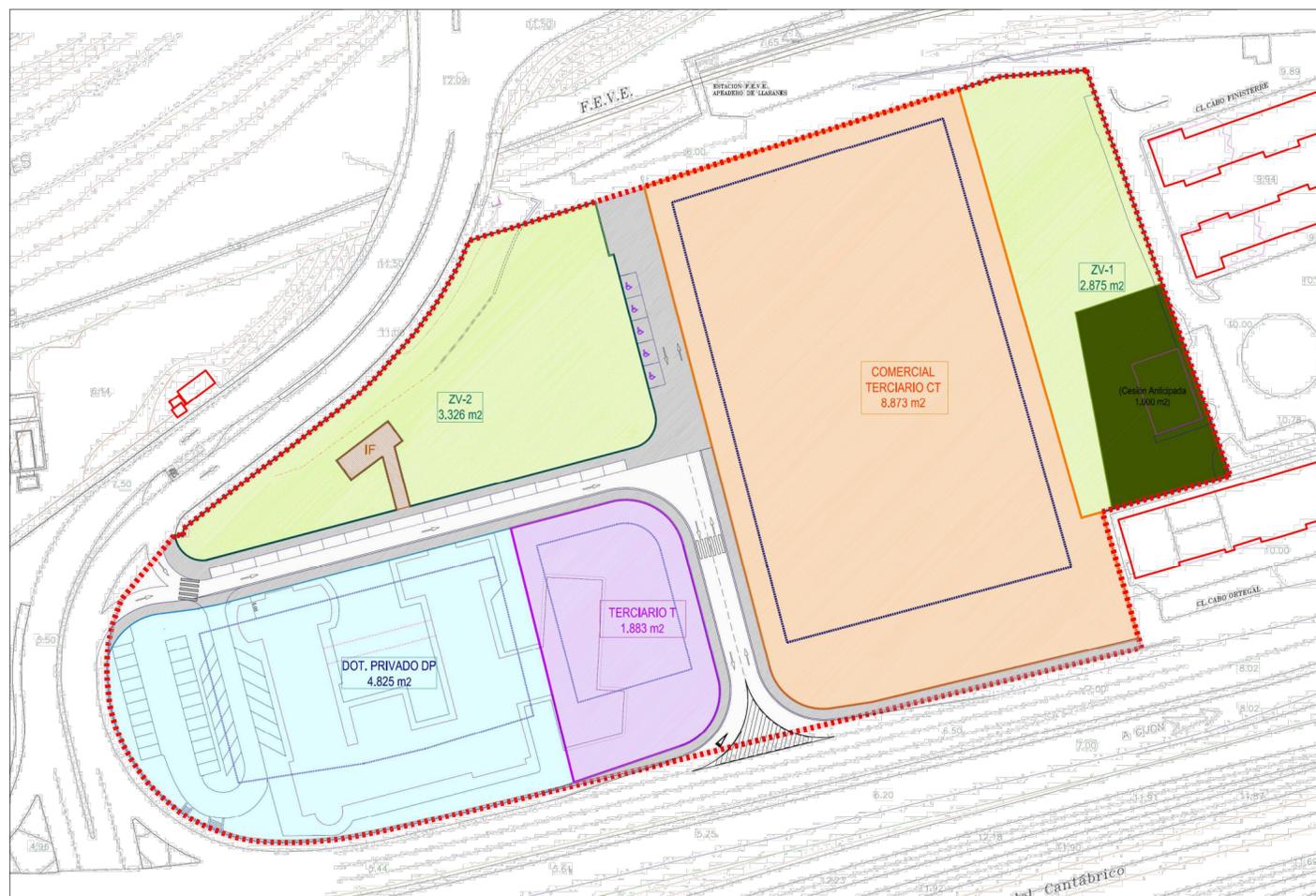
MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL Nº 25: ZONIFICACION DE USOS

Escala: 1/2.000



EMPLAZAMIENTO

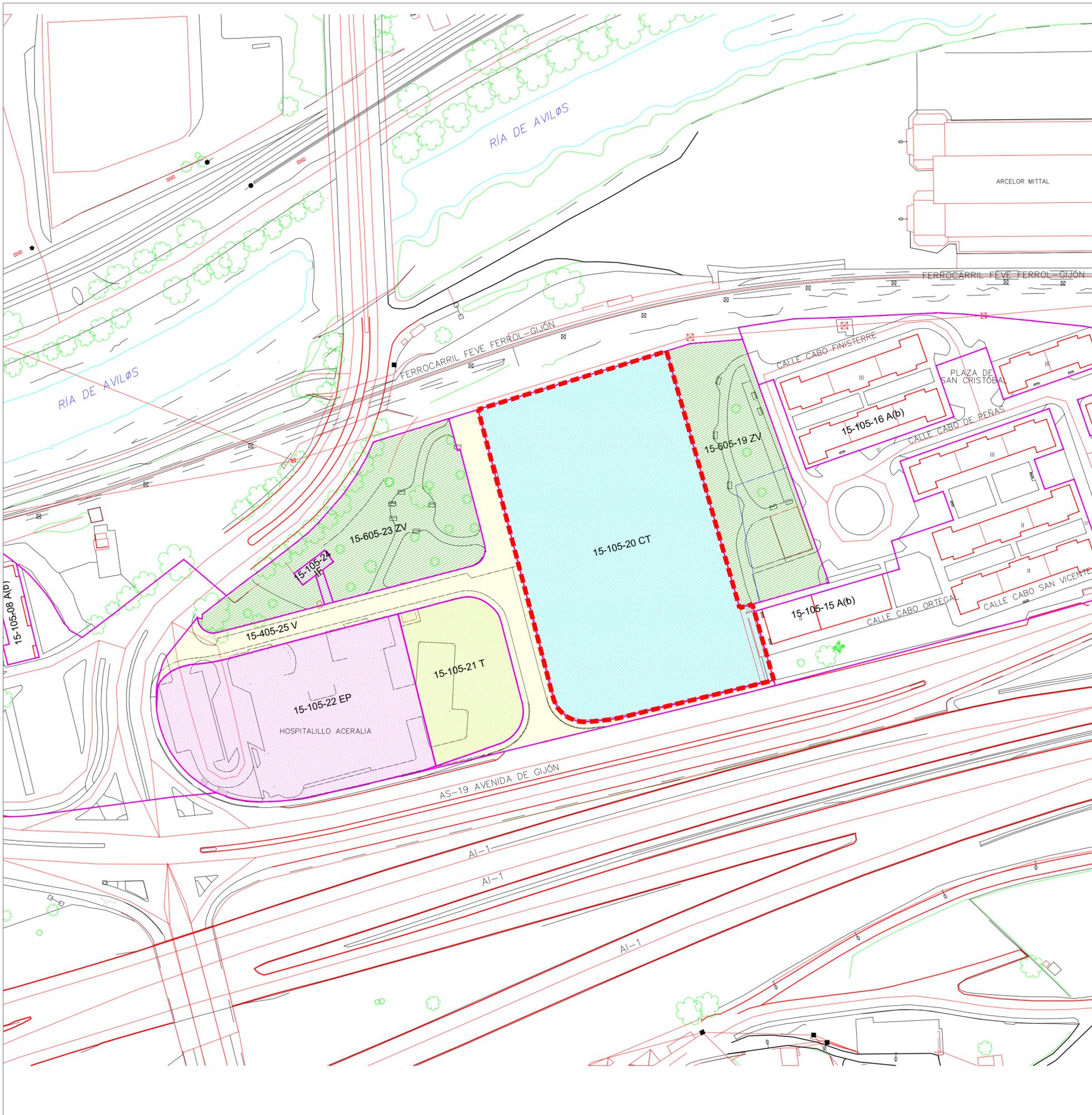
Escala: 1/5.000



ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN ESPECIAL

Escala: 1/1.000

 <b>AYUNTAMIENTO DE AVILÉS</b> Planeamiento y Gestión Urbanística		
TITULO <b>MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS Nº 35</b> <b>CESIÓN DE ACCESOS PEATONALES DESDE GARAJES A LA AS-19</b> Documento de Aprobación Inicial		
DESIGNACION <b>EMPLAZAMIENTO Y PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	ESCALA 1:1.000 - 1:2.000 1:5.000	PLANO Nº <b>1.1</b>
FIRMA: <p style="text-align: center;">Juan Ramón Escalona Platero Arquitecto</p>		



**AYUNTAMIENTO DE AVILÉS**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

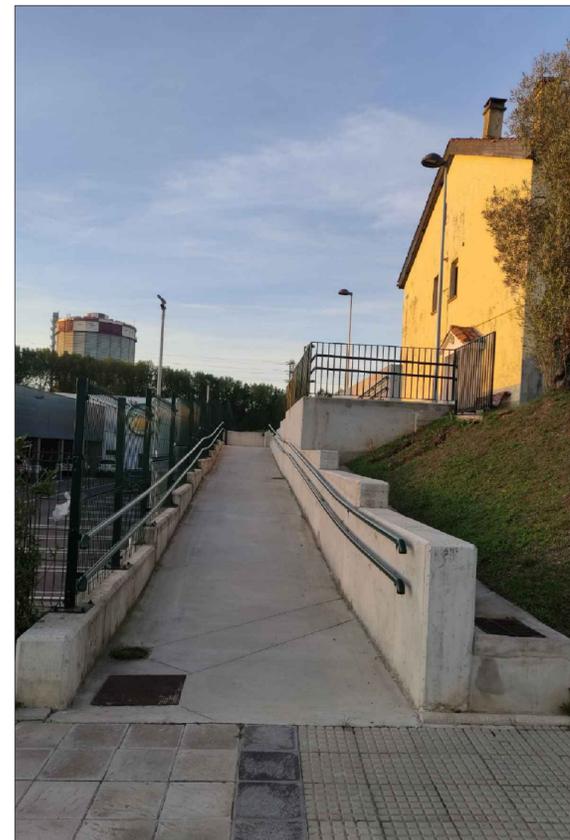
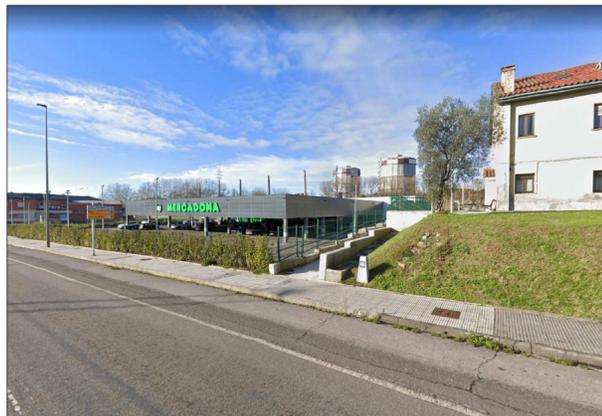
TÍTULO  
**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS Nº 35**  
**CESIÓN DE ACCESOS PEATONALES DESDE GARAJES A LA AS-19**  
Documento de Aprobación Inicial

DESIGNACION  
**CALIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE:**  
**UNIDADES HOMOGÉNEAS**

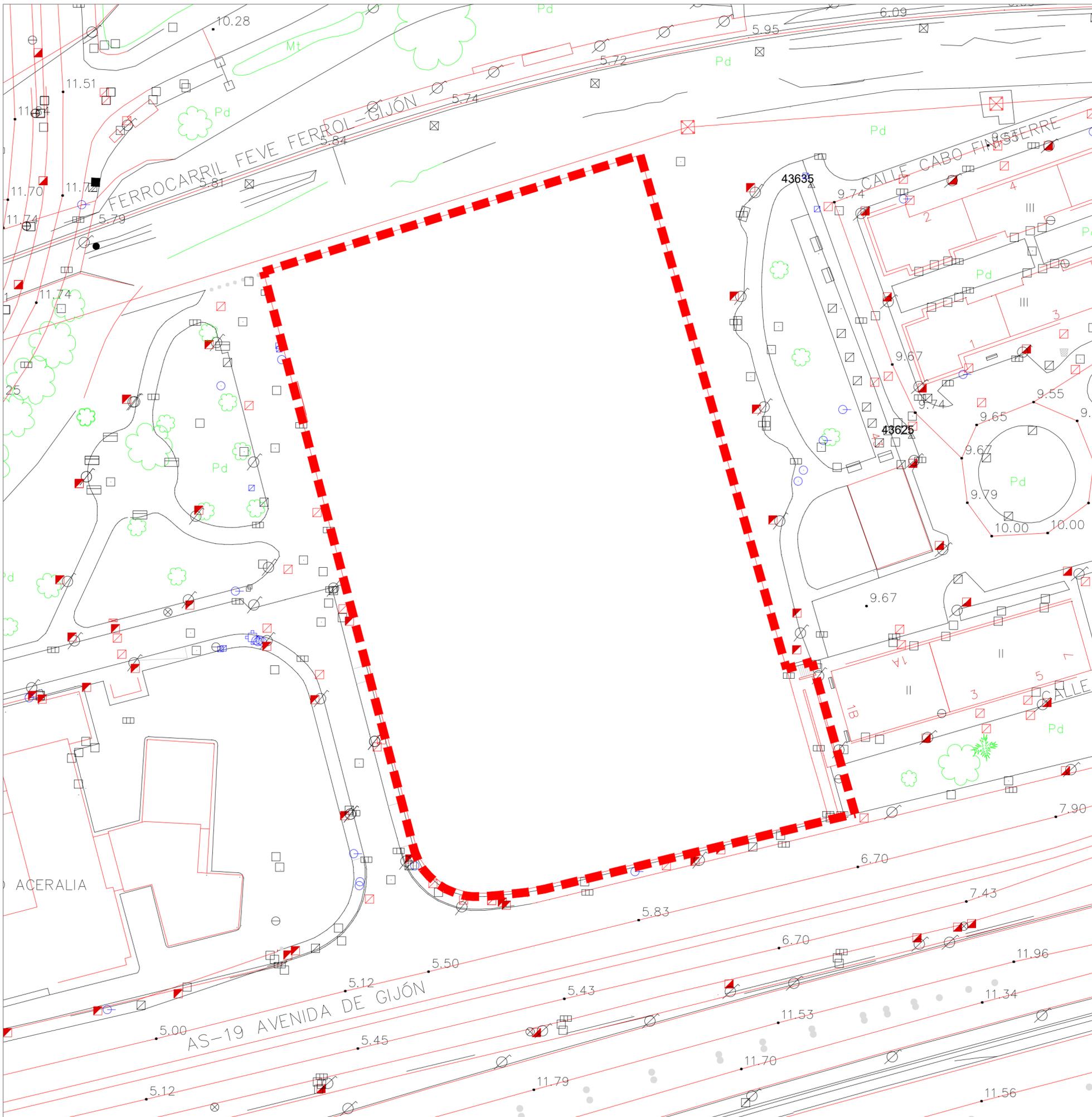
ESCALA  
**1:1000**  
FECHA  
**OCTUBRE 2024**

**1.2**

FIRMA:  
  
Juan Ramón Escalona Platero  
Arquitecto



 <b>AYUNTAMIENTO DE AVILÉS</b> Planeamiento y Gestión Urbanística		
TÍTULO <b>MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS Nº 35</b> <b>CESIÓN DE ACCESOS PEATONALES DESDE GARAJES A LA AS-19</b> Documento de Aprobación Inicial		
DESIGNACION <b>ORTOFOTO</b> <b>Y REPORTAJE FOTOGRÁFICO</b>	ESCALA <b>1:1000</b>	<b>1.3</b>
FIRMA: <p style="text-align: right; font-size: small;">Juan Ramón Escalona Platero Arquitecto</p>		
FECHA <b>OCTUBRE 2024</b>		



**AYUNTAMIENTO DE AVILÉS**  
 Planeamiento y Gestión Urbanística

TÍTULO  
**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS Nº 35**  
**CESIÓN DE ACCESOS PEATONALES DESDE GARAJES A LA AS-19**  
*Documento de Aprobación Inicial*

DESIGNACION  
**CARTOGRAFÍA**

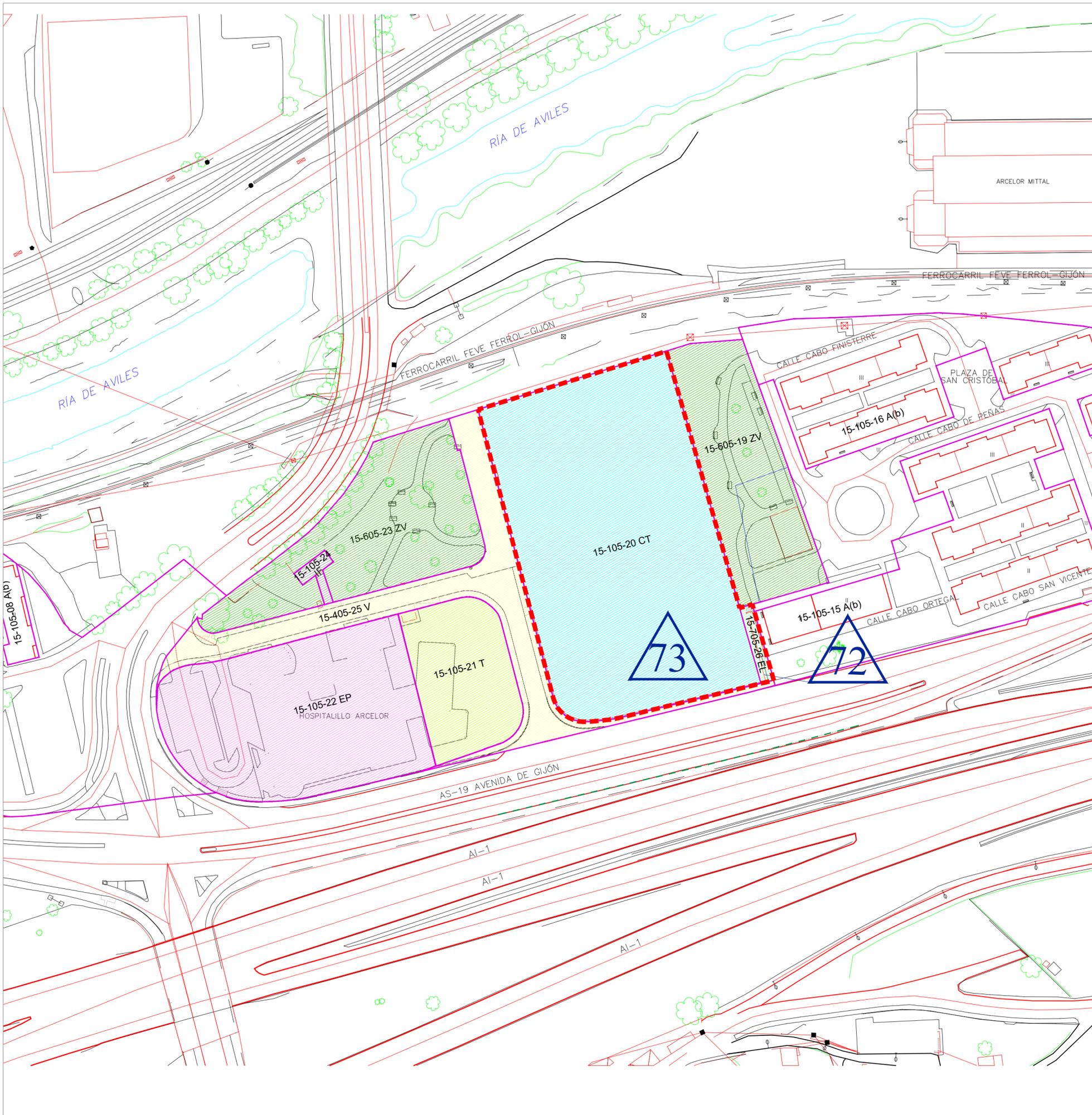
ESCALA  
**1:500**

FECHA  
**OCTUBRE 2024**

**1.4**

FIRMA:  
 Juan Ramón Escalona Platero  
 Arquitecto





**AYUNTAMIENTO DE AVILÉS**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

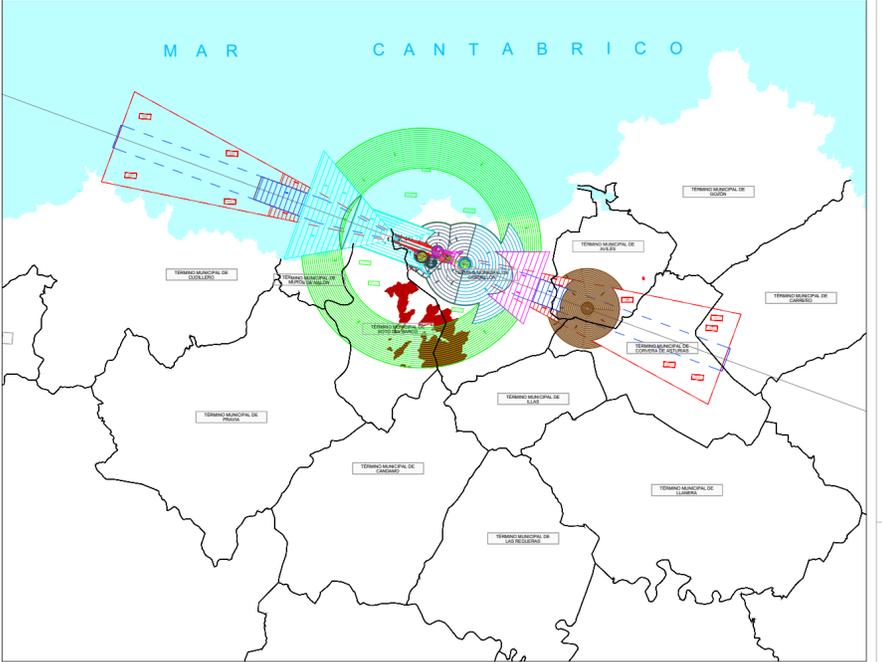
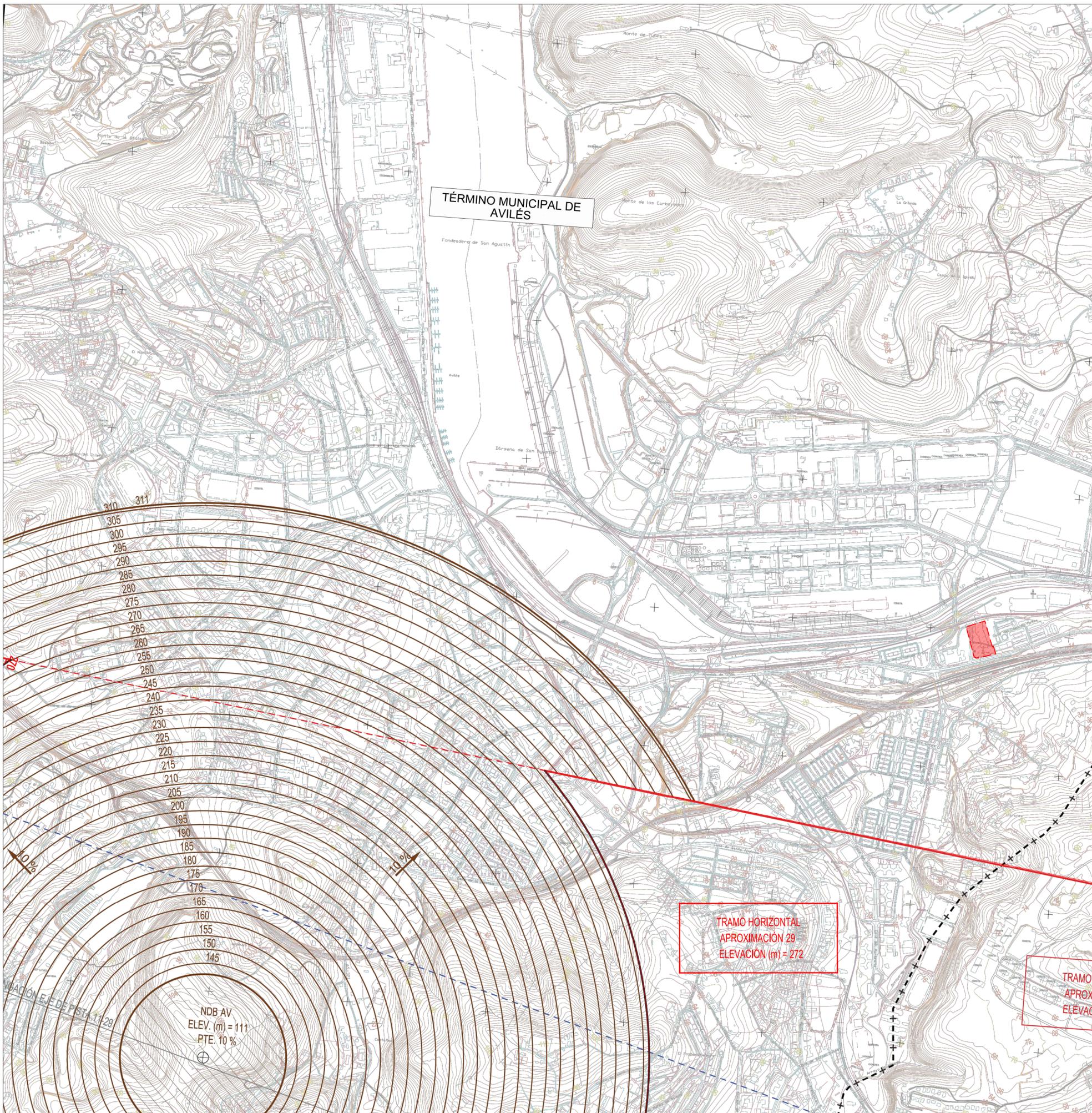
TÍTULO  
**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS Nº 35**  
**CESIÓN DE ACCESOS PEATONALES DESDE GARAJES A LA AS-19**  
Documento de Aprobación Inicial

DESIGNACION  
CALIFICACIÓN DE LA  
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL:  
UNIDADES HOMOGÉNEAS

ESCALA  
1:1000  
FECHA  
OCTUBRE 2024

**0-1**

FIRMA:  
  
Juan Ramón Escalona Platero  
Arquitecto



LEYENDA

-  Zona de seguridad.
  -  Vulneraciones del terreno.
  -  Obstáculos detectados mediante levantamiento topográfico.
  -  Obstáculo que determina la altitud mínima de la superficie de aproximación.
  -  Línea negra continua: Intersección entre superficies.
  -  Línea color gruesa: Borde de servidumbres.
- |   |   |
|---|---|
|  Aproximación    |  DME                     |
|  Transición      |  VOR                     |
|  Subida          |  NDB                     |
|  Cónica          |  Radioenlace             |
|  Localizador     |  Radiobaliza             |
|  GP              |  Emisores/Receptores/TWR |
|  Radiogoniómetro |   |



**AYUNTAMIENTO DE AVILÉS**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

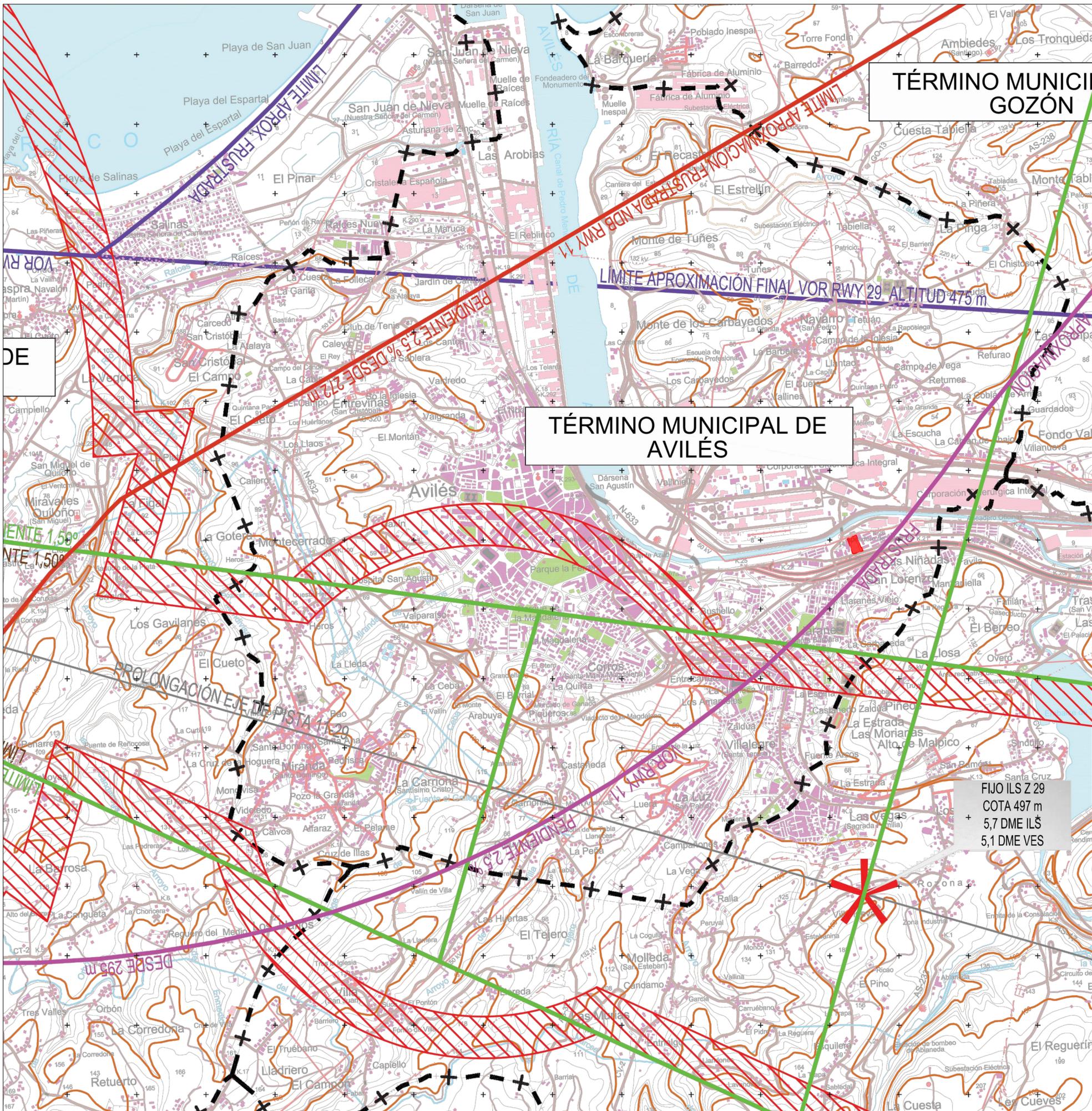
TÍTULO

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS Nº 35  
CESIÓN DE ACCESOS PEATONALES DESDE GARAJES A LA AS-19**

Documento de Aprobación Inicial

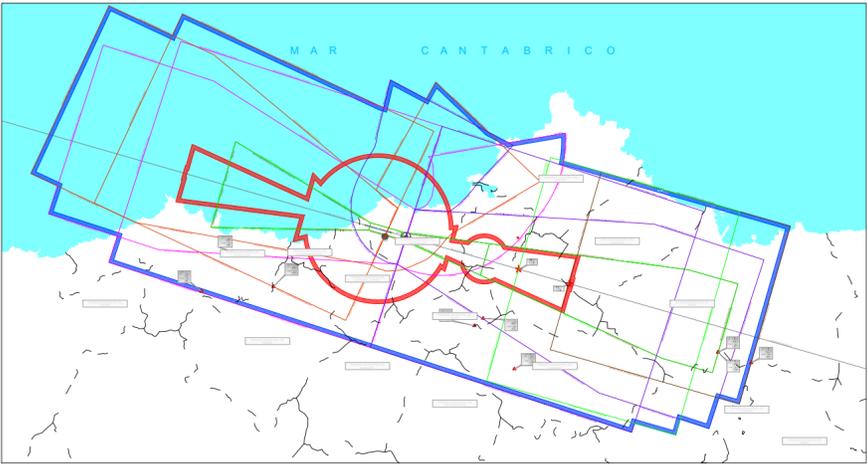
DESIGNACION <b>SERVIDUMBRES AERONAUTICAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS (R.D.761/2017)</b>	ESCALA <b>1:10.000</b>	0.2.1
FIRMA: <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">           Juan Ramón Escalona Platero Arquitecto         </div>		

FECHA  
OCTUBRE 2024



VISTA GENERAL

E: 1/400.000



**LEYENDA**

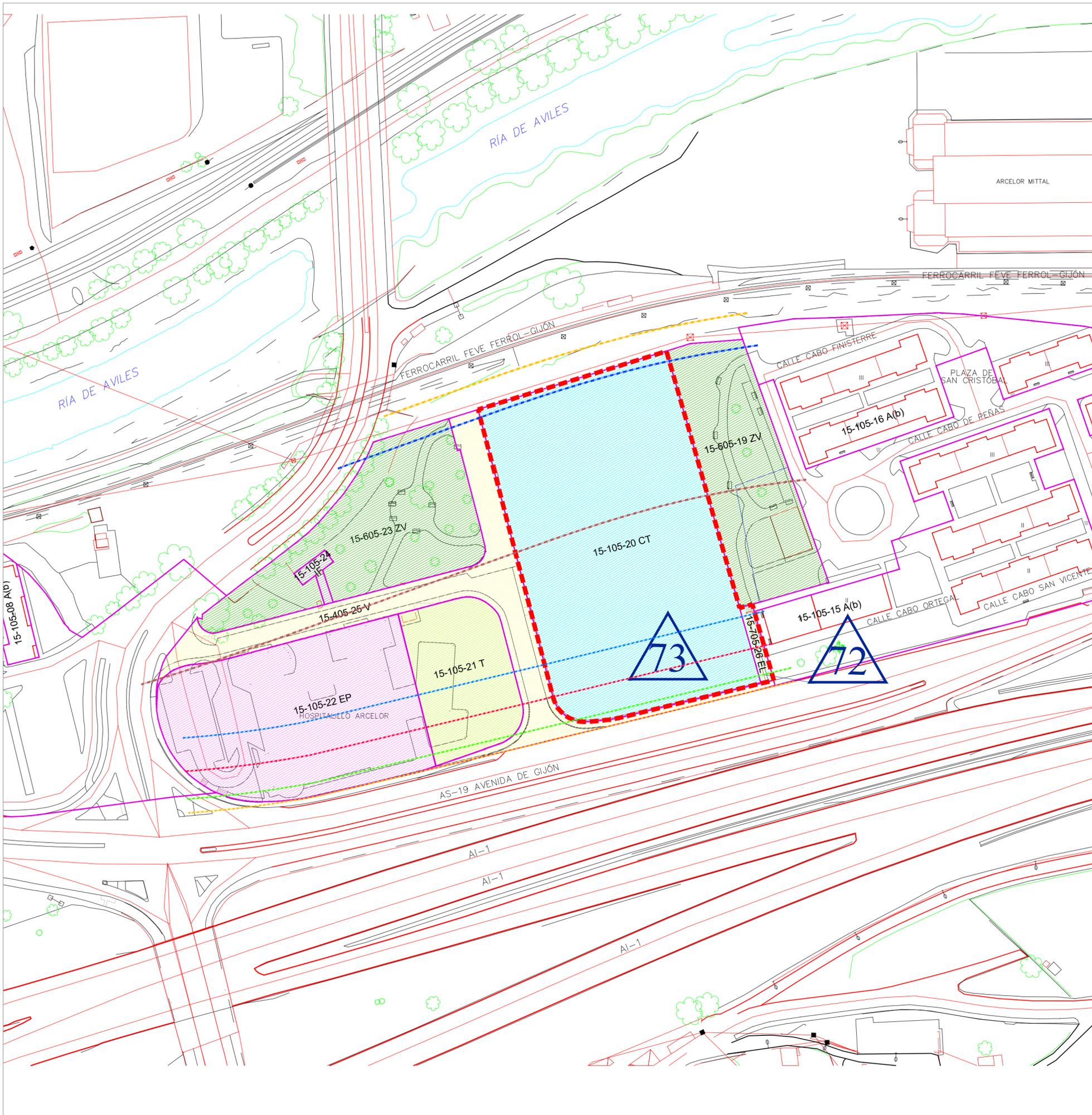
-  Obstáculo más alto situado dentro de cada área de aproximación.
-  Fijo de la Aproximación intermedia
-  Envoltente Servidumbres de Operación de Aeronaves.
-  Envoltente Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas.
-  Servidumbre Correspondiente a la Maniobra ILS Y 29.
-  Servidumbre Correspondiente a la Maniobra ILS Z 29.
-  Servidumbre Correspondiente a la Maniobra VOR 29.
-  Servidumbre Correspondiente a la Maniobra VOR 11.
-  Servidumbre Correspondiente a la Maniobra NDB 11.
-  Limite Término Municipal.


**AYUNTAMIENTO DE AVILÉS**  
 Planeamiento y Gestión Urbanística

**TÍTULO**  
 MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS Nº 35  
 CESIÓN DE ACCESOS PEATONALES DESDE GARAJES A LA AS-19  
 Documento de Aprobación Inicial

<b>DESIGNACION</b> SERVIDUMBRES AERONAUTICAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES (R.D.761/2017)	<b>ESCALA</b> 1:20.000	<b>0.2.2</b>
<b>FECHA</b> OCTUBRE 2024		

**FIRMA:**  
Juan Ramón Escalona Platero  
Arquitecto



- ZONAS DE PROTECCIÓN LINEA FERROVIARIA**
- ▬▬▬▬▬ ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (3,0 m.)
  - ▬▬▬▬▬ LINEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (20,0 m.)
  - ▬▬▬▬▬ ZONA DE PROTECCIÓN (70,0 m.)

- ZONAS DE PROTECCIÓN CTRA. AS-19**
- ▬▬▬▬▬ ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (3,0 m.)
  - ▬▬▬▬▬ ZONA DE SERVIDUMBRE (8,0 m.)
  - ▬▬▬▬▬ LINEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (18,0 m.)
  - ▬▬▬▬▬ ZONA DE AFECCIÓN (30,0 m.)



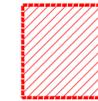
**AYUNTAMIENTO DE AVILÉS**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

---

TÍTULO  
**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS Nº 35  
CESIÓN DE ACCESOS PEATONALES DESDE GARAJES A LA AS-19**  
Documento de Aprobación Inicial

---

DESIGNACION <b>AFECCIONES CARRETERAS Y FERROCARRILES</b>	ESCALA <b>1:1000</b>	<b>O-3</b>
FIRMA:  <div style="text-align: right; font-size: small;">Juan Ramón Escalona Platero Arquitecto</div>	FECHA <b>OCTUBRE 2024</b>	



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

### RUTA DE LA COSTA CONCEJO DE AVILÉS

#### ESTADO Y CARACTERÍSTICAS

EMPEDRADO		PISTA	
CAJA PROFUNDA		CARRETERA	
TALUD LATERAL		INTRANSITABLE	
SENDA		OBSTÁCULO	
CAMINO		DESAPARECIDO	

#### ELEMENTOS ASOCIADOS

HOSPITAL, ALBERGUERÍA		CAPILLA DE ÁNIMAS	
MALATERIA		PUENTE	
MONASTERIO, IGLESIA		FUENTE	
CAPILLA, ERMITA		CRUCERO	
VENTA, POSTA			



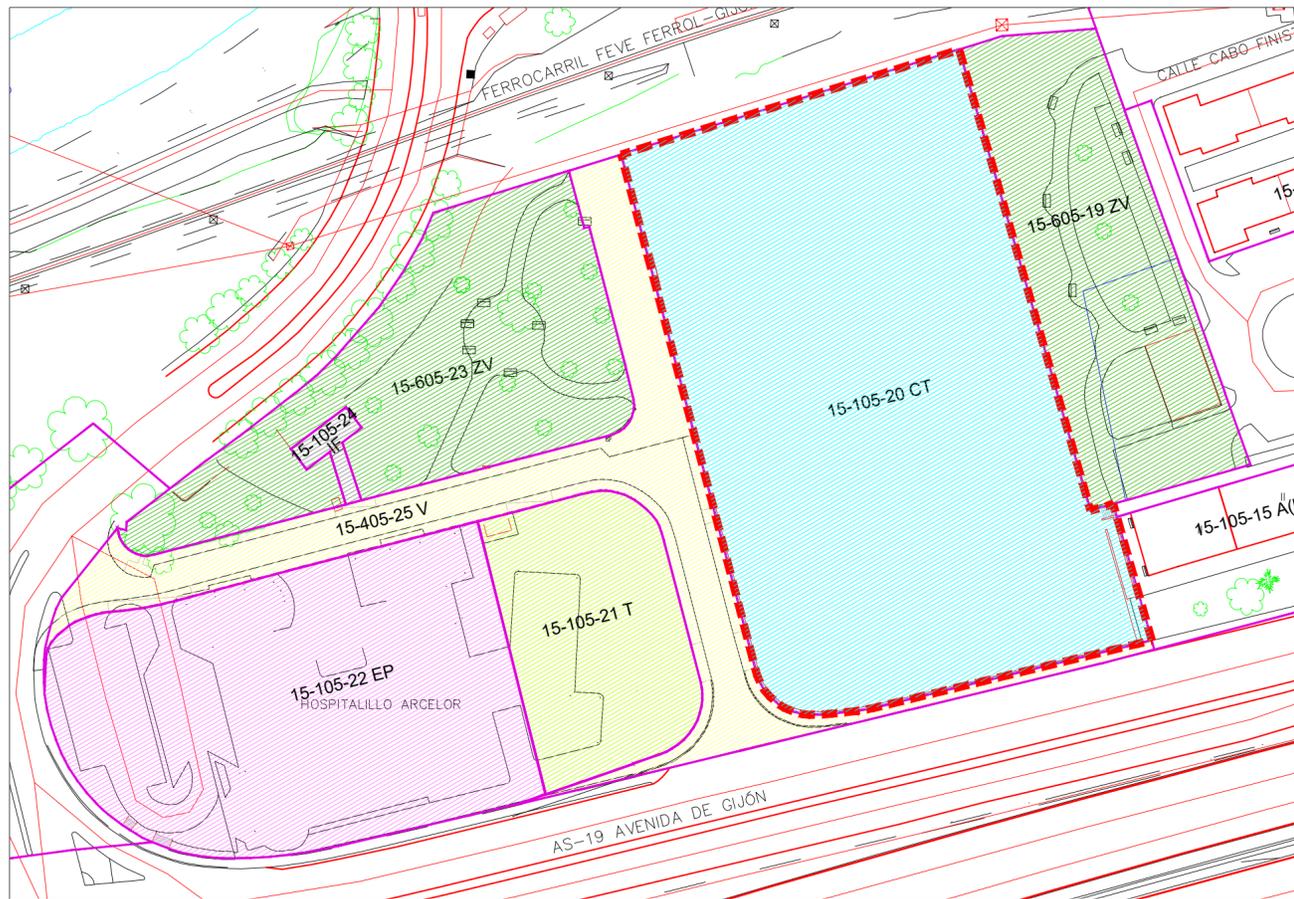
**AYUNTAMIENTO DE AVILÉS**  
Planeamiento y Gestión Urbanística

TÍTULO  
**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS Nº 35**  
**CESIÓN DE ACCESOS PEATONALES DESDE GARAJES A LA AS-19**  
Documento de Aprobación Inicial

DESIGNACION <b>CAMINO DE SANTIAGO</b>	ESCALA 1:5.000	<b>0.4</b>
	FECHA OCTUBRE 2024	

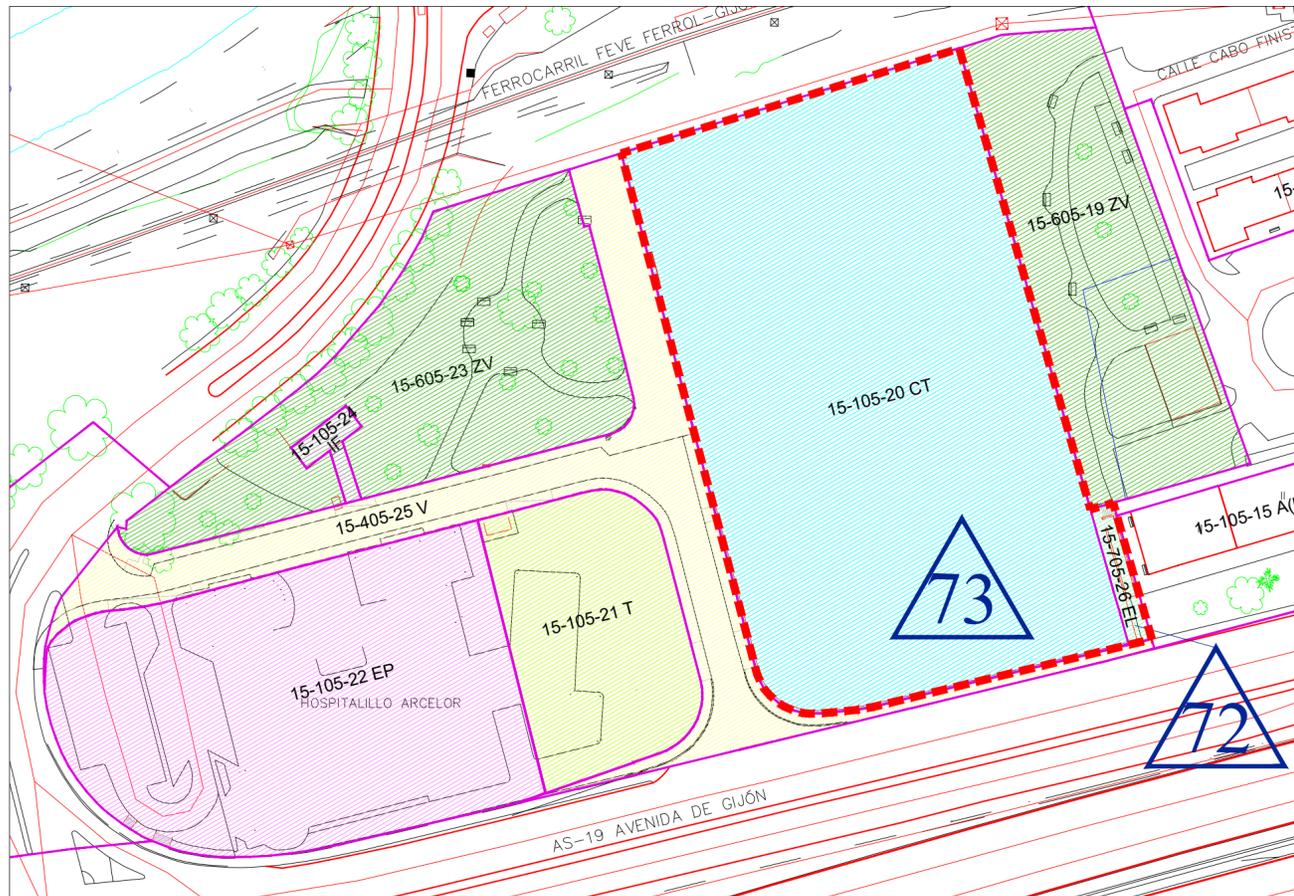
FIRMA:  
  
Juan Ramón Escalona Platero  
Arquitecto





Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Categoría:	CONSOLIDADO (Por ejecución de la Unidad de Actuación del Plan Especial del APR S-11)
Calificación:	CT, Comercial Terciario
Superficie:	8.873,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	3.500 m <sup>2</sup> construidos
Altura máxima:	12 m. a cornisa y 16,5 m. a cumbre o cualquier elemento por encima de la cornisa
Emplazamiento:	Variable, según retranqueos y retiros por luces rectas

## PLANEAMIENTO VIGENTE



Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Categoría:	CONSOLIDADO
Modalidad:	MNZ, Modificación de Normativa Zonal
Número de MNZ:	72, Rampa y escalinata
Calificación:	EL, Espacio Libre
Superficie:	130,28 m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	0,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Zonificación de usos:	T, Terciaria

ÁMBITO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y  
 ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Categoría:	CONSOLIDADO
Modalidad:	MNZ, Modificación de Normativa Zonal
Número de MNZ:	73, Parcela Mercadona
Calificación:	CT, Comercial Terciario
Edificabilidad:	3.500 m <sup>2</sup> construidos
Superficie:	8.742,72 m <sup>2</sup>
Altura máxima:	12 m. a cornisa y 16,5 m. a cumbre o cualquier elemento por encima de la cornisa
Emplazamiento:	Variable, según retranqueos y retiros por luces rectas



**AYUNTAMIENTO DE AVILÉS**  
 Planeamiento y Gestión Urbanística

TÍTULO  
**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS Nº 35**  
**CESIÓN DE ACCESOS PEATONALES DESDE GARAJES A LA AS-19**  
 Documento de Aprobación Inicial

DESIGNACION <b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	ESCALA 1:1000	<b>R.1</b>
FIRMA:	FECHA OCTUBRE 2024	

Juan Ramón Escalona Platero  
 Arquitecto

## MODIFICACIÓN DEL PLAN