



PLAN PARCIAL
[DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL]
SECTOR RESIDENCIAL
CAMPO DE SAN CRISTÓBAL [UZ.R-12]
CAMPO DE SAN CRISTÓBAL S/N, AVILÉS



MAYO | 2024

PP_DAI

<< Conviene no olvidar que los paisajes (los visibles y los invisibles) se construyen socialmente y que la “mirada” del paisaje es extraordinariamente compleja y en ella interactúan muchas identidades sociales y diferentes; y no sólo eso, sino que en ella también influyen factores como la estética dominante en un momento y lugar determinados. En efecto, muchas veces sólo vemos los paisajes que “deseamos” ver, es decir, aquellos que no cuestionan nuestra idea de paisaje, construida socialmente. >>

JOAN NOGUE, 2006

ÍNDICE

0. PLANTEAMIENTO GENERAL	6
0.1 INTRODUCCIÓN: DATOS GENERALES	11
0.1.1 PROMOTOR	11
0.1.2 OBJETO Y ALCANCE	11
0.1.3 ÁMBITO	11
0.1.4 LISTADO DE PROPIETARIOS	13
0.1.5 PROGRAMA.	16
0.1.6 CONTENIDOS.	16
0.1.7 FUENTES CARTOGRÁFICAS.	18
0.1.8 AUTORES	18
I. MEMORIA: INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	19
I.1 MEMORIA INFORMATIVA: RECONOCIMIENTO Y ANÁLISIS (DIAGNÓSTICO)	20
I.1.1 PLANEAMIENTO.....	20
I.1.2 AFECCIONES	31
I.1.3 MEDIO: MARCO ESTRUCTURAL	36
I.1.4 ÁREA: MORFOLOGÍA	41
I.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA: PRINCIPIOS Y ORDENACIÓN	43
I.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	43
I.2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS QUE PERSIGUE EL PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	44
I.2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	45
I.2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUADA CONEXIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES ORDENADOS A LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES.....	46
I.2.5. JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS SISTEMAS GENERALES CUBREN LAS NECESIDADES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, SUMINISTRO ELÉCTRICO Y DE OTRAS ENERGÍAS.....	47
I.2.6. CARACTERÍSTICAS SOBRE SUPERFICIES, RESERVAS, ESTÁNDARES, EDIFICABILIDADES Y DEMÁS ASPECTOS RELEVANTES.....	53
I.2.7 OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.....	58

II. PLANOS: INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN	60
II.1. PLANOS DE INFORMACIÓN	62
II.2. PLANOS DE ORDENACIÓN	63
III. NORMATIVA: NORMAS URBANÍSTICAS	64
IV. PRESUPUESTO: ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	79
IV.1 MARCO	80
IV.2 INVERSIÓN	81
IV.3 IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS (INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA)	83
IV.3.1 PRESUPUESTO MUNICIPAL	84
IV.3.2 INVERSIONES DE CARÁCTER PUNTUAL	85
IV.3.3 SERVICIOS DE CARÁCTER SOSTENIDO EN EL TIEMPO	86
IV.4 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	87
IV.4.1 VALOR DEL SUELO RÚSTICO	87
IV.4.2 REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN	88
IV.4.3 GASTOS GENERALES Y BENEFICIO EMPRESARIAL	88
IV.4.4 VALOR DEL SUELO	89
IV.4.5 VIABILIDAD ECONÓMICA	90
IV.5 SISTEMA DE ACTUACIÓN FIJADO DE COMPENSACIÓN Y FASES	91
A. ANEXOS: INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	92
A.1 FICHA URBANÍSTICA	93
A.2 REPORTAJE FOTOGRÁFICO	96
A.3 DOCUMENTACIÓN CATASTRAL	107
A.4 DOCUMENTACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	124

SIGLAS, ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS

GENERALES

AI	Aprobación Inicial
DAI	Documento de Aprobación Inicial
AD	Aprobación Definitiva
DAD	Documento de Aprobación Definitiva
CAU	Catálogo Urbanístico
PP	Plan Parcial
PE	Plan Especial
SU	Suelo Urbano
SUR	Suelo Urbanizable
SNU	Suelo No Urbanizable
NR	Núcleo Rural
EA	Evaluación Ambiental
EAE	Evaluación Ambiental Estratégica

LEGISLACIÓN

RD1978	Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
LPEN	Ley 5/91, de 5 de abril, de Protección de Espacios Naturales
LPC	Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias
TROTU	Decreto Legislativo 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
ROTU	Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias
DSEC	Decreto 119/2010 Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial del Principado de Asturias
RVLS	Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo
RLPC	Decreto 20/2015, de 25 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural
TRLSRU	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana
DAC	Avance de las Directrices Subregionales del Área Central, 2016
LEA/M	La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, modificada por Ley 9/2018, modificada por Real Decreto Ley 36/2020 de 30 de Diciembre (BOE 31-12-2020) y modificada a su vez por el Real Decreto Ley 20/2022 de 27 de Diciembre (BOE 28-12-2022). Resolución de 12 de Julio de 2019 de la Consejería de Infraestructuras por la que se crea el régimen de personas jurídicas interesadas a efectos de su participación en los trámites de consultas de los procedimientos de Evaluación de Ambiental en la Ley 21/2013
RDL36/20	Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
LMAU	Ley del Principado de Asturias 4/2021, de 1 de diciembre, de Medidas Administrativas Urgentes

PLANEAMIENTO

DROT	Decreto 11/1991, de 24 de enero, por el que se aprueban las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio
PORNA	Plan de Ordenación de los Recursos naturales de Asturias, Serv. Publicaciones Principado de Asturias, Oviedo, 1993
PGOU2006	Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, Aprobación Definitiva acuerdo Pleno Municipal 9 de junio de 2006 (BOPA nº 163, 15 de Julio de 2006)
CAU2006	Catálogo Urbanístico de Avilés. Aprobación Definitiva por acuerdo del Pleno Municipal el 9 de junio de 2006 (BOPA nº 163 con fecha de 15 de Julio de 2006)

EDIFICACIÓN

LPACC	Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y su Reglamento
CTE	Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Texto refundido con modificaciones del RD 1371/2007, de 19 de octubre, y corrección de errores del BOE de 25 de enero de 2008. Orden VIV/984/2009, de 15 de abril, por la que se modifican determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación (CTE)
NNHPA	Decreto 73/18 de Normas de Habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias

0. PLANTEAMIENTO GENERAL

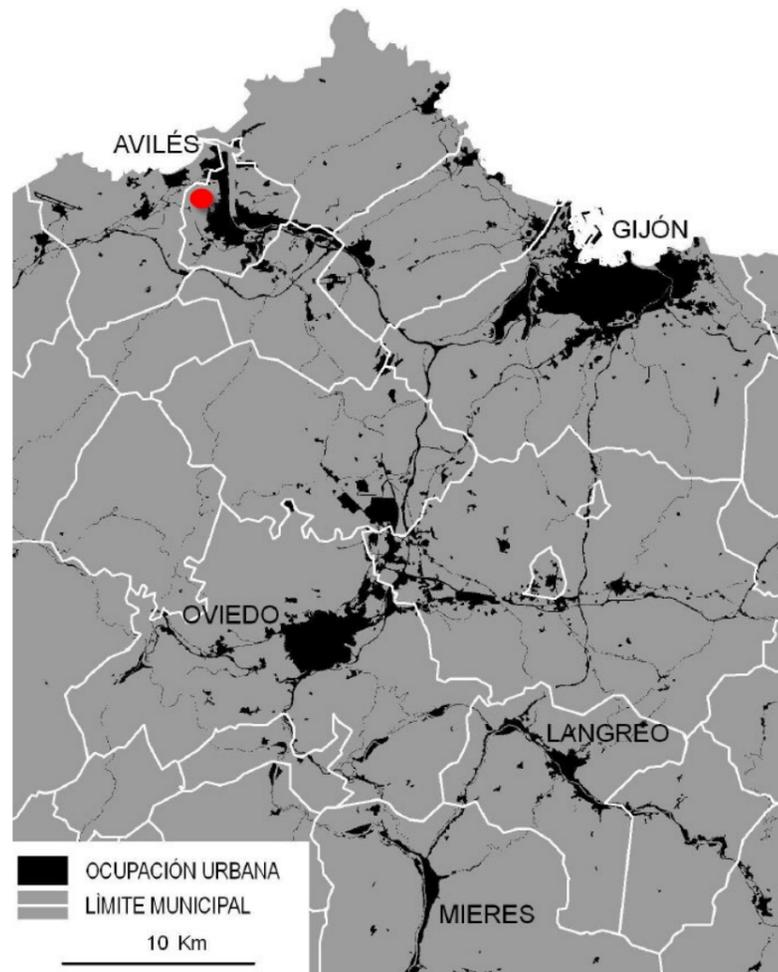
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

Se aborda el **desarrollo de un sector urbanizable** de Avilés con un uso residencial de baja densidad, propuesto por el Plan General de Avilés 2006 (en adelante PGOU2006), con la denominación de UZ.R-12 CAMPO DE SAN CRISTÓBAL.

El instrumento urbanístico para desarrollarlo es un **Plan Parcial** (en adelante PP).

El Decreto Legislativo 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, en adelante TROTU, define los Planes Parciales en el art. 66.

Estas determinaciones legales se complementan con el articulado reglamentario del Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, en adelante ROTU. Más concretamente en sus art. 105 -Objeto- y 107 -Determinaciones-.



Ámbito del PP en un contexto metropolitano

FUENTE: MÉNDEZ GARCÍA, B; ORTEGA MONTEQUÍN, M (2013): "Ciudad difusa y territorio: el caso del área central asturiana", en *Ciudades nº16*



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El Plan Parcial UZ.R-12 CAMPO DE SAN CRISTÓBAL se sometió al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y ello de conformidad con el Capítulo I, artículos 2,3 y 4 de la Ley del Principado de Asturias 4/2021 de 1 de diciembre de Medidas Administrativas Urgentes así como el artículo 67 del ROTU. De este modo y con el fin de integrar los aspectos ambientales en la preparación de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, el Ayuntamiento ya remitió en su día un Borrador inicial previo a este documento al órgano competente con la solicitud del trámite ambiental. Habiendo recaído a día de hoy resolución de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, resulta que la misma afecta y condiciona este documento de aprobación inicial del presente instrumento de planeamiento.

Con fecha de 2 de septiembre de 2022, el servicio competente en materia de evaluación ambiental formula el **Informe Ambiental Estratégico**, que se adjunta como anexo.

Dicho informe concluye que la alternativa seleccionada (Alternativa 1), no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que cumpla las medidas previstas en el Documento Ambiental Estratégico para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente, así como las incluidas en las aportaciones recibidas durante la fase de consultas por las administraciones públicas en lo relativo a sus competencias sectoriales, y por ello no debe ser sometido a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

También señala se deberá atender a los condicionantes que pudiera establecer la Dirección General de Cultura y Patrimonio con respecto a la protección de los bienes del Patrimonio Cultural (ver abajo AUTO/2022/2970).

En cuanto al seguimiento de los efectos ambientales del Plan Parcial, establece que se seguirá lo establecido al respecto en el Documento Ambiental Estratégico, a fin de garantizar el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en dicho Documento y en el Informe Ambiental Estratégico.

Por otra parte, se recibe informe extemporáneo del Servicio de Vida Silvestre que señala las siguientes condiciones ambientales:

- La vegetación de zonas ajardinadas se realizará con especies autóctonas de las serie de vegetación de la zona, seleccionando genotipos propios de la unidad biogeográfica de la zona de actuación.
- En ningún caso podrán emplearse especies de flora incluidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Se eliminarán todos los ejemplares de flora exótica invasora que se detecten en el ámbito del proyecto y se tendrá especial cuidado en evitar su propagación. Los ejemplares retirados serán entregados a un gestor autorizado.
- La maquinaria empleada en las obras se limpiará convenientemente antes de su traslado al ámbito de actuación, así como cuando se abandone definitivamente la zona, con el fin de evitar la posible propagación de especies de flora invasora.
- Se llevará a cabo un programa de seguimiento y control de especies de flora invasora que deberá prolongarse, como mínimo, hasta la finalización de las obras de urbanización.

Así mismo **AUTO/2022/2970: Procedimiento Autorización, informes y otros procedimientos en materia del Servicio de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias**, que se adjunta como anexo y concluye:

El asunto de Referencia ha sido informado por la Comisión Permanente del Consejo de Patrimonio Cultural de Asturias en sesión de 31/03/23 con el siguiente acuerdo:

En virtud del artículo 35 de la Ley del Principado 1/2001, de patrimonio cultural (LPC), se acuerda informar favorablemente el Documento Ambiental Estratégico la evaluación del impacto del Plan Parcial UZ.R-12 Campo de San Cristóbal, suscrito en octubre de 2021 por Andrea de Can Palacio, geógrafa, y Benigno Gómez López, arquitecto.

El DAE contempla la afectación del ámbito por el entorno de protección del Camino de Santiago (Bien de Interés Cultural, BIC, declarado a través del Decreto 63/2006, de 22 de junio) al discurrir la ruta de la costa por el camino que bordea al norte el sector y en tanto no se desarrolle el ámbito será una franja de 30 metros a cada lado del Camino. En su desarrollo urbanístico tal afectación se ajustará a la primera parcela colindante al mismo, que requiera, cualquier actuación, de autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

El DAE también desarrolla medidas menores protectoras/ preventivas en relación al Patrimonio Cultural Protegido se basan en la delimitación de entorno como apoyo para la localización de las cesiones de equipamientos. El espacio construido con frente hacia el propio Camino deberá contar con una estética cuidada que aporte continuidad a su entorno, sin excesivas distorsiones.

MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Según lo indicado en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental sobre "Seguimiento de las declaraciones ambientales estratégicas y de los informes ambientales estratégicos" se establece la necesidad de un seguimiento de los efectos en el medioambiente de la aplicación y ejecución del Plan Parcial, para identificar los efectos adversos no previstos y permitir tomar las medidas adecuadas para evitarlos.

El seguimiento ambiental tiene como objetivo verificar la evolución y alcance de los impactos producidos y debe permitir comparar los efectos ambientales reales con los previstos, así como detectar impactos no previstos. También permite comprobar la adecuada implantación de las medidas propuestas y su eficacia así como determinar la necesidad de suprimir, modificar o introducir nuevas medidas y hacer un seguimiento.

El programa de vigilancia ambiental establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y de las medidas previstas para prevenir, corregir y, en su caso, compensar, contenidas en el estudio de impacto ambiental.

El promotor será el responsable del seguimiento y, de acuerdo al artículo 51 de la LEA, deberá remitir al órgano sustantivo (Ayuntamiento de Avilés) «un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de la declaración ambiental estratégica o del informe ambiental estratégico. El informe de seguimiento incluirá un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental. El programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.».

Por su parte el Órgano Sustantivo será responsable de que se cumplan y el Órgano Ambiental participará en el seguimiento, pudiendo recabar información, realizar comprobaciones o intervenir cuando lo considere oportuno.

Cabe distinguir dos fases diferenciadas:

- Seguimiento de las sucesivas fases de planeamiento.

La **Aprobación Definitiva del Plan Parcial** deberá contar con un informe de seguimiento anexo que:

1. Verifique el cumplimiento de las medidas establecidas en el apartado anterior.
2. Establezca la necesidad, o no, de añadir nuevas medidas.

- Vigilancia ambiental durante la fase de obras.

Independientemente de que se redacten **Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras**, al margen de someterse (si es necesario) a la prescriptiva evaluación ambiental de proyectos, deberá contar con Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental ajustado a lo establecido en el punto 6 del Anexo VI de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además de velar por el cumplimiento de los informes anteriores, deberá concretar acciones, con **especial relevancia durante el periodo de obras**. Principales aspectos:

- Periodicidad del control, donde se recomienda un mínimo de un mes.
- Emisiones de gases y partículas a la atmósfera o presencia ostensible de polvo sobre la vegetación en los alrededores de las obras.
- Niveles sonoros alrededor de las obras. Este control deberá realizarse tomando como referencia la normativa sectorial y las recomendaciones de la OMS.
- Aparición de procesos erosivos.
- Gestión adecuada de los residuos de las obras.
- Ejecución de los movimientos de tierra, que deberán realizarse conforme establece la normativa urbanística.
- Retirada, acopio y reutilización de la tierra vegetal. Con una correcta gestión de las tierras excedentarias si se producen.
- Mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc. existentes que puedan verse afectadas por las obras.
- Ejecución del ajardinamiento, y en particular de la compensación de los ejemplares eliminados, si los hubiese.
- Evitar el empleo de especies exóticas invasoras, así como la posibilidad de colonización.
- Integración paisajística de las nuevas zonas urbanizadas y de los edificios.

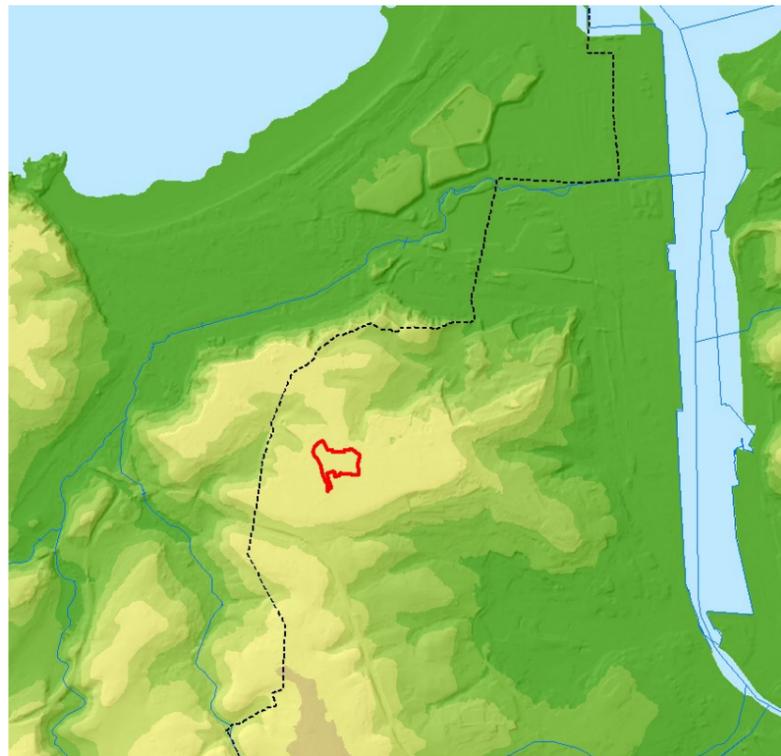
Del mismo modo, se emitirá un informe final sobre la vigilancia ambiental de las obras de urbanización y edificación, que contará con los siguientes contenidos:

- Actuaciones tramitadas y estado de la tramitación.
- Actuaciones en ejecución, con indicación de las características generales y los condicionantes ambientales de cada obra
- Resumen del resultado de los controles realizados.
- Principales incidencias registradas.

Cuando se detecten desvíos o incumplimientos graves de medidas correctoras, se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia. Asimismo, podrán emitirse informes especiales cuando cualquier aspecto de la obra genere unos impactos superiores a los previstos.

En una tercera línea, en la fase de uso no se considera necesario un seguimiento ambiental puesto que el ámbito del Plan Parcial carece de entidad suficiente para un seguimiento específico posterior, siendo preferible integrarse en procesos de seguimientos de entidad superior, es decir, de los del propio Plan General de Ordenación.

Por último, es necesario subrayar que –más allá de dar soporte normativo a futuras obras- un objetivo prioritario de este documento es la búsqueda de una ordenación que complete un paisaje con herramientas arquitectónicas de integración, en la medida que la disciplina lo permite, dando continuidad a los espacios libres y favoreciendo el menor impacto ambiental.



Topografía

Fuente: Modelo Digital de Terreno con paso de malla de 5 metros MDT05-LIDAR, del Instituto Geográfico Nacional

0.1 INTRODUCCIÓN: DATOS GENERALES

0.1.1 PROMOTOR

HERUM RESIDENCIAL S.L.

C/ Independencia 7 -1º Izda. - 33004 Oviedo

CIF: B-06778567

Representantes legales: Roberto Estébanez García, NIF 11433056-D; Amancio García Álvarez, NIF 11433289-N.

0.1.2 OBJETO Y ALCANCE

El **objeto** es el DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE AVILÉS EN EL SECTOR RESIDENCIAL CAMPO DE SAN CRISTÓBAL (UZ.R-12), a través de la figura del PLAN PARCIAL.

Alcance: Se presenta un plan que desarrolla tal planeamiento general urbanístico, tras la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica ya realizada (simplificada, como hipótesis y según las consultas previas efectuadas), de conformidad con el artículo 2,3 de la Ley del Principado de Asturias 4/2021, de 1 de diciembre, de Medidas Administrativas Urgentes (LMAU).

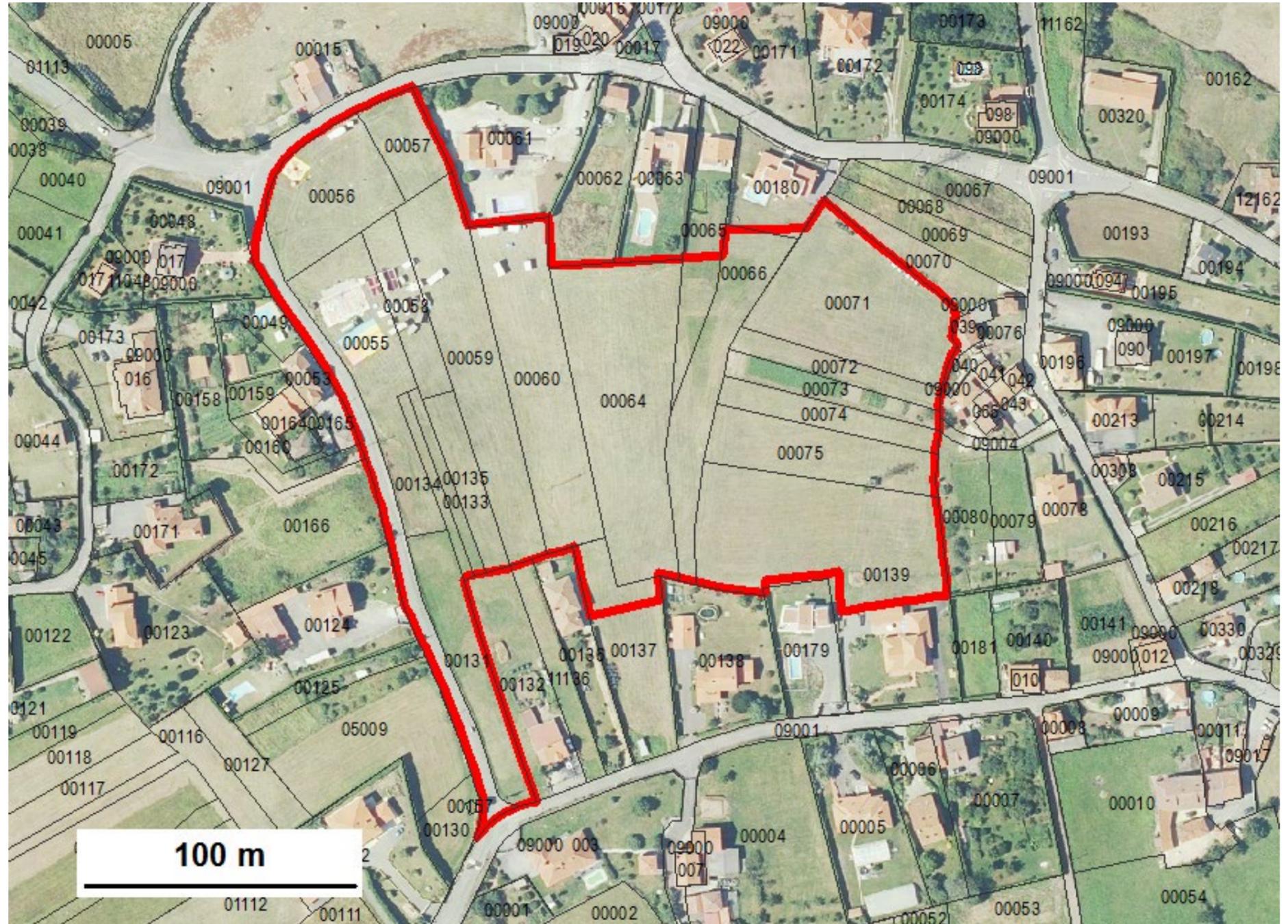
0.1.3 ÁMBITO

El ámbito total en el que se desarrolla este Plan Parcial presenta una forma irregular. Tiene una **superficie** total **de 3,52 ha (35.650,41 m²)** y se desarrolla en 18 parcelas catastrales colindantes y un segmento de viario público.

Su **delimitación** ajusta la delimitación del planeamiento a la realidad física, tras la redacción de un topográfico por INTRAZADOS SL, actualizado en septiembre de 2021, que se incorpora a la serie de Planos de Información. Se prevé la coordinación de este ámbito en paralelo a la tramitación del Plan Parcial.

Limita por el Oeste con la carretera Caserío Cueto, y por el Norte, Sur y Este con diversas parcelas de titularidad privada, la mayoría de las cuales albergan viviendas unifamiliares. El acceso se efectúa por tanto a través de la carretera Caserío Cueto.

Está **localizado** en la parroquia de San Cristóbal / San Cristóbal de Entreviñas. Las denominaciones toponímicas oficiales de las entidades de población del concejo de Avilés se aprobaron según Decreto 145/2010, de 24 de noviembre (BOPA núm. 281, de 4 de diciembre de 2010). Desde entonces la parroquia de ENTREVIÑAS se denomina SAN CRISTOBA / SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS.



Parcelario.

FUENTE: Ortofoto PNOA 2018 y cartografía catastral (sede electrónica del catastro).

0.1.4 LISTADO DE PROPIETARIOS

De conformidad con el Artículo art. 83.b) TROTUJ y 109 del ROTU relativos ambos al Contenido de los Planes Parciales de iniciativa particular, se aporta aquí, sin perjuicio de los datos registrales y de las nuevos titulares que se subroguen y que se deriven en su caso de eventuales enajenaciones, el Nombre, apellidos, o denominación social, y domicilio de los propietarios afectados, (relacionados con las fincas incluidas en el ámbito de la ordenación).

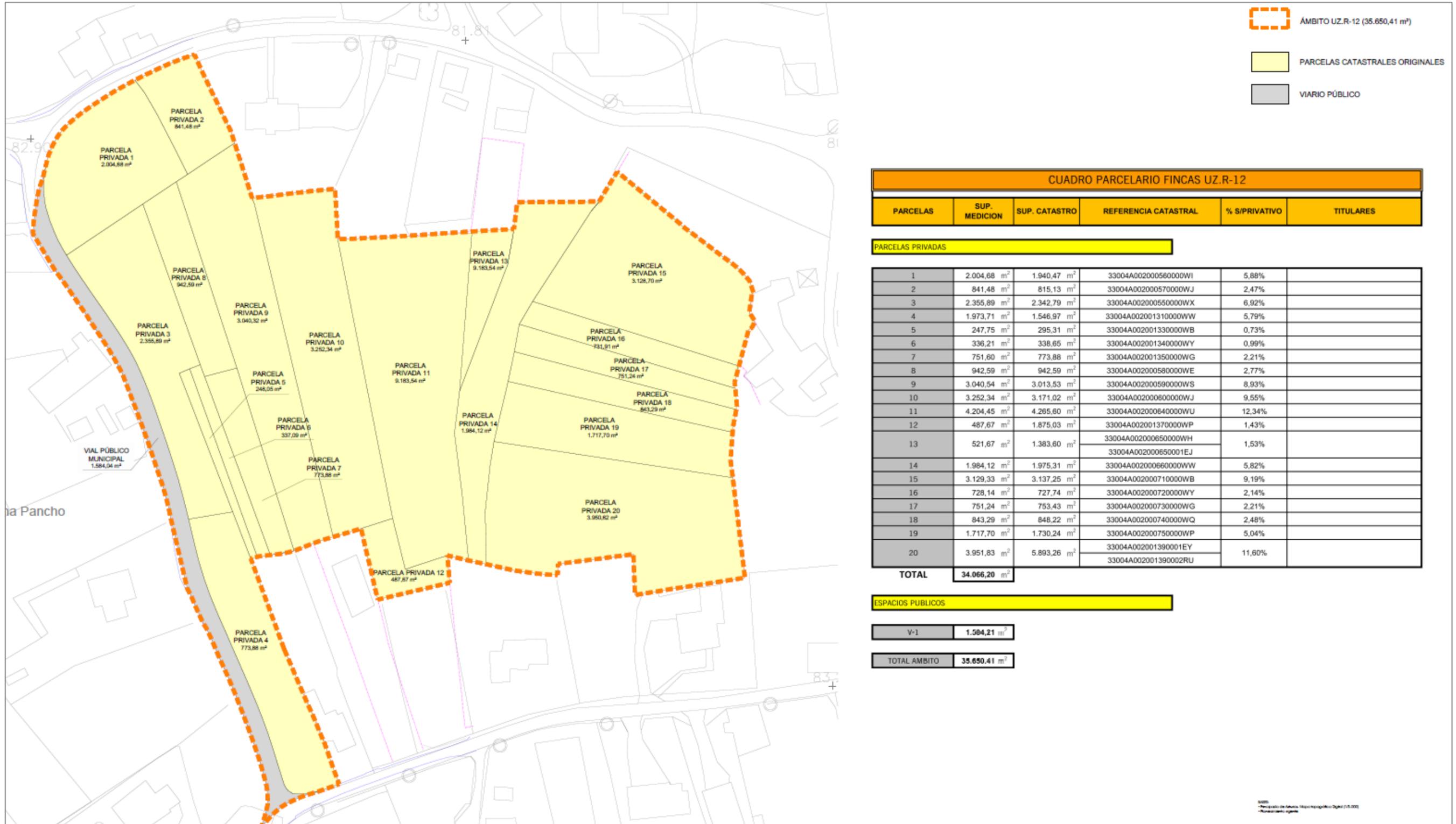
RELACIÓN DE PROPIETARIOS SECTOR UZ R-12				
REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE GRÁFICA	APELLIDOS NOMBRE/RAZÓN SOCIAL		DOMICILIO
33004A002000560000WI	1.970	LLANO PONTE NAVIA OSORIO AMPARO	CL ABEDUL 1 Es:B Pl:02 Pt:C	28036 MADRID (MADRID)
33004A002000710000WB	3.137	LLANO PONTE NAVIA OSORIO AMPARO	CL ABEDUL 1 Es:B Pl:02 Pt:C	28036 MADRID (MADRID)
33004A002000750000WP	1.730	LLANO PONTE NAVIA OSORIO AMPARO	CL ABEDUL 1 Es:B Pl:02 Pt:C	28036 MADRID (MADRID)
33004A002000550000WX	2.343	GARCIA GONZALEZ AMANCIO	CL EMILE ROBIN 3 Pl:05 Pt:A	33400 AVILES (AVILES) (ASTURIAS)
33004A002000570000WJ	815	GARCIA GONZALEZ AMANCIO	CL EMILE ROBIN 3 Pl:05 Pt:A	33400 AVILES (AVILES) (ASTURIAS)
33004A002000580000WE	943	GARCIA GONZALEZ AMANCIO	CL EMILE ROBIN 3 Pl:05 Pt:A	33400 AVILES (AVILES) (ASTURIAS)
33004A002000590000WS	3.013	GARCIA GONZALEZ AMANCIO	CL EMILE ROBIN 3 Pl:05 Pt:A	33400 AVILES (AVILES) (ASTURIAS)
33004A002000600000WJ	3.171	GARCIA GONZALEZ AMANCIO	CL EMILE ROBIN 3 Pl:05 Pt:A	33400 AVILES (AVILES) (ASTURIAS)
33004A002000640000WU	4.266	GARCIA GONZALEZ AMANCIO	CL EMILE ROBIN 3 Pl:05 Pt:A	33400 AVILES (AVILES) (ASTURIAS)
33004A002000720000WY	732	GARCIA TAMARGO LUIS (HEREDEROS DE)	CL EL REY-SAN CRISTOBAL 45 Pl:BJ	33400 AVILES (ASTURIAS)
33004A002000730000WG	753	ALVAREZ FERNANDEZ GUIOMAR	LG CABIANCA,LA 6	33401 AVILES (ENTREVIÑAS) (ASTURIAS)
		ALVAREZ FERNANDEZ MANUEL ANGEL	LG CABIANCA,LA 12	33401 AVILES (ENTREVIÑAS) (ASTURIAS)
33004A002001310000WW	1.547	EN INVESTIGACION		CL DESCONOCIDA
33004A002001330000WB	295	GARCIA GONZALEZ AMANCIO	CL EMILE ROBIN 3 Pl:05 Pt:A	33400 AVILES (AVILES) (ASTURIAS)
33004A002001340000WY	339	ALVAREZ BANCIELLA MARIA ANGELES	CL EMILE ROBIN 3 Es:1 Pl:05 Pt:A	33401 AVILES (AVILES) (ASTURIAS)
33004A002001350000WG	774	GARCIA GONZALEZ AMANCIO	CL EMILE ROBIN 3 Pl:05 Pt:A	33400 AVILES (AVILES) (ASTURIAS)
33004A002001370000WP	1.875	GARCIA GONZALEZ AMANCIO	CL EMILE ROBIN 3 Pl:05 Pt:A	33400 AVILES (AVILES) (ASTURIAS)
33004A002000650000WH	1.384	MARTINEZ FINCA MARIA NIEVES	CL LEOPOLDO ALAS 5 Es:1 Pl:05 Pt:DR	33402 AVILES (AVILES) (ASTURIAS)
		MARTINEZ FINCA JUAN JOSE	CL CAMPO CONDE S CRISTOBAL 1	33400 AVILES (ASTURIAS)
33004A002000650001EJ		MARTINEZ MENENDEZ JOAQUIN (HEREDEROS DE)	CL CAMPO DEL CONDE 1	33400 AVILES (ASTURIAS)
33004A002000660000WW	1.975	HERUM RESIDENCIAL, S.L.	CL INDEPENDENCIA 7 Bi:7 Pl:01 Pt:I	33004 OVIEDO (ASTURIAS)
33004A002000740000WQ	848	ALVAREZ GONZALEZ JOSE FERNANDO	LG VALGRANDA Es:1 Pl:00 Pt:01	33401 AVILES (ENTREVIÑAS) (ASTURIAS)
33004A002001320000WA	1.774	SUAREZ GARCIA MARIA DEL CARMEN	CL CAMPO EL-SAN CRISTOBAL 36	33400 AVILES (ASTURIAS)
33004A002001390001EY	5.893	HUERTA SANCHEZ CESAR	LG CAMPO,EL 32	33400 AVILES (ENTREVIÑAS) (ASTURIAS)
		MENENDEZ SUAREZ MARIA LUZ		
33004A002001390002RU		HUERTA SANCHEZ CESAR	LG CAMPO,EL 32	33400 AVILES (ENTREVIÑAS) (ASTURIAS)
		MENENDEZ SUAREZ MARIA LUZ		



La estructura de propiedad, a expensas de la oportuna actualización en el proceso de coordinación catastro/registro, sobre base topográfica, que culminará durante la gestión del Plan Parcial, se resume en el cuadro siguiente (actualizado por la propiedad):

PROPIETARIO	Nº PARCELA	REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRO
A.G.A. TECNOEMPRESARIA S.L.	55	33004A002000550000WX	2.343,00
LLANO-PONTE NAVIA-OSORIO	56	33004A002000560000WI	1.970,00
A.G.A. TECNOEMPRESARIA S.L.	57	33004A002000570000WJ	815,00
A.G.A. TECNOEMPRESARIA S.L.	58	33004A002000580000WE	943,00
A.G.A. TECNOEMPRESARIA S.L.	59	33004A002000590000WS	3.013,00
A.G.A. TECNOEMPRESARIA S.L.	60	33004A002000600000WJ	3.171,00
A.G.A. TECNOEMPRESARIA S.L.	64	33004A002000640000WU	4.266,00
D. JOAQUIN MARTINEZ MENENDEZ Y DOÑA MARIA NIEVES MARTINEZ	65	Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)	* 517,00
	65 INMUEBLE	33004A002000650000WH	
	65 SUBPARCELA	33004A002000650001EJ	
HERUM RESIDENCIAL S.L.	66	33004A002000660000WW	1.975,00
LLANO-PONTE NAVIA-OSORIO	71	33004A002000710000WB	3.137,00
A.G.A. TECNOEMPRESARIA S.L.	72	33004A002000720000WY	732,00
A.G.A. TECNOEMPRESARIA S.L.	73	33004A002000730000WG	753,00
JOSÉ FERNANDO ÁLVAREZ GONZÁLEZ	74	33004A002000740000WQ	848,00
LLANO-PONTE NAVIA-OSORIO	75	33004A002000750000WP	1.730,00
A.G.A. TECNOEMPRESARIA S.L.	131	33004A002001310000WW	1.547,00
A.G.A. TECNOEMPRESARIA S.L.	133	33004A002001330000WB	295,00
A.G.A. TECNOEMPRESARIA S.L.	134	33004A002001340000WY	339,00
A.G.A. TECNOEMPRESARIA S.L.	135	33004A002001350000WG	774,00
A.G.A. TECNOEMPRESARIA S.L.	137	33004A002001370000WP	* 476,00
D. CESAR HIUERTA SANCHEZ Dña. LUZ MENENDEZ SUAREZ	139	Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)	* 3.953,00
	139 RESIDENCIAL	33004A002001390001EY	
	139 SUBPARCELA	33004A002001390001EY	
	139 AGRARIO	33004A002001390002RU	
* ÚNICAMENTE PORCIÓN DE TERRENO INCLUIDA EN EL ÁMBITO			

Se incorpora Anexo.





El PP en su contexto local, al noroeste de la ciudad de Avilés y al sur de Salinas (municipio de Castrillón).

FUENTE: Visor cartográfico del Nomenclátor de SADEI

0.1.5 PROGRAMA.

Viene determinado por la Ficha Urbanística: uso predominante residencial, de baja densidad, con un número máximo de 29 viviendas.

En cuanto a tipologías, el PGOU2006 permite tanto las disposiciones tipológicas aisladas, como pareadas y adosadas; se opta mayoritariamente en este documento por la disposición aislada, con la posibilidad de la ejecución de desarrollos pareados en aquellas parcelas donde resulte una opción más razonable.

0.1.6 CONTENIDOS.

Alcance

La figura de planeamiento de desarrollo que se propone por el PGO2006 en su Ficha Urbanística, conforme a la legalidad aplicable es la de Plan Parcial.

Su objeto y determinaciones, como ya se ha señala, son las establecidas en el artículo 66 del TROTU así como en los artículos 105 y 107 y concordantes del ROTU.

Por su parte, la documentación a elaborar para su aprobación será la recogida en los artículos 83 del TROTU y 108 y 109 del ROTU, estos últimos de aplicación adicional por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular:

Marco normativo

La reserva de Dotaciones se remite según la Ficha del PGOU 2006 al Anexo del Reglamento de Planeamiento de 1978. No obstante ello, ha de considerarse según la Disposición Transitoria Segunda del ROTU, la única aplicación de éste por mor de lo establecido en la regla e).

El marco normativo principal se establece así desde (en orden de aprobación cronológico):

- Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias
- Decreto Legislativo 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
- Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, Aprobación Definitiva por acuerdo del Pleno Municipal el 9 de junio de 2006 (BOPA nº 163 con fecha de 15 de Julio de 2006)
- Catálogo Urbanístico de Avilés. Aprobación Definitiva por acuerdo del Pleno Municipal el 9 de junio de 2006 (BOPA nº 163 con fecha de 15 de Julio de 2006)
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
- Decreto 20/2015, de 25 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero
- Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
- Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias
- Ley del Principado de Asturias 4/2021, de 1 de diciembre, de Medidas Administrativas Urgentes

Metodología

La metodología empleada será la de los *Proyectos Urbanos*, disciplina de síntesis entre los planes urbanísticos y los proyectos arquitectónicos. El Proyecto Urbano es un mecanismo topológico de ordenación y modelación para incrementar y obtener rendimiento del espacio actual, desde sus variables intrínsecas. Presenta la premisa de programarse en un tiempo acotado y controla a un tiempo los conceptos *parcelación / urbanización* y *edificación*, con un programa de necesidades definido desde el primer momento en contraste con la realidad.



0.1.7 FUENTES CARTOGRÁFICAS.

Más allá de las propias del PGOU2006, se consideran las fuentes cartográficas:

- DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO: Catastro de rústica y urbana del concejo, contrastados a esta fecha a través de la Oficina Virtual del Catastro.
- INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL (2018): Ortofotos del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) de 2017.
- CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS DEL GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (2000): Cartografía topográfica digital de escala 1:5.000, restituida a partir de vuelos de 1994, 95 y 96.
- CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS DEL GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (2007): Cartografía topográfica digital de escala 1:5.000, renovada a partir de vuelo de 2003.
- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (2021). INTRAZADOS SL.

0.1.8 AUTORES

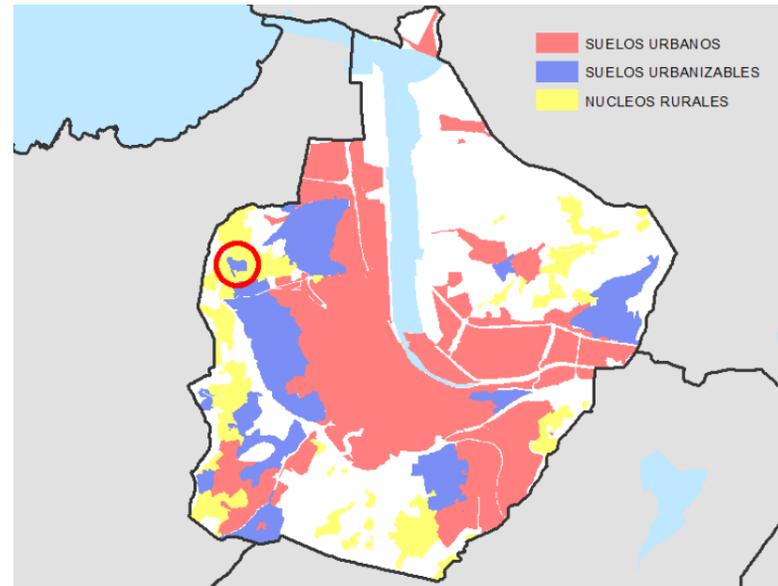
Redactor:

- Benigno Gómez López, arquitecto colegiado 1.014 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias, con domicilio profesional en la calle La Cámara, 12, 5º-C, C.P. 33402, Avilés, benignogl@proyectamos.es

Colaboradores:

- Andrea de Con Palacio, geógrafa y operadora GIS
- Juanjo González, ingeniero de caminos, canales y puertos
- Román Villasana Gutiérrez, arquitecto
- Miriam González Blanco, arquitecta
- Consultas jurídicas externas

I. MEMORIA: INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



El PP enmarcado entre los Suelos Urbanos, Suelos Urbanizables y Núcleos Rurales de Avilés

FUENTE: Visor del registro de planeamiento y gestión urbanística

I.1 MEMORIA INFORMATIVA: RECONOCIMIENTO Y ANÁLISIS (DIAGNÓSTICO)

I.1.1 PLANEAMIENTO

Desarrollaremos sintéticamente el marco que le afecta:

Planeamiento general de Avilés

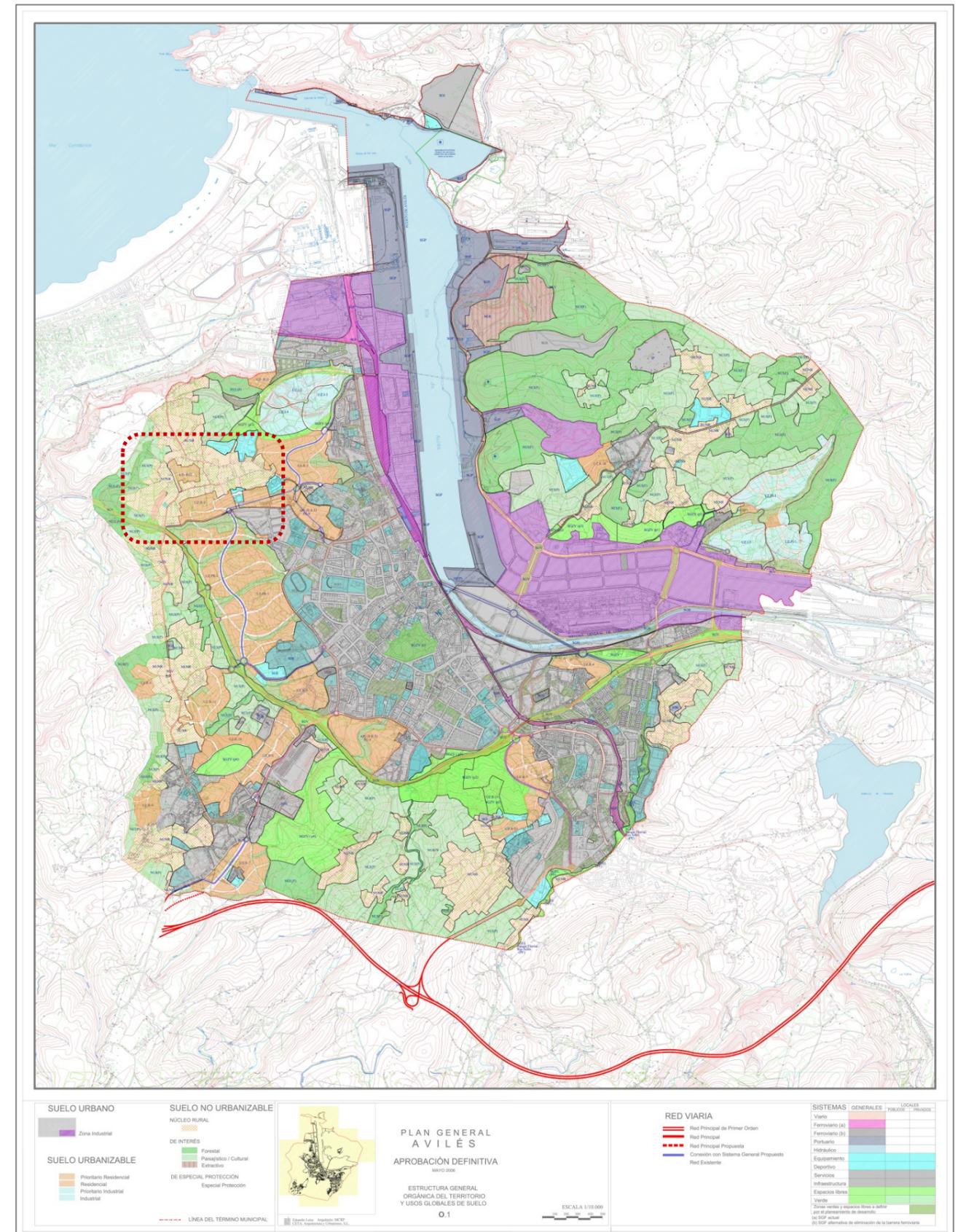
Suplemento al Boletín Oficial del Principado de Asturias nº 163, del 15 de julio de 2006, de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación del Término Municipal de Avilés y del Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural y Catálogo Urbanístico de Avilés (Exptes. 56111/2001 y 55982/2001) con sus modificaciones que consolidan su texto y contenido definitivo.

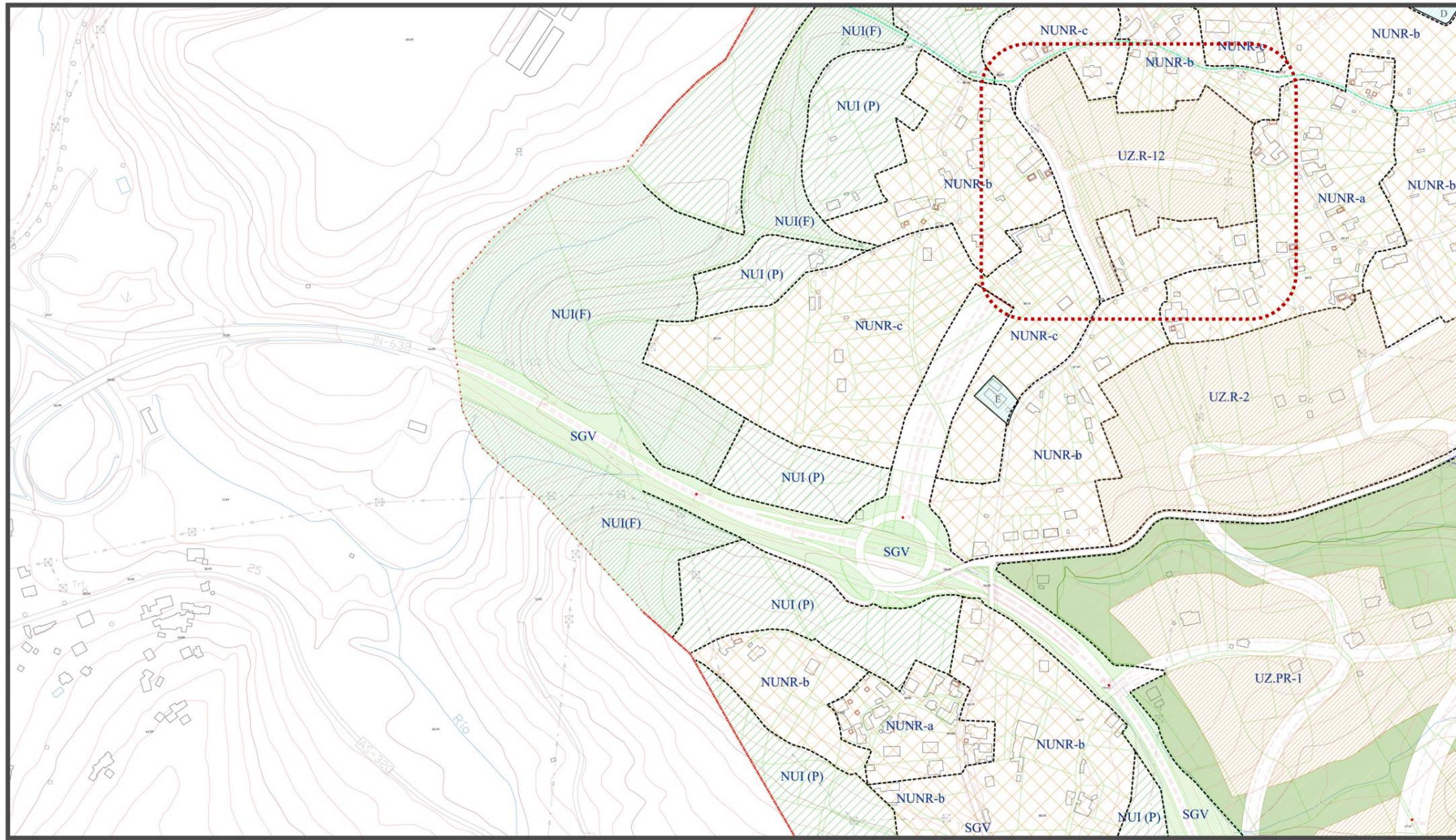
Plano: O.2-2 de la Serie 5.000 de CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Normativa: TITULO VI - REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE y relacionados.

Clasificación y Calificación

Según la documentación gráfica correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés el ámbito sobre el que se pretende intervenir está clasificado como SUELO URBANIZABLE (NO PRIORITARIO), de uso característico RESIDENCIAL.





SUELO URBANO

- Alineación oficial
- NORMATIVA ZONAL
 - Modificación Normativa Zonal
 - Unidad de Ejecución
 - Área Planeamiento Incorporado
 - Área Planeamiento Específico
 - Área Planeamiento Remitido

SUELO URBANIZABLE

- Prioritario Residencial
- Residencial
- Prioritario Industrial
- Industrial

SUELO NO URBANIZABLE

NÚCLEO RURAL

- Denso
- Medio
- Disperso

DE INTERÉS

- Forestal
- Paisajístico / Cultural
- Extractivo

DE ESPECIAL PROTECCIÓN

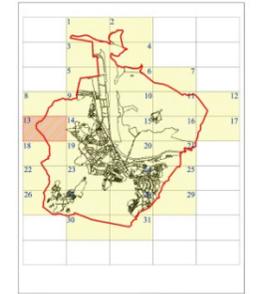
- Especial Protección

SISTEMAS	GENERALES	LOCALES	
		PUBLICOS	PRIVADOS
Viario	SGV		
Ferrovial (a)	SGF		
Ferrovial (b)	SGF		
Portuario	SGP		
Hidráulico	SGH		
Equipamiento	SGE	E	EP
Deportivo	SGD	D	DP
Servicios	SGS	S	SP
Infraestructura	SGI	I	IP
Espacios libres	SGEL		
Verdes	SGZV	ZV	VP

(a) SGF actual
 (b) SGF alternativa de eliminación de la barrera ferroviaria

Zonas verdes y espacios libres a definir por el planeamiento de desarrollo

----- LÍNEA DEL TÉRMINO MUNICIPAL
 ● 0.00 COTA DE RASANTE



ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO URBANÍSTICO

----- DELIMITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO POR EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO URBANÍSTICO

EDIFICIOS DE INTERÉS CULTURAL Y URBANÍSTICO

- Protección Integral
- Protección Parcial
- Protección Ambiental
- Patrimonio Industrial

ELEMENTOS EN ESPACIO URBANO

- Fuentes y Lavaderos
- Canapés
- Cruceros
- Quiloscas

BIENES DE INTERÉS ETNOGRÁFICO

- Hórreos y Paneras
- BIENES DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO
- Casco Histórico
- Áreas Exteriores

BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y SUS ENTORNOS

- BIC
- ENTORNOS DE BIC
- CONJUNTOS HISTÓRICOS
- CAMINO DE SANTIAGO

Eduardo Leira Arquitecto, MCRP
 CETA, Arquitectura y Urbanismo, S.L.

ESCALA 1/2.000

PLAN GENERAL AVILÉS

APROBACIÓN DEFINITIVA
 MAYO 2006

CALIFICACIÓN DE SUELO
 O.3-13

Condiciones urbanísticas

De conformidad con el artículo 107 y el artículo 101,1 en sus apartados a) y d), todos ellos del ROTU, las Normas Urbanísticas contendrán necesariamente el régimen pormenorizado de uso y tipologías para cada ámbito espacial de ordenanzas de edificación concretas.

Así, según FICHA de ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE - UZ.R-12 – CONDICIONES GENERALES Y PARÁMETROS, que no obstante se incluirá como anexo:

Calificación:	Sector residencial delimitado			
Características				
Superficie del sector (Has.):	3,59 Has.			
Densidad:	8 viv./Ha.			
Índice de edificabilidad del sector m ² t/m ² s:	0,17 m ² /m ²			
Superficie edificable total (m ²):	6.103 m ² t			
Uso característico:	Residencial			
Gestión				
Iniciativa del planeamiento:	Particular			
Planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial			
Sistema de actuación:	Compensación			
Plazos				
Segundo cuatrienio.				
Ordenación pormenorizada				
- Calificación de usos públicos	<u>%</u>	<u>Suelo m²</u>		
Reserva para dotaciones ¹				
- Calificación de usos lucrativos	<u>m² construible</u>	<u>Nº viv.</u>	<u>K</u>	<u>K x m² const.</u>
Residencial V.L. unifamiliar	6.103	29	1,35	8.239
Residencial V. Protegida	-	-	-	-
Total residencial	6.103	29	-	8.239
Terciario/comercial	-	-	-	-
Dotacional privado	-	-	-	-
Total lucrativo	6.103	29		8.239
Cesión de sistemas generales exteriores				
Sistema General exterior al ámbito. 0,5 m ² de suelo de SGZV (P) por cada m ² de techo residencial de VL o equivalente, 4.120 m ² s.				
Aprovechamiento medio				
A _m = 0,206 m ² /m ²				
¹ Según el Anexo del Reglamento de Planeamiento.				

Interesa citar aquí el Art. 6.05 PGOU2006, para definir el **grado de vinculación de los parámetros anteriores**.

Ordenanza de referencia.

La ordenanza de referencia es la de **Edificaciones con emplazamiento variable**, en la **tipología** de **Vivienda unifamiliar**, que citaremos literalmente por su importancia en este documento:

Sección Quinta

Edificaciones con emplazamiento variable

Subsección A

Contenido

5.133 Tipologías.

1. En la presente Sección se agrupan las tipologías cuyos emplazamientos se determinan por medio de un juego de reglas escritas, no precisando de su representación gráfica en planos de zonificación, y no cuentan, como en el caso de las industriales o de equipamiento, con la determinación simultánea de un cierto uso concreto. Son las siguientes:

- Edificación abierta
- Vivienda unifamiliar
- Vivienda rural.

2. En todas ellas las parcelas se edifican tan sólo parcialmente, quedando libres de edificaciones zonas que no están previamente determinadas, sino que son el resto de la superficie fuera de los emplazamientos proyectados para las edificaciones. Se trata de los espacios libres privados, no edificables una vez agotado el aprovechamiento, pero que pueden serlo, alternativamente, si la edificación se sustituye por otra diferente.

3. En las tipologías concretas de que aquí se trata se determinan tan sólo sus aspectos específicos, entendiéndose que los no mencionados se desarrollen según lo establecido en las Condiciones Generales.

4. El sistema de emplazamientos variables no es exclusivo de las tipologías contenidas en esta Sección, pero estas son las que se definen fundamentalmente por utilizar este mecanismo y por otra causa.

Subsección C.

Vivienda unifamiliar

5.142 Definición.

Se incluyen en la tipología de vivienda unifamiliar las edificaciones que responden a las características siguientes:

- Los edificios tienen las proporciones propias para alojar cada uno de ellos una sola vivienda.
- Cuando se destinan a otros usos, mantienen unas características y proporciones semejantes.
- Los emplazamientos de los edificios son de tipo variable.
- Los edificios, uno por uno, o en agrupaciones, componen conjuntos exentos, es decir, separados de las alineaciones exteriores a calle. Adosándose, en ocasiones, a alguno de los linderos entre parcelas, pero nunca a más de dos de ellos, en todo caso.

- Cuando se destinan a vivienda, se desarrollan en la modalidad de edificio exclusivo.
- Cuando el uso no es vivienda, debe de todos modos utilizarse como edificio exclusivo.

5.143 Modalidades.

1. Dentro de la edificación unifamiliar, se establecen dos tipos diferentes de disposición; aislada o adosada. En la disposición aislada, cada edificio destinado a una sola vivienda, o a un sólo uso, se presenta separado de cualquier otra edificación. En la disposición adosada, los edificios destinados a una sola vivienda o a un sólo uso se disponen unidos unos a otros lateralmente.
2. La posibilidad de alojar varias viviendas o usos distintos dentro de la misma parcela, existe tanto para la disposición aislada como para la adosada. En la disposición aislada, cada uso distinto o distinta vivienda debe alojarse en edificios separados, mientras que en la adosada, los edificios pueden adosarse entre sí lateralmente.
3. Por el contrario, en la disposición adosada pueden existir una sola vivienda, o un sólo uso en una parcela. La disposición adosada no se refiere al número de edificaciones sino a la relación de unas con otras. En general, en el caso de edificio único en la parcela, en disposición adosada la unión se producirá con edificaciones de otras parcelas.

5.144 Edificabilidad.

1. La edificabilidad, en edificación de vivienda unifamiliar, se asigna por medio de módulos, en la forma general fijada en las Condiciones Comunes; limitándose igualmente la máxima densidad de edificación en cuanto al número de viviendas por hectárea de suelo neto de parcela. Estas edificabilidades se fijan para cada Unidad Homogénea, en los listados de Polígono.
2. Las construcciones auxiliares forman parte de la edificabilidad total.
3. Para poder alcanzar la totalidad de la edificabilidad, medida en superficie de construcción, es preciso que la parcela disponga de unas proporciones regulares mínimas que se indican más adelante.

5.145 Alturas.

La altura máxima es de dos plantas en total y siete metros de altura de cornisa. El espacio bajo cubierta es utilizable dentro del programa normal de las plantas inferiores. No es obligado alcanzar esa altura.

5.146 Plantas bajas, entreplantas, semisótanos y sótanos.

Este tema se regula como en la edificación abierta, con las siguientes excepciones:

- No se fija, en este caso, el límite de ocupación de parcela
- Tampoco se establece regulación especial para la relación entre planta baja y primera.
- El sótano debe limitarse a la proyección de las zonas edificadas sobre rasante, pudiendo, no obstante, exceder de dicha proyección hasta ocupar, como máximo, el 50% de la parcela.

5.147 Emplazamientos.

1. Este tema se regula en igual modo que en la edificación abierta, con las siguientes excepciones:

- Dado que la planta baja se destinará, en general a usos habitables del mismo programa que en las plantas superiores, las luces rectas son determinantes sin excepción también a éste nivel.

- Los cuerpos auxiliares operan, respecto de retranqueos, según se recoge en las Condiciones Comunes.
 - La condición de adosamiento a linderos con otras parcelas se regula no sólo como opción voluntaria, sino como disposición general en Unidades Homogéneas determinadas, y, en todo caso, del modo que se señala en los puntos siguientes.
2. Cuando el tipo de disposición es la adosada, existe dentro de la variabilidad del emplazamiento, la obligación de adosarse a algún lindero, que puede provenir de las causas siguientes:
- Que previamente se haya pactado entre propietarios colindantes, en las condiciones que en los puntos siguientes se señalan.
 - Que así se establezca en los planos de ordenación.
3. En las zonas en que es de aplicación la vivienda unifamiliar aislada, podrá suprimirse el retranqueo a lindero, siempre que exista acuerdo en éste sentido entre los propietarios de las dos fincas colindantes y guardando las condiciones que aquí se detallan:
- a) En caso de estar ambas fincas lindantes libres de edificación el adosamiento se pactará libremente con la única condición de cubrirse mutuamente el muro ciego en proporción superficial de, al menos, el 50%.
 - b) Si las fincas no están libres pero tienen disponibilidad de volumen edificable y las nuevas construcciones proyectadas pueden ejecutarse guardando las distancias precisas con las ya existentes o si, existiendo en ellas construcciones no adosadas a linderos, el remanente de volumen edificable de que disponen puede ser aplicado entre la edificación existente y el lindero, ampliando aquélla hasta convertirla en adosada, podrán pactarse adosamientos de las mismas características del apartado anterior.
4. No se autorizarán acuerdos de adosamiento suscritos por propietarios de finca que esté actualmente edificada sin adosarse a lindero y cuyo volumen sea ya la totalidad del autorizado en esa finca. Todos los pactos realizados en éste sentido deberán formalizarse en escritura pública, pasando a ser inscribibles en registro y condiciones obligatorias como parte de las Normas Urbanísticas. Si esos pactos no se realizan de acuerdo con las condiciones más arriba fijadas, serán nulos, por prevalecer sobre ellos las Normas Urbanísticas. Se establecerán adosamientos obligatorios a través de lindero, pese a no estar señalada la modalidad agrupada en zonificación, en los casos siguientes:
- a) Cuando por sus proporciones una finca no pueda edificarse separadamente, pero pueda, en cambio, hacerlo si se produce adosamiento.
 - b) Cuando exista ya, en la finca colindante, una edificación adosada a lindero con muro ciego. En tal caso, la edificación en la primera deberá adosarse cubriendo como mínimo el 50% de la superficie de muro ciego de la colindante, y no dejando a su vez al descubierto más del 50% de su propia superficie de muro ciego, siempre que ello sea compatible con las condiciones fijadas por estas Normas en los restantes aspectos que regulan el emplazamiento, y las distancias y condiciones del Código Civil respecto de luces y vistas.

5.148 Parcela mínima

1. En edificación unifamiliar, el criterio de parcela mínima a efectos de licencias de parcelación, viene determinado por la regulación de máximo número de viviendas por hectárea de parcela neta. De hecho, la parcela mínima a efectos de parcelación se obtendrá dividiendo una Hectárea entre el número de viviendas admitidas para esa extensión.
2. Por la misma razón, esas dimensiones de parcela son las mínimas para que la parcela sea edificable. Para el tamaño mínimo de la parcela así fijado sólo se puede autorizar la edificación de una sola vivienda en cada una de las variantes de edificación unifamiliar, no autorizándose dos hasta tamaños de al menos el doble del indicado, y así sucesivamente para cada número de vivienda. La limitación de parcela mínima a efectos de parcelación y edificación tiene carácter general, de todos modos, y se refiere a cualquier tipo de posible uso y no sólo al de vivienda.
3. La superficie de las parcelas destinadas a viarios privados que, en su caso, puedan disponerse para dar servicio a las parcelas edificables, no se contabilizará al objeto de justificar la superficie mínima de aquéllas.
4. A los efectos de parcelación, además de cumplir con la superficie mínima, las parcelas resultantes deberán contar con una dimensión mínima en cualquier estrechamiento de la medida siguiente:
 - 13 metros en la disposición aislada.

- 6 metros en disposición adosada a ambos lados.

5. Las medidas mínimas del apartado anterior no son de aplicación a efectos de licencias de edificación en parcelas existentes, siempre que se puedan físicamente realizar construcciones de acuerdo con las presentes Normas.

6. Las condiciones de superficie y dimensiones mínimas, así como las consideraciones relativas a los viarios privados establecidas en los apartados precedentes, serán de aplicación a los supuestos de parcelas en régimen de proindivisión.

5.149 Ordenación de la parcela.

1. Al igual que en la edificación abierta, y con sus mismos efectos, en vivienda unifamiliar deberá concretarse en los proyectos la ordenación de la parcela.
2. Al menos la mitad de la zona de terreno no ocupada por la edificación debe quedar ajardinada y, por tanto no pavimentada.
3. Los cierres de fincas se ajustarán a las Condiciones Generales establecidas en el presente Título.
4. Los arbolados existentes, cierres de fincas y construcciones auxiliares se tratarán del modo establecido en las Condiciones Comunes.

Sistema General adscrito

La Ficha prescribe la adscripción de un Sistema General exterior al ámbito, de 0,5 m2 de suelo SGZV(P) por cada m2 de techo residencial de VL o equivalente, calculado en su aproximación en 4.120 m2s.

Como se ha dicho, en el referido artículo 6.05 del PGOU2006, *la superficie de los Sistemas Generales internos del sector constituyen una cifra inalterable, salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la aprobación del Plan Parcial procederá a ser determinada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.*

A este respecto se ha de tener en cuenta el régimen legal aplicable: Artículo 66.3. TROTU y Artículo 89.ROTU.

En el Anexo de la Normativa se concreta dicha cesión para este sector:

Anexo. Sistemas Generales de Zonas Verdes a obtener por adscripción o inclusión a sectores de suelo urbanizable

SGZV a obtener por adscripción o inclusión a sectores de suelo urbanizable							
		P2	P3	P4	P5	P6	
		La Luz	La Amistad	La Arabuya	La Atalaya	Bao	Bustiello
UZ.PR-1	Gaxín	13,81	1,86	5,77		7,82	
UZ.R-1	La Atalaya				6,59		
UZ.R-2	La Plata-San Cristóbal			1,12			
UZ.R-3	Valparaíso			4,75			
UZ.R-4	Bustiello Norte						3,23
UZ.R-5	La Llamosa	14,15	0,06				
UZ.R-6	La Lleda			5,77			
UZ.R-7	El Pelame			4,57			
UZ.R-8	Carretera de los Heros	0,19					
UZ.R-9	La Cruz de la Hoguera			0,74			
UZ.R-10	Bao Sur			2,19			
UZ.R-11	Bao Norte			1,31			
UZ.R-12	Campo de San Cristóbal			0,41			
UZ.R-13	La Poiteca			0,22			
UZ.R-14	Valliniello			0,86			
UZ.R-15	Ermita La Luz	3,79					
UZ I-4	Canteras de Burgos				1,27		
Superficie de SGZV (Ha)		31,94	1,92	27,71	7,86	7,82	3,23

La Normativa Urbanística, en su art. 8.6., regula los criterios a cumplir:

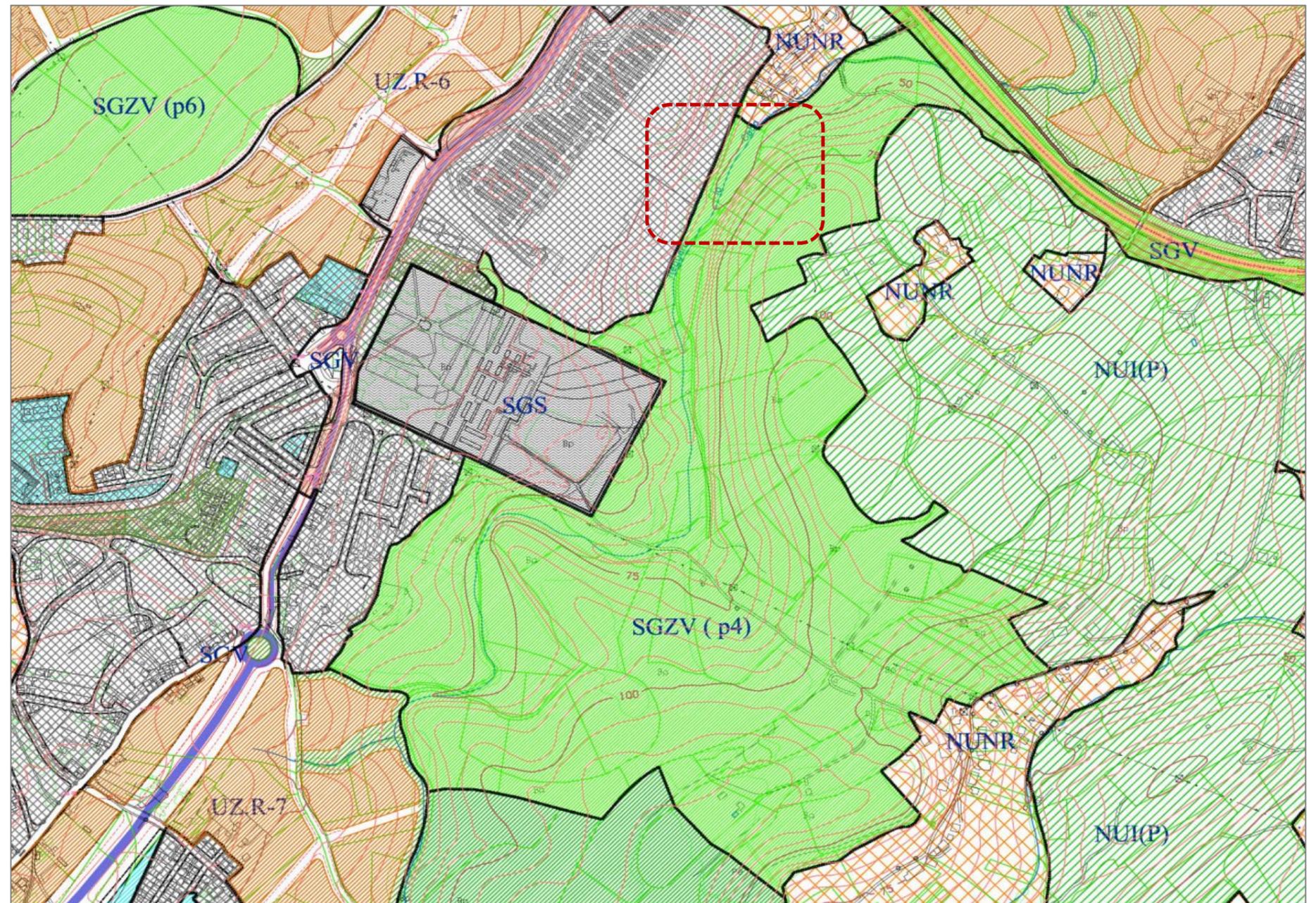
5. Los sistemas generales de zonas verdes incluidos o adscritos a los sectores de suelo urbanizable son los que se detallan en el cuadro que se une como Anexo a esta Normativa. La adscripción concreta del sistema general de zonas verdes SGZV (p4) de La Arabuya se efectuará en el Plan Parcial de cada uno de los sectores de suelo urbanizable que se indican en el Anexo, con arreglo a los siguientes criterios:

- Conformación de espacios dotacionales continuos y homogéneos.
- Accesibilidad.

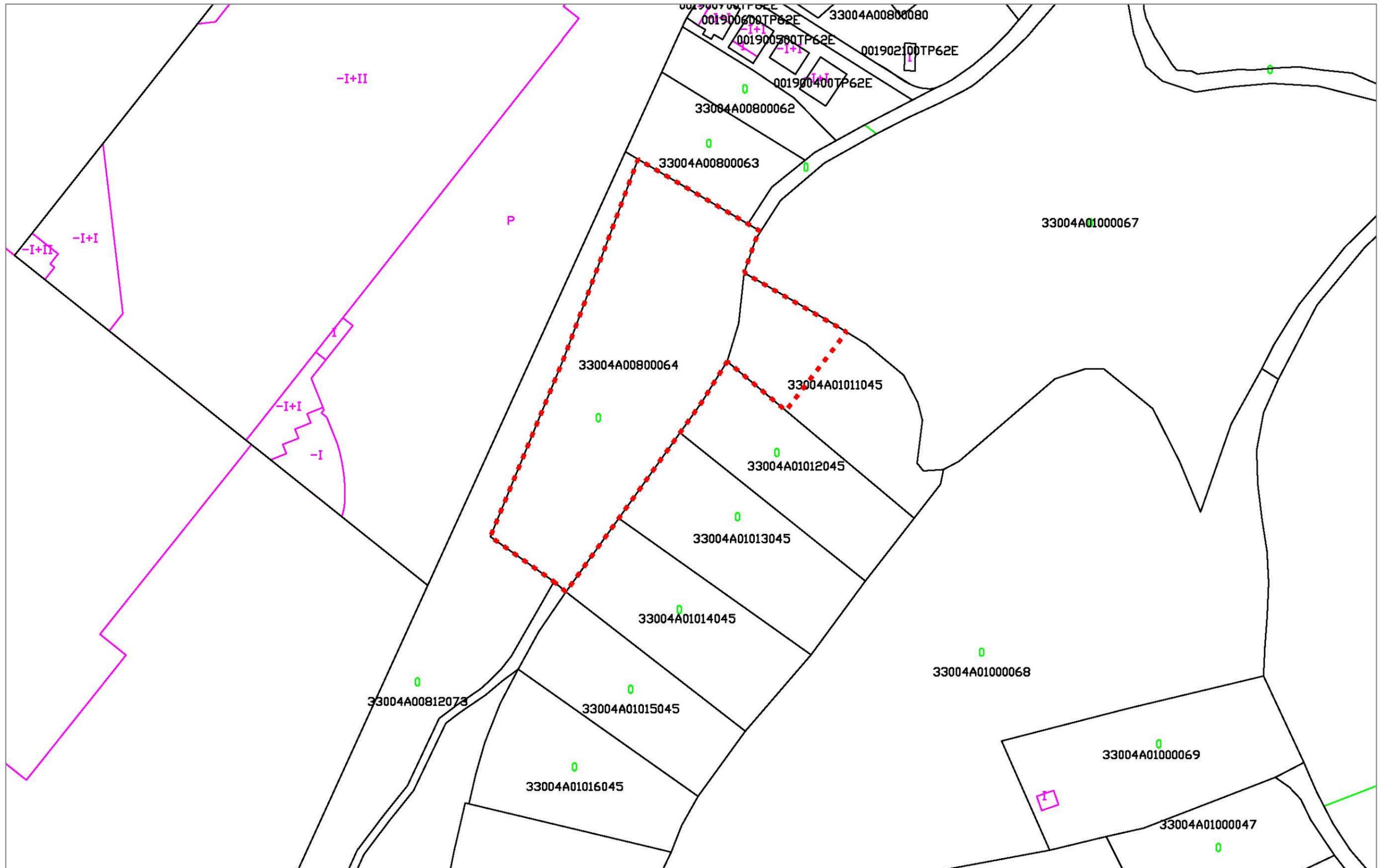
Se propone de conformidad con el artículo 66.3.b) del TROTU, artículo 89,1 b) del ROTU y el propio PGOU2006 (Art. 6.05.) de Avilés como determinación del presente instrumento de Plan Parcial la adscripción al sector de planeamiento que nos ocupa de los siguientes terrenos:

0,5 m2 de suelo SGZV(P) por cada m2 de techo residencial de VL o equivalente: $0,5 * 35.650,41 * 1,35 * 0,17 = 4.090,88 \text{ m}^2$
Lo que traduciremos en la catastral **33004A00800064 (3.488 m2) + parcialmente la 33004A01011045 (603 m2).**

A los efectos del referido artículo 6.05 del PGOU2006, tal determinación ha de "ser determinada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos". El Sistema General de Zonas Verdes de la Arabuya (P4) –donde se adscribe la citada cesión– ocupa una importante extensión de terreno que se delimita en el Plano de Ordenación O.1 ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA DEL TERRITORIO Y USOS GLOBALES DE SUELO. Marcando la adscripción:



TRAZANDO LA DELIMITACIÓN DEL SG ADSCRITO SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL (E 1/1.000):





Tramo del Camino de Santiago por el norte del ámbito

I.1.2 AFECCIONES

A. CULTURALES.

El ámbito se encuentra afectado por el entorno de protección del Camino de Santiago, que tiene categoría de Bien de Interés Cultural, BIC, declarado a través del Decreto 63/2006, de 22 de junio, por el que se fija y delimita el conjunto histórico del Camino de Santiago en el Principado de Asturias, y se determina su entorno de protección provisional (Ruta del Interior y Ruta de la Costa).

La ruta de la costa discurre por el camino que bordea el sector por el norte y por tanto se verá afectado por su entorno de protección, que según el citado decreto «se define por una banda de 30 metros a cada lado de los distintos tramos rurales, afectando en las áreas urbanas únicamente a la parcelas colindante al Camino en cada uno de sus dos lados.»

Se considera para este momento de la tramitación, que este suelo está afectado sin perjuicio de la concreción de la franja de entorno, aunque por asimilación y en tanto no se desarrolle sería de 30 metros a cada lado del Camino. En el futuro, tal afección se ajustará a la primera parcela colindante al mismo.

Tal y como se ha adelantado, dentro del trámite ambiental previo se ha remitido para su informe el Borrador del Plan a la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que a su vez ha emitido el **AUTO/2022/2970: Procedimiento Autorización, informes y otros procedimientos en materia del Servicio de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias**, que se adjunta como anexo y concluye:

El asunto de Referencia ha sido informado por la Comisión Permanente del Consejo de Patrimonio Cultural de Asturias en sesión de 31/03/23 con el siguiente acuerdo:

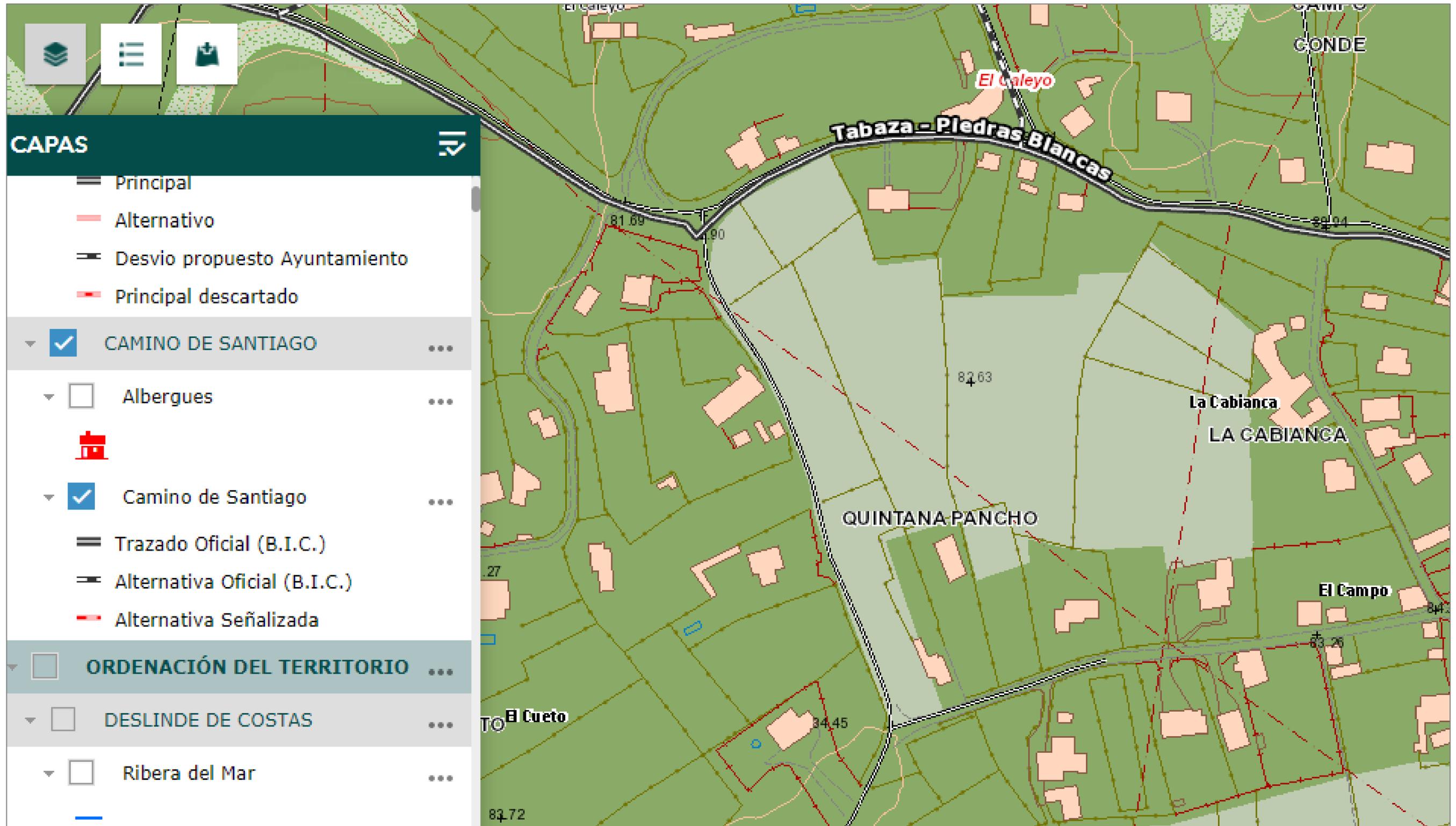
En virtud del artículo 35 de la Ley del Principado 1/2001, de patrimonio cultural (LPC), se acuerda informar favorablemente el Documento Ambiental Estratégico la evaluación del impacto del Plan Parcial UZ.R-12 Campo de San Cristóbal, suscrito en octubre de 2021 por Andrea de Can Palacio, geógrafa, y Benigno Gómez López, arquitecto.

El DAE contempla la afectación del ámbito por el entorno de protección del Camino de Santiago (Bien de Interés Cultural, BIC, declarado a través del Decreto 63/2006, de 22 de junio) al discurrir la ruta de la costa por el camino que bordea al norte el sector y en tanto no se desarrolle el ámbito será una franja de 30 metros a cada lado del Camino. **En su desarrollo urbanístico tal afección se ajustará a la primera parcela colindante al mismo, que requiera, cualquier actuación, de autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.**

El DAE también desarrolla medidas menores protectoras/ preventivas en relación al Patrimonio Cultural Protegido se basan en la delimitación de entorno como apoyo para la localización de las cesiones de equipamientos. El espacio construido con frente hacia el propio Camino deberá contar con una estética cuidada que aporte continuidad a su entorno, sin excesivas distorsiones.

Se asumen e integran las prescripciones anteriores en el presente documento.

Captura del navegador PRINCAST correspondiente a la descripción gráfica del Camino de Santiago:





Líneas de media tensión atravesando el ámbito

B. SECTORIALES.

B.1. Carreteras.

Existe una carretera municipal que bordea el ámbito por el Oeste (y parcialmente por el Norte) y le dará acceso rodado. Esta vía no genera ningún tipo de afección complementaria en la actualidad, ya que entre los objetivos de la ordenación está la ampliación de la sección de la misma, urbanizándola por completo. Únicamente se generarán limitaciones a los cierres, que no es el caso describir aquí.

B.2. Aguas

Dominio Público Hidráulico

No se conocen afecciones en relación con este punto. No se detectan cauces de agua continuos o intermitentes ni en el ámbito ni en su entorno inmediato, de modo que el ámbito no se encuentra en zona servidumbre o policía del Dominio Público Hidráulico.

Abastecimiento y saneamiento de agua

El ámbito se encuentra conectado a la red municipal de abastecimiento y saneamiento de agua, en paralelo al trazado del vial de borde existente. En la actualidad discurre una canalización principal de abastecimiento por el eje de la carretera Caserío Cueto, en tubería de fibrocemento de diámetro 300mm, a la que se conectarán las acometidas de la nueva red. También se localiza un colector de saneamiento por el eje de la misma carretera, en tubería de PVC liso de diámetro 250mm, que pasa a diámetro 315mm en las proximidades al punto de conexión con el resto de la red, que ya es de diámetro 400mm.

No se conocen afecciones en relación con este punto.

B.3. Infraestructuras del sistema eléctrico

En consonancia con el carácter periurbano del entorno, las redes eléctricas de baja tensión se disponen de manera aérea, debiendo proyectar su canalización subterránea dentro del ámbito y su conexión con las redes requeridas para el nuevo desarrollo.

Cabe destacar además, la existencia de dos líneas aéreas de alta tensión que atraviesan el ámbito de norte a sur en "V" y que deberán ser desmontadas y reubicadas de acuerdo a la nueva ordenación del ámbito de estudio, ya que suponen una afección de primer orden, incompatible con el desarrollo urbanístico que se pretende.

La titularidad de dicha infraestructura es de ERedes Distribución, antes EDP. Se ha consensado ya con la compañía la solución técnica y de trazado precisa para trasladar a subterráneo de estas líneas y hacerla compatible con el futuro desarrollo, eliminando la afección y habilitándola al mismo tiempo para atender eléctricamente a las nuevas viviendas.

B.4. Instalaciones de telecomunicación y radioeléctricas

En la actualidad discurre una canalización de telecomunicaciones por la carretera que une la carretera Peñamayor con la carretera Caserío El Rey, situada al noroeste del ámbito. Además, hay una red que discurre de forma aérea por la carretera Caserío Cueto. La malla de telefonía existente se completa con diversos tendidos aéreos sobre postes, todos ellos a eliminar por el desarrollo, ya que su mantenimiento en aéreo es incompatible con la nueva urbanización.

B.5. Gas

En cuanto a la red de gas natural, el suministro actual discurre por la carretera que une la carretera Peñamayor con la carretera Caserío El Rey, bordeando el ámbito en la parte norte. No supone por tanto una afección directa a la zona de intervención.

En cualquier caso, su existencia garantiza la disponibilidad suficiente de red para extenderla al interior de la futura urbanización, continuándola previamente por la carretera Caserío Cueto hasta la entrada de acceso a las nuevas parcelas proyectadas.

B.6. Ruido

La norma que regula este aspecto es la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que establece zonas de servidumbre acústica, que vienen delimitadas en los mapas de ruido. Estas servidumbres afectan a determinados "sectores del territorio, como infraestructuras de transporte viario, ferroviaria (...) así como sectores de territorio situados en el entorno de tales infraestructuras".

Según los mapas de ruido publicados en el Sistema de Información sobre Contaminación Acústica del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, el ámbito no se encuentra afectado.

B.7. Aéreas

El sector se encuentra afectado por la *Envolvente de Servidumbres de Operación de Aeronaves* del Aeropuerto de Asturias, según la mapificación de la Secretaría General de Transporte, Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, según se recoge en el Real Decreto 761/2017 de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias.

Hay que destacar que el ámbito objeto de este Plan Parcial (PP) al que se refiere el presente documento se encuentra fuera de la Zona de Servicio Aeroportuaria y de la Zona de Afecciones Acústicas.

A continuación, se recogen las servidumbres que afectan al ámbito de este Plan Parcial, que determinan la altura que no podrá sobrepasar ningún obstáculo:

Servidumbres de operaciones de aeronaves, específicamente por:

- Límite de Aproximación Intermedia VOR RWY 29 (altitud 638 m).
- Límite de Aproximación Final VOR RWY 29 (altitud 475m).
- Límite de Aproximación Frustrada VOR RWY 11 (Pendiente 2,5% y altitud 295 m).
- Límite de Aproximación Frustrada NDB RWY 11 (Pendiente 2,5% y altitud 272 m).

Por lo tanto, la limitación más desfavorable viene definida por la Servidumbre del Límite de Aproximación Frustrada NDB RWY 11, situada a 272 m de altura, y teniendo en cuenta que el punto más alto del ámbito se encuentra en la cota +85,00

m.s.n.m., se puede concluir que la altura de las edificaciones, todas ellas viviendas unifamiliares, respeta dicha limitación de manera holgada.

Por lo tanto, en base a lo anterior, se puede concluir que se cumplen con todas las servidumbres aeronáuticas establecidas por el Real Decreto 761/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias.

I.1.3 MEDIO: MARCO ESTRUCTURAL

Se citan a continuación los apartados correspondientes de la Evaluación Ambiental, a fin de permitir una lectura ordenada y coherente del documento:

A. Situación

El ámbito del Plan Parcial presenta una extensión de 3,52 Has m², localizado en la parroquia de San Cristoba / San Cristóbal de Entreviñas, concejo de Avilés.

Se sitúa en el noroeste del área metropolitana central asturiana. Al noroeste de la ciudad de Avilés, al sur de Salinas y al noreste de Piedras Blancas.

Se trata de un espacio rodeado totalmente de núcleos rurales, con viviendas unifamiliares ordenadas en torno a la red de caminos. No obstante a 70 metros por el sur existe otro Suelo Urbanizable residencial de mayores dimensiones (con capacidad para 94 viviendas) y a poco más de 250 metros hacia el sur y a 300 metros hacia el noreste existen otros suelos urbanizables de grandes dimensiones.

A unos 300 metros al sur del sector se conecta, mediante una carretera municipal, con la carretera local de primer orden AS-320 que lo comunica con el centro de Avilés en unos 8 minutos en vehículo privado y 30 minutos a pie y con el centro de Piedras Blancas, en unos 6 minutos en vehículo privado y 45 minutos a pie. Por carreteras municipales se conecta con el centro de Salinas en unos 7 minutos en vehículo privado y 40 minutos a pie. A través de la AS-320 conecta con la N-632 aproximadamente a 4 kilómetros y esta a su vez lo conecta con la A-8 comunicando el sector con el aeropuerto de Asturias (15 minutos), Oviedo (34 minutos), Gijón (27 minutos), entre otros.

Esta situación conlleva que a una distancia de media hora en vehículo privado se encuentren unos 700.000 habitantes.

Se trata de una zona dinámica y atractiva, en un entorno rural que se ha ido antropizando en las últimas décadas y muy cercano a los tres núcleos de población que hemos visto y en consecuencia a los servicios y equipamientos. Además de la demanda de viviendas principales procedentes de la aureola más próxima, el turismo ha cobrado gran relevancia en los últimos años y la cercanía de Salinas (además de otros atractivos como el Niemeyer o el casco histórico de Avilés) puede influir también en la demanda de viviendas secundarias.

B. Población

La población del concejo de Avilés es de 77.791 habitantes (según el Padrón de 2020); es el concejo con mayor densidad de población de Asturias. Ha experimentado un crecimiento muy importante durante el S. XX aunque a partir del siglo XXI se estabiliza con una ligera tendencia a la baja en los últimos 10 años.

Tomando como referencia los últimos 10 años y haciendo una estimación según promedio lineal, se puede calcular que la población de Avilés dentro de 10 años habrá descendido unos 1.300 habitantes. Pero el índice de juventud supera la media de Asturias, estando entre los 10 concejos con mayor índice de juventud.

Concretamente, la parroquia de San Cristóbal de Entreviñas, donde se sitúa el sector del Plan Parcial, es la segunda más poblada (después de la parroquia urbana de Avilés que concentra más del 93% de la población), con 2.093 habitantes según el Nomenclátor de SADEI de 2020 (1.089 mujeres y 1.044 hombres).

En lo que respecta a la evolución de la población, la parroquia ha aumentado su población en los últimos 20 años en más de 1.000 habitantes; solo otra parroquia gana población en el concejo de Avilés (Miranda) y en menor cuantía (245 habitantes). Es de reseñar que incluso la parroquia urbana de Avilés pierde población en los últimos 20 años (pierde 5.762 habitantes).

Haciendo una estimación según promedio lineal, tomando como referencia los datos de los últimos 10 años, se calcula que la población de la parroquia se incrementaría en unas 753 personas en los próximos 10 años.

Estos datos confirman que esta parroquia genera una atracción de población nada desdeñable teniendo en cuenta que la tendencia del municipio es hacia la pérdida de población.

C. Actividades económicas, equipamientos y servicios

Casi el 72% de los empleos de Avilés pertenecen al sector servicios, seguido de casi el 22% en industria; en la construcción se han reducido al 5% y agricultura y pesca representan poco más del 1%. Es un concejo mayoritariamente terciario.

La propia cercanía a Avilés y Salinas hace que cuente con acceso a un variado repertorio de servicios y equipamientos.

El más cercano es el Real Club de tenis de Avilés que se sitúa a unos 500 metros y a menos de 1km se localiza el Tanatorio de Avilés. A unos 2 kilómetros (3 minutos en vehículo privado y menos de 20 a pie) se encuentran varios centros educativos: Colegio Público de educación especial San Cristóbal, Colegio Paula Frassinetti, I.E.S Ramón Menéndez Pidal y el I.E.S número 5.

A 5-6 minutos en vehículo privado se puede acceder al Complejo Deportivo Avilés, el Parque de las Meanas, entre otros o la estación de autobuses y de tren (aunque el apeadero de Salinas está más próximo).

A partir de un radio de 8-10 minutos en vehículo privado se encuentran a disposición el Hospital Universitario San Agustín o el Centro Niemeyer por poner dos ejemplos significativos entre los equipamientos y servicios que ofrece Avilés.

En el perímetro del sector hay tres paradas de autobús de la línea 17 San Juan-Tanatorio-Coto Carcedo.

D. Geología

De acuerdo con la información que figura en la Hoja nº 13 (12-03) del mapa IGME, escala 1/50000 de Avilés, la zona que nos ocupa se encuentra situada sobre un sustrato rocoso de Edad Jurásico compuesto por conglomerados silíceos y arenas.

En este caso, se trata de una formación detrítica de espesor variable, la cual constituye lo que se denomina en la región "piedra fábula", tratándose de un conglomerado de cantos cuarcíticos bien rodados, con matriz arenosa, generalmente de color blanco; es frecuente la estratificación cruzada.

Al NE de la localidad de Avilés la formación alcanza los 100m de espesor, disminuyendo hacia el O y hacia el S.

Recubriendo estos materiales se encuentran unas arcillas ocre, rojizas o verdosas con bancos de areniscas, con un espesor superior a 40m.

Este tipo de litologías, dado que poseen mineralogías especialmente susceptibles a la meteorización química, pueden llegar a generar importantes espesores de suelos residuales, cuyo desarrollo se encuentra relacionado con el grado de degradación que presente el sustrato a partir del cual se han generado, mostrando una compacidad que en general aumenta con la profundidad.

Superficialmente, se halla una cobertura vegetal, así como unos suelos orgánicos.

Cabe destacar que teniendo en cuenta la naturaleza de los terrenos existentes no se prevé la generación de fenómenos de expansividad/retracción que puedan condicionar la cimentación de las edificaciones.

De igual modo, se prevé que estos materiales no resulten agresivos para el hormigón a emplear en las cimentaciones.

A continuación, se muestra un extracto del Mapa Geológico IGME en el que se muestra la situación de la zona de estudio.

E. Tectónica

Desde el punto de vista tectónico, la zona de estudio se sitúa en la denominada Zona Cantábrica, presentando ésta una estructura, en líneas generales, de sinforme en cuyos dos flancos aflora la cuarcita ordovícica.

Dentro de este sinforme se encuentra un buen número de pliegues, tres de los cuales conservan en su núcleo las areniscas del Devónico Superior y del Carbonífero.

Aunque aparentemente se trate de una estructura de plegamiento relativamente simple, ella no ha debido originarse en una sola etapa de deformación, ya que la presencia de varias fases superpuestas es un hecho general tanto en la Zona Astur-occidental-Leonesa como en la Zona Cantábrica.

En la mayor parte de la Zona Cantábrica hay, en primer lugar, un emplazamiento de mantos de despegue produciéndose luego el plegamiento a lo largo de varias fases.

El hecho de que en la región de pliegues y mantos se pase progresivamente hacia el N de mantos de despegue a pliegues hace que no puedan ser separadas con facilidad las diversas etapas de deformación, ya que cada una de ellas da lugar al mismo tipo de estructuras.

Un accidente particular más tardío que los anteriormente mencionados es el cabalgamiento de Arnao, tratándose en este caso de una falla muy tendida que hace cabalgar el Devónico sobre el Estefaniense, en Arnao.

Por otra parte, las estructuras más modernas originadas durante el Mesozoico y Terciario, corresponderían a unas fallas de superficie próximas a la vertical. Este sistema más importante lleva una dirección NO-SE y está formado principalmente por la Falla de Ventaniella.

Posible afección de las obras proyectadas al futuro túnel: Tal y como se ha mencionado con anterioridad, se prevé la ejecución de un túnel cuyo trazado discurrirá bajo el ámbito objeto de estudio. No obstante, las construcciones que se prevé ejecutar no supondrán un condicionante mayor al que ya existe, dada la diferencia de cota y que la zona en la que se prevé emplazar las edificaciones se encuentra actualmente ocupada por construcciones de esta misma tipología. Además, cualquier medida especial de minimización de impacto en este sentido, deberá ser tenida en cuenta por la infraestructura subterránea.

F. Hidrogeología

La zona de estudio desde un punto de vista hidrogeológico se ubica en el denominado Sistema A-B franja Móvil Intermedia.

El terreno existente en la zona de estudio correspondiente a un sustrato rocoso de Edad Jurásico compuesto por conglomerados y arenas, constituye un buen sistema acuífero, tratándose de materiales permeables los cuales dan lugar a una serie de sistemas acuíferos de pequeño tamaño, generalmente independiente entre sí, de reducido espesor y con una continuidad lateral limitada.

Este sistema acuífero se alimenta principalmente de las lluvias y se drena por manantiales y arroyos de escasa importancia.

Cabe mencionar que el nivel freático en la zona se encuentra ligado a la escorrentía superficial, por lo que se trataría más que de un nivel freático propiamente dicho, de pequeños acuíferos semiconfinados, en los que el sustrato subyacente de naturaleza más arcillosa y Edad Triásico realizaría las funciones de nivel de base impermeable.

En cualquier caso, se debe tener en cuenta que el nivel freático de una zona concreta presenta importantes variaciones estacionales, relacionadas con las precipitaciones previas que hayan tenido lugar en ese periodo.

G. Edafología

Siguiendo los Mapas de clases agrológicas del Principado de Asturias, clasificación de suelos de tipo utilitario según su capacidad de uso agrícola y limitaciones, la totalidad del sector se incluye en la clase VI, de muy baja productividad agrícola, y cuya capacidad de utilización es la siguiente:

Clase VI: suelos aptos para mantener una vegetación permanente de pastos y bosques, no siendo utilizables para el laboreo agrícola, presentando pendientes moderadas a fuertes (20-30%), con riesgos severos de erosión, suelos someros, o pedregosidad o rocosidad abundantes.

Seguramente sea un suelo poco profundo por estar en una parte alta; aunque sea llano, no hay acumulación de partículas pequeñas y, aunque leve, la erosión domina. Si además hay un estrato duro con buzamiento subhorizontal, el suelo es aún más escuálido.

Se trata de un entorno edafológicamente pobre, no laborable, sin suelos con una suficiente capacidad para albergar cultivos de un modo intensivo.

Con todo, se puede considerar que el ámbito del PP carece de suelos con cierta capacidad agrológica.

Por otra parte, según la Resolución de 28 de abril de 2014, de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente por la que se incoan expedientes administrativos para la declaración, si procede, de suelos contaminados, el sector de este PP no se encuentra entre los suelos contaminados.

H. Vegetación

Según la cartografía del Mapa Forestal de España y el Mapa de Cultivos y Aprovechamientos de España (2000-2010), la totalidad del sector se encuentra dominado por prados (formación dominante en un amplio radio alrededor del sector); no hay formaciones arboladas ni arbóreas. Y esto es algo que no se puede considerar como reciente, pues ya en la foto aérea del vuelo americano de 1956 se puede observar que contaba con una configuración similar.

Salvo una parcela que en la actualidad se observa que está cultivada (pequeña huerta de uso doméstico), el resto son prados totalmente abiertos, sin ningún tipo de cierre; no existen por tanto sebes vegetales. Únicamente puede señalarse la presencia de dos pies arborescentes de laurel (*Laurus nobilis*) sin ninguna singularidad o interés y que crece sobre la base de una torre de alta tensión; así como algunas especies de ornato ("de jardín") en los cierres de las parcelas colindantes.

En las cercanías pueden destacarse dos masas arboladas de bosque de plantación (eucaliptos en ambos casos) a unos 100 metros hacia el norte y a unos 250 metros hacia el oeste, que no afectan en nada al sector.

G. Paisaje

Según el *Atlas de los Paisajes de España* que publica el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, el ámbito se enmarcar del siguiente modo:

- Asociación: Rías, Marinas y Rasas Cantábrico-Atlánticas.
- Tipo: Rías y Bahías Cantábrico-Atlánticas
- Unidad: Ría de Avilés.

Matizando el Atlas, con la documentación cartográfica mencionada y el trabajo de campo, se puede concluir que se trata de una zona periurbana antropizada, dominada por los prados y con algunas zonas ruderales cercanas a las cunetas; en general sin valores botánicos apreciables.

Es decir, tomaremos el término Paisaje como un concepto arquitectónico, un constructo cultural que aglutina imágenes y valores heterogéneos, en un medio profundamente transformado.

I.1.4 ÁREA: MORFOLOGÍA

En este apartado de información, se abordarán los diferentes conceptos en base a su estado actual.

Por tratarse de un espacio periurbano, resulta de complicada definición. Son actividades y usos urbanos emplazados en suelo rural (Suelo No Urbanizable), y no precisamente aislados (como se ha visto en el apartado anterior). Así, la impronta en el paisaje de elementos de escasa densidad y escala como los previstos, no generarán excesivo impacto sobre su entorno.

Será desde la perspectiva morfológica (paisajística), a la cual se enfrenta este documento (calidad ambiental según algunos autores), la base física sobre la que se articulará la propuesta de ordenación: el Proyecto Urbano.

A. Parcelación

Se trata de un ámbito de 35.650,41 m² (3,52 ha), encuadrado en el espacio periurbano de la ciudad de Avilés, según descripción de apartados anteriores.

Forma: Irregular.

Topografía: El sector se encuentra comprendido entre los 80 y 85 metros de altitud sobre el nivel del mar; es muy llano y se sitúa sobre una pequeña planicie que se eleva al oeste de la ría de Avilés y al sur de Salinas.

La altura máxima y mínima en este sector oscilan menos de 5 metros. Del mismo modo, casi la totalidad del ámbito tiene pendientes menores del 10%; únicamente en torno a la carretera que lo bordea por el oeste y en el límite noreste se observan pendientes ligeramente mayores, pero se trata de taludes vinculados a la apertura de viarios.

Desde el punto de vista topográfico, no hay nada más reseñable que la planitud del sector.

Propiedad: Conformado por 17 catastrales.

B. Urbanización

En general, se puede decir que la zona, debido a su origen y evolución (a partir de varios Núcleos Rurales), no se encuentra urbanizada.

Red viaria, aparcamientos y accesos: El viario se reduce en la actualidad a la carretera de Caserío Cueto, no disponiendo aparcamientos ni aceras. No existe ningún otro acceso peatonal o rodado.

Espacios Libres y Zonas verdes: No existen como tales.

Servicios existentes: El entorno dispone de las siguientes redes de infraestructuras básicas: Red de abastecimiento de agua potable, Red municipal de saneamiento, Red de energía eléctrica, Red de telecomunicaciones y Red de gas (al Norte del ámbito).

C. Edificación

Descripción: No hay edificaciones al interior del ámbito. El entorno está caracterizado por caserío de imagen suburbana y rural, de baja altura (dos plantas y bajocubierta).



I.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA: PRINCIPIOS Y ORDENACIÓN

I.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La redacción del Plan Parcial del Sector Residencial Campo de San Cristóbal, UZ.R-12, de Avilés, es procedente por cuanto se elabora de acuerdo con lo establecido en el *TÍTULO II- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN / Capítulo I -Desarrollo del Plan / Art. 2.02. Instrumentos de Ordenación Urbanística* y relacionados del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés 2006, y de acuerdo con la Ficha Urbanística de condiciones particulares.

Se trata de un desarrollo de iniciativa privada.

Siendo la administración urbanística la facultada para impulsar y resolver el procedimiento previsto en el PGOU2006 de Avilés, el presente documento se eleva al Ayuntamiento para su tramitación, de acuerdo con los requisitos establecidos en el Decreto Legislativo 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 y su Reglamento (ROTU).

Así mismo, se ha tenido en cuenta la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y modificaciones relacionadas, en la tramitación ambiental que ha culminado con la resolución de evaluación ambiental estratégica favorable.

I.2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS QUE PERSIGUE EL PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

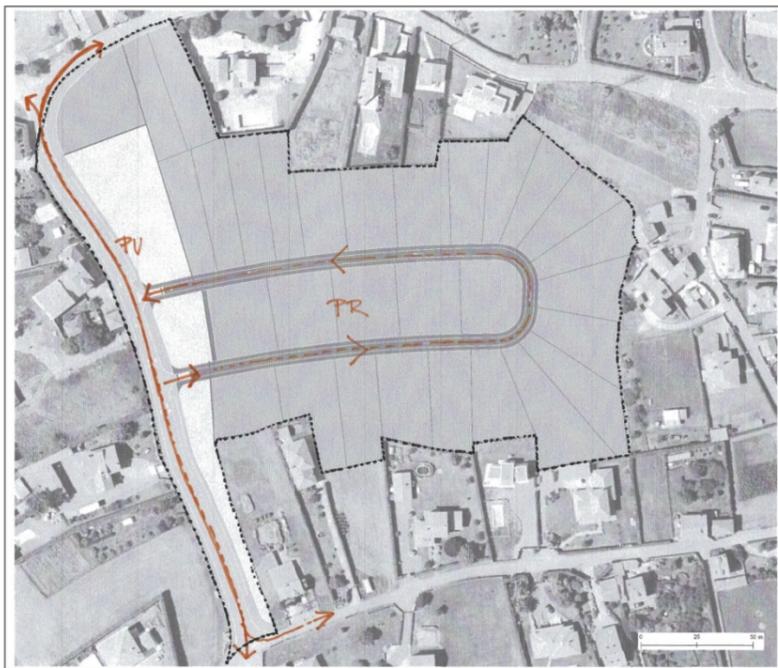
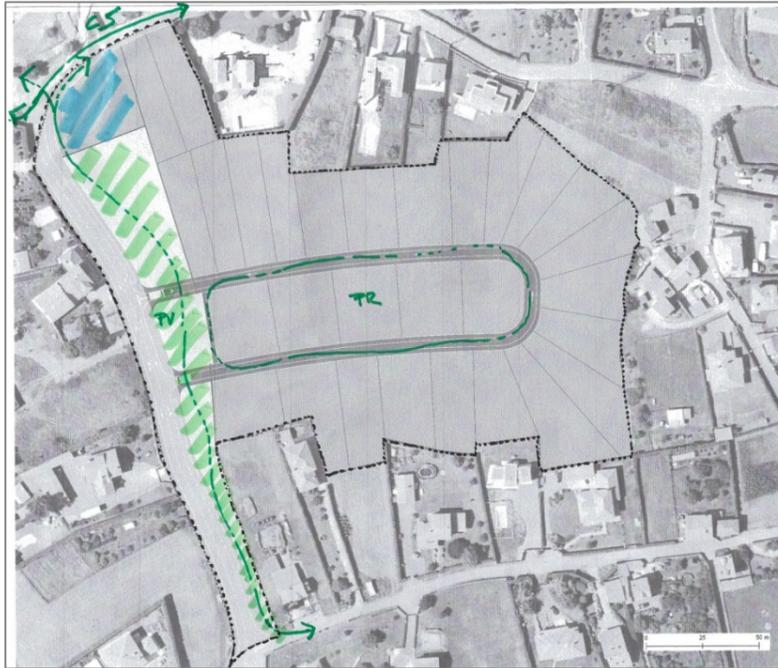
Aun considerando que cualquier intervención de esta escala debe tener en cuenta su entorno urbano, **los objetivos y contenidos se pueden sintetizar en los siguientes términos:**

1. Desarrollo de las previsiones urbanísticas establecidas en el PGOU de Avilés, en el ámbito UZ.R-12, mediante un Plan Parcial y Evaluación Ambiental Estratégica y su gestión urbanística mediante el Sistema de Compensación (Proyecto de Actuación, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización). Nos encontramos en una fase intermedia de este proceso.
2. Se trata de un Sector en Suelo Urbanizable, en el que el uso característico es el Residencial (de baja densidad, unifamiliar) según la Ficha Urbanística de dicho ámbito. En ella se deja constancia de la necesaria adscripción de los Sistemas Generales correspondientes al área de planeamiento a desarrollar y gestionar: Sistema General exterior al ámbito: 0,5 m² de suelo de SGZV (P) por cada m² de techo residencial de VL o equivalente. Por ello, como determinación propia del presente Plan Parcial se procede a adscribir los terrenos que se concretan en el presente documento, a partir de lo señalado en la referida Ficha urbanística.
3. Ajuste de la delimitación del ámbito, adaptándolo a la realidad topográfica.
4. Integración en su medio natural y humano. En particular, adecuación del viario estructurante y vinculante a las características del ámbito.
5. Análisis de las implicaciones infraestructurales del desarrollo. En particular, ajuste de la previsión del PGO de su viario de distribución a la realidad, que imposibilita un desarrollo en fondo de saco, debido a sus limitaciones normativas.
6. Análisis de las implicaciones que sobre el desarrollo pueda tener el túnel previsto entre la N-632 y la UZ.I-2, que atraviesa el sector analizado por su subsuelo, aunque a una cota muy inferior.
7. Aplicación de criterios de seguridad jurídica tanto al plan de desarrollo como a su gestión urbanística.

Queremos subrayar que la planificación y gestión de un suelo de esta escala y densidad, en un entorno como el que presenta, precisa de una coordinación intensa entre arquitectura y urbanismo, entre ordenación y gestión, ya que todos estos conceptos se deben fusionar para lograr un resultado que optimice las previsiones del Plan, que por otro lado son muy genéricas: "ordenación de un sector residencial de baja densidad". Por fin, hay que destacar como un eje central de la planificación que se tendrá en cuenta un **criterio general de impacto mínimo sobre el medio ambiente**. Aunque su entorno se encuentre muy antropizado y la normativa en un suelo potencialmente Urbano permita intensidades altas de consumo de suelo, se ha trabajado desde el principio con las siguientes premisas de contención:

- Limitar el desarrollo continuo de frentes edificados, favoreciendo una disposición aislada más acorde a las implantaciones tradicionales de referencia.
- Limitar la ocupación del suelo desde la normativa particular, para favorecer su permeabilidad.
- Analizar el ciclo del agua de manera sostenible, para evitar el despilfarro de un recurso básico, al tiempo que favorecer la mejor integración en la red de saneamiento general. Se ha propuesto en esta línea un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible.
- Incorporar normativamente la obligación del plantado de vegetación autóctona, como forma de controlar naturalmente el soleamiento y compensar el impacto en la huella ambiental del desarrollo.

Entendemos además que todo ello redundará en una mejora de la calidad urbana del entorno, que queremos que sirva como referencia de una forma de abordar al proyecto de arquitectura sobre el medio suburbano.



I.2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A continuación, se describe la ordenación propuesta, que habrá de acreditar su conexión funcional con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su Estructura Urbana.

Se remitirá lógicamente a la apuntada por la Normativa y que fundamentalmente se centra en la densidad y en la estructura viaria, como se verá:

Estructura viaria.

La ordenación propuesta asume la prefigurada en la Ficha Urbanística, en cuanto a que allí se grafía una solución que toma dos decisiones fundamentales en relación con la estructura viaria, tal y como se define en el art. 9.04-Tipos de Vías del PGOU2006:

1. Amplía el sistema local viario que discurre en dirección Norte-Sur por el borde Oeste del ámbito. Esta ampliación se realiza bajo su consideración como Vía Primaria.
2. El viario de reparto interior del ámbito se ha considerado como Vía Compartida, pudiendo ser utilizada indistintamente por peatones y automóviles. Tendrá un sentido único y no se diferenciarán plataforma rodada y aceras en cota.

Dado que la solución prefigurada en la Ficha optaba por un viario de reparto en fondo de saco, no dando por tanto continuidad a la estructura viaria fuera del ámbito, consideraremos además que este viario tendrá la condición de "vía particular" según el mismo art. 9.04 PGOU2006. Por la misma razón, la urbanización se ha tratado como privada, proponiendo un cierre perimetral que delimita claramente los espacios que son de uso y mantenimiento exclusivo del urbanizador, a través de la entidad de mantenimiento que proceda. En cuanto a su trazado, interpreta el del fondo de saco marcado en la Ficha, que no era posible asumir sin ajustar las condiciones del art. 9.09. PGOU2006 para las Vías Particulares, que limita su desarrollo máximo de una longitud de 75 m en el caso de los fondos de saco.

Terrenos dotacionales.

Las dotaciones públicas de equipamiento, espacios libres y zonas verdes se acumulan en paralelo al trazado del viario público al Oeste, de manera que se genera una franja de amortiguamiento visual y acústico, que pretende dar continuidad a la futura reurbanización de la estructura urbana que llega hasta esta zona de la ciudad.

La acumulación de las dotaciones permite un mantenimiento óptimo, así como la incorporación al disfrute ciudadano de espacios que, por otro lado, en la actualidad son muy demandados y de los que el entorno carece.

Se propone que la cesión de equipamiento se acumule igualmente en esta franja, en este caso en el extremo Noroeste, enlazando así en el punto de mayor visibilidad del ámbito con el trazado del Camino de Santiago.

Parcelas residenciales.

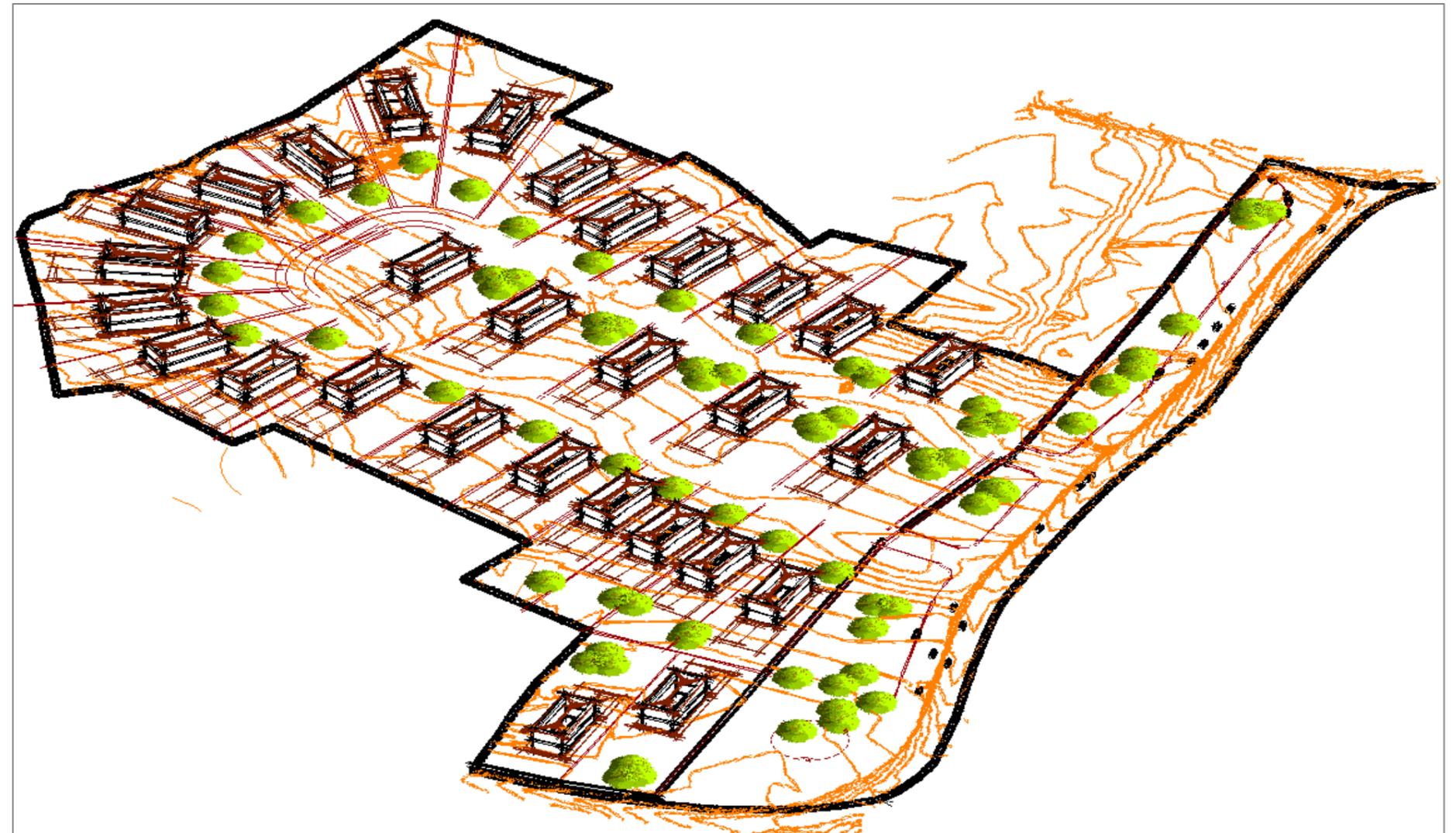
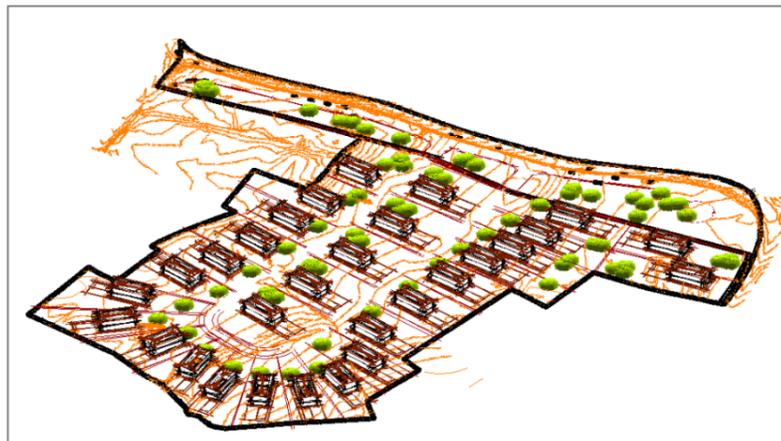
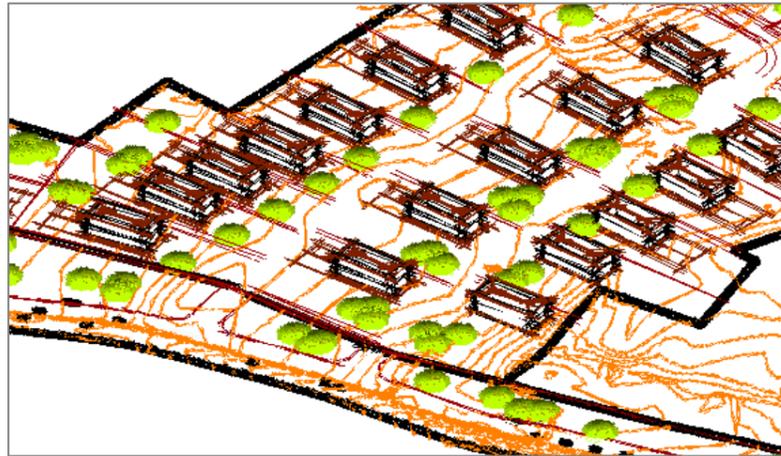
Se dispondrán en el resto del ámbito, arracimándose en torno al viario de reparto interior, así como en el espacio interior de dicho viario. Una franja de servidumbre permite recorrer circularmente el ámbito de forma peatonal, al interior del recinto que se trata como privado y que dispondrá dos puntos de acceso y control, de entrada y salida.

Su orientación, siempre que ha sido posible, ha buscado un desarrollo Norte-Sur que permita la apertura de huecos a Este y Oeste y favorezca así la iluminación y ventilación naturales.

Por último, la tipología principal será la aislada, dentro de la vivienda unifamiliar, permitiendo el esponjamiento visual de la implantación.

I.2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUADA CONEXIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES ORDENADOS A LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

Este punto ha sido desarrollado en el anterior, al nivel de detalle adecuado a este documento. Ofrecemos algunas volumetrías no vinculantes:



I.2.5. JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS SISTEMAS GENERALES CUBREN LAS NECESIDADES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, SUMINISTRO ELÉCTRICO Y DE OTRAS ENERGÍAS

En cuanto a las redes de servicio existentes, se han mantenido reuniones tanto con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Avilés y de la Empresa de Aguas de Avilés, como con los responsables técnicos de las diferentes Compañías Suministradoras, con el fin de conocer las redes existentes en la zona y el diseño de las diferentes redes de servicio en el nuevo ámbito.

Se plantea a continuación la justificación de que los sistemas generales cubren las necesidades de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y de otras energías -de acuerdo con el 108.2.b).5º del ROTU- que genera la nueva ordenación y, en su defecto, las propuestas de refuerzo de los sistemas generales existentes:

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

Suministro de agua.

En la actualidad discurre una conducción principal de abastecimiento por el eje de la carretera Caserío Cueto, en tubería de fibrocemento de diámetro 300 mm., y una conducción de Fundición dúctil de 125 mm. por la Calle el Campo, que parte de aquella.

A esta última es a la que se conectará la nueva red, dado el carácter arterial de la primera.

Saneamiento.

Existe saneamiento por el margen de la carretera Caserío Cueto, en tubería de PVC liso de diámetro 250mm, que discurre en dirección norte y recoge pequeños ramales y el propio poblamiento disperso que se localiza inmediatamente al oeste de la carretera.

La conducción, siguiendo la carretera gira hacia el este a partir de la intersección con el vial de acceso a Coto Carcedo, pasando a diámetro 315mm, hasta entregar los vertidos en colectores de más diámetro, en el encuentro con la calle Campo del Conde que ya es de diámetro 400mm.

Por la Calle el Campo, al sur del ámbito, discurre igualmente un colector en dirección este, pero por su posición y sentido, no resulta aprovechable para conectar la presente actuación.

En todo caso la red es unitaria y se determina insuficiente para atender el nuevo desarrollo, por lo que se procederá a su ampliación y extensión, como se define más adelante en la descripción de las infraestructuras propuestas.

Energía eléctrica.

Para el suministro eléctrico del ámbito se realizarán las oportunas obras de extensión de red, al objeto de conectar con las líneas existentes en las inmediaciones del desarrollo. Se contemplan conexiones con las líneas aéreas existentes que atraviesan el ámbito en la zona Este y Suroeste del mismo, no existiendo canalizaciones subterráneas previas en las proximidades.

Telecomunicaciones.

En la actualidad discurre una canalización de telecomunicaciones por la carretera que une la carretera Peñamayor con la carretera Caserío El Rey, situada al noroeste del ámbito. Además, hay una red que discurre de forma aérea por la carretera Caserío Cueto. La malla de telefonía existente se completa con diversos tendidos aéreos sobre postes, todos ellos a eliminar por el desarrollo.

Gas.

En cuanto a la red de gas natural, el suministro actual discurre por la carretera que une la carretera Peñamayor con la carretera Caserío El Rey, bordeando el ámbito en la parte norte. De manera que se comprueba la disponibilidad suficiente de red para extenderla al interior de la futura urbanización, continuándola previamente por la carretera Caserío Cueto hasta la entrada de acceso a las nuevas parcelas proyectadas.

DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS.

Abastecimiento de agua.

Para el diseño y dimensionamiento de la red de abastecimiento de agua se deberá obedecer los artículos 9.17, 9.18, 9.19, 9.20 y 9.20 de las NN. UU.

De acuerdo con el art. 9.18 de las Normas urbanísticas del PGO de Avilés se establece una dotación mínima de 350 litros por habitante y día para zonas residenciales y de 86,4 m³ por Ha neta (8,64 l/m² al día) en zona industrial, comercial y/o dotacional. De manera general se tomará un coeficiente de hora punta igual a 3.

Para el cálculo de los habitantes se estima que por vivienda habrá 2,5 habitantes, y de acuerdo con la previsión de 29 parcelas de resultado, obtenemos 73 habitantes equivalentes.

USO	HABITANTES	SUPERFICIE (m ²)	Litros/día	Coeficiente Punta	Caudal inst. máximo (l/s)
Residencial	73	-	25.375 (0,294 l/s)	3	0,882
Equipamiento	-	1.235,67	10.676 (0,123 l/s)	3	0,371
TOTAL			36.051 (0,417 l/s)		1,252

Para el abastecimiento interior del sector será necesaria la extensión de nueva red, mediante la ejecución de una conducción de FC 125 mm que se extenderá desde el acceso a las parcelas hacia el sur de la urbanización, a través de la acera del vial público de la calle Caserío Cueto, dentro de la intervención de reurbanización y nuevo trazado a la que se someterá ésta, hasta conectar con la red existente, también de diámetro 125 mm, en la calle El Campo al sur del ámbito.

Desde esta conducción pública, se acometerá la entrada de abastecimiento a las edificaciones, con la construcción de un armario de medida y control en la entrada a las mismas, y una conducción, ya de carácter privado, en diámetro no inferior a los 63 mm, y que discurrirá por el nuevo vial privado proyectado.

Se contemplarán las válvulas de corte necesarias y la preceptiva proporción de bocas de riego e hidrantes antiincendios exigida por la normativa.

El esquema de la futura red viene recogido en el Plano O-04.

Saneamiento

Para el diseño y dimensionamiento de la red de abastecimiento de agua se deberá obedecer los artículos 9.23, 9.24, 9.25 y 9.26 de las NN.UU.

Se calculará el dimensionamiento para cada red, ya que se diseña una red separativa, para el caso de la red de aguas residuales domesticas se calculará con los caudales adoptados para la red de abastecimiento, y para las aguas de escorrentía superficial se utilizará la intensidad pluviométrica para un periodo de retorno de 10 años de 148,51 mm de precipitación.

Por lo tanto para las aguas residenciales tomaremos como caudal lo calculado para las aguas de abastecimiento, siendo 1,252 l/s, que junto con el coeficiente de rugosidad de 0,0133 establecido en las NN.UU y una pendiente mínima de 0,015 m/m se obtiene como resultado que la sección mínima debería ser de 54,92 mm de diámetro.

Para el cálculo de los caudales de aguas pluviales, se realizará conforme al artículo 9.24 de las NN.UU.

$$Q_p = S \cdot I \cdot C_m$$

Q_p = Caudal de aguas pluviales (l/s)

S = Superficie del área drenada en (Ha)

I = Intensidad de precipitación mediante método de Gumbel para un período de retorno 10 años.

C_m = coeficiente de escorrentía

Se consideran los siguientes coeficientes de escorrentía

Edificación unifamiliar asilada $C_m=0,5$

Zonas verdes $C_m = 0,1$

Viales $C_m=1$

ZONA	Superficie Ha	I mm/s Ha	Coficiente Escorrentía Cm	Caudal inst. máximo (l/s)
Residencial	2,45	148,51	0,50	181,92
Zona Verde	0,36	148,51	0,10	5,35
Viales	0,25	148,51	1	37,13
TOTAL				224,40

Por lo tanto para las aguas escorrentía superficial tomaremos como caudal 224,40 l/s, que junto con el coeficiente de rugosidad de 0,0133 establecido en las NN.UU y una pendiente mínima de 0,015 m/m se obtiene como resultado que la sección mínima debería ser de 384,37 mm.

Además, se dimensiona adicionalmente los caudales conjuntos de las aguas residenciales domesticas y las pluviales. Para ello se suman los caudales obtenidos anteriormente, dando como resultado 225,652 l/s, dando como resultado una sección mínima de colector de 385,18 mm.

La red de saneamiento del nuevo desarrollo se diseña separativa, y funcionando exclusivamente por gravedad. De forma general la red de aguas fecales se dispondrá por el eje de los distintos viales y las conducciones de aguas pluviales lo harán por la calzada y por la zona verde proyectada. Ambas mediante tuberías de PVC de diámetros variables, siguiendo una estructura telescópica a medida que se van incorporando caudales.

Para los vertidos de aguas fecales urbanas, la existencia de un colector en el borde Oeste y Norte del ámbito, que además es la parte baja del mismo, permitirá una directa conexión con el saneamiento municipal existente.

Si bien este colector, dado su estado e insuficiente diámetro, habrá de ser renovado y ampliado dentro de las obras de reurbanización del vial público de la Calle Casería Cueto, ejecutándose una nueva conducción por el eje del vial que se iniciará en diámetro 315 mm. para terminar en diámetro 400 mm, que será extendida hasta el cruce del vial que colinda con el ámbito con la calle Campo del Conde, donde conectará con una tubería existente del mismo diámetro.

La totalidad del ámbito evacuará las aguas fecales hacia este nuevo colector, mediante sendas acometidas que discurrirán por el futuro vial privado y tendrán su salida por los accesos del mismo.

En cuanto a las aguas pluviales, la inexistencia de red separativa aguas abajo, y la favorable topografía y disponibilidad de suelos para este fin, aconseja además adoptar un esquema basado en la combinación de una red separativa rematada con un Sistema de Drenaje Urbano Sostenible.

Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) potencian la gestión de la escorrentía urbana en origen, en lugar de trasladar el problema aguas abajo, contribuyendo a reforzar los principios de gobernanza emanados de la legislación europea:

- Mejora del estado de las masas de agua (reduciendo el impacto de los desbordamientos de los sistemas de saneamiento en episodios de lluvia)
- Adaptación y mitigación al impacto del cambio climático
- Reducción del consumo energético en el ciclo urbano del agua (aprovechamiento de pluviales, menor volumen de agua a plantas de tratamiento, menos bombeos, etc.)
- Refuerzo de los valores del Agua y de los Espacios Verdes

El objetivo principal de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible de aguas pluviales es detener temporalmente la escorrentía generada en origen para laminar el caudal pico. Con ello se evita que el agua se dirija directamente aguas abajo del sistema, reduciendo los problemas asociados a la gestión del sistema de alcantarillado municipal en tiempo de lluvia, como inundaciones y vertidos por desbordamiento de los sistemas unitarios (DSU), haciéndolo más resiliente.

Gracias a este enfoque, se considera el agua de lluvia como un recurso natural, no como un residuo, aprovechándola en aquellos usos de agua no potable, lo que permite considerar los Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible dentro de las estrategias de economía circular.



Principio de diseño de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible

Conforme a lo anterior, las aguas pluviales procedentes de la escorrentía superficial de zonas urbanizadas y cubiertas de edificios se recogerán en dos colectores por el interior del futuro vial privado, que saldrán a la zona pública exterior, disponiéndose en la zona verde colindante los oportunos sistemas SUDS de retención y filtrado, aliviando estos dispositivos a la red unitaria de nueva creación descrita anteriormente.

La exacta determinación de los trazados, longitudes y dimensionamiento de esta nueva extensión de red será consensuada con el Ayuntamiento de Avilés y la Empresa Concesionaria, y será objeto de análisis en el Proyecto de Urbanización.

Distribución de energía eléctrica.

Para el suministro eléctrico del ámbito se realizarán las oportunas obras de extensión de red, al objeto de conectar con las líneas existentes en las inmediaciones del desarrollo. Se contemplan conexiones con las líneas aéreas existentes que atraviesan el ámbito en la zona Este y Suroeste del mismo, no existiendo canalizaciones subterráneas previas en las proximidades.

Las líneas aéreas de AT que atraviesan el desarrollo, tanto en la zona Este como en la parte Noroeste, serán soterradas y su trazado es incorporado a la nueva red de canalizaciones que se ejecutarán, debiendo trasladar e instalar nuevos apoyos, fuera del ámbito, para la red aérea existente que se mantendrá en el entorno.

En el interior del desarrollo, se diseña una malla de conducciones subterráneas para atender eléctricamente las parcelas que interconecte los Centros de Transformación de Compañía que habrán de disponerse por la urbanización, y a su vez éstos con el

suministro en AT aéreos que existen ya en el entorno. Se trata de una solución clásica de redes subterráneas bajo los viales o zonas de aparcamiento, con la tipología y diseño de establezca la compañía suministradora en fase de urbanización.

Todos los Centros de Transformación se dispondrán en parcelas privadas, bien en edificio exento específico, o en planta baja de los edificios de nueva construcción.

El Plano O-04.3 describe una propuesta de distribución de las infraestructuras eléctricas, tanto subterráneas como aéreas.

Red de telecomunicaciones.

Se ejecutará también una nueva red de telefonía, dispuesta siguiendo los viarios, y alimentada siempre de forma subterránea con el trazado y disposición aproximadas recogida en el Plano O-04.4. Se conectará a través de la red subterránea existente en la carretera que bordea la zona norte del ámbito y, en la zona Sur, con la red existente dispuesta de manera aérea que será desmantelada a su paso por la carretera Caserío Cueto, dentro del ámbito, y será soterrada bajo los nuevos viales.

Red de gas.

Por la carretera situada al norte, y colindante con el desarrollo, discurre la línea de gas a partir de la cual se diseña el abastecimiento al nuevo desarrollo.

Para el abastecimiento de gas a todas las parcelas, se proyecta desde ella una red subterránea arborescente bajo las calzadas de los viarios públicos generados por la ordenación, cuyo diseño detallado será objeto del futuro Proyecto de Urbanización, y que el presente Plan Parcial define esquemáticamente en el Plano correspondiente de ordenación O-04.4.

En relación con el diseño, dimensionado y ejecución de la red de distribución de gas, se atenderá a la normativa particular de la compañía suministradora.

I.2.6. CARACTERÍSTICAS SOBRE SUPERFICIES, RESERVAS, ESTÁNDARES, EDIFICABILIDADES Y DEMÁS ASPECTOS RELEVANTES.**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

El Aprovechamiento Real del sector, tal y como se define en las Normas Urbanísticas del PGO, es el que resulta en la ordenación propuesta por el presente Plan Parcial, que no deberá superar el Techo Máximo Edificable fijado en la Ficha: 6.103,00 m².

Superficie del ámbito, según medición reciente: 35.650,41 m² (simplificada en planos, eliminando decimales).

Índice de edificabilidad: 0,17 m²/m²

Superficie edificable total: 0,17 m²/m² * 35.650,41 m² = 6.060,57 m²

Número máximo de viviendas: 29. Parámetro vinculante.

Calculando la **Edificabilidad Total Neta**: Superficie total edificable/Superficie total parcela neta =
= 6.060,57 m² / 24.017,31 m² = 0,252 m²/m².

El Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de los suelos del sector será el resultado de restar al Aprovechamiento Urbanístico el 10 % del Aprovechamiento medio, correspondiente a la Administración Actuante. Se calcularán en el apartado siguiente.

CESIONES.**Adscripción de Sistemas Generales Exteriores al Ámbito.**

Según Ficha: 0,5 m² de suelo de SGZV (P) por cada m² de techo residencial de VL o equivalente:

0,5 m² de suelo SGZV(P) por cada m² de techo residencial de VL o equivalente: 0,5 * 35.650,41 * 1,35 * 0,17 = 4.090,88 m²

La Normativa Urbanística del PGO, en su art. 8.6., regula los criterios a cumplir.

Reserva para dotaciones,

según el Artículo 90,3 del ROTU- Sistemas locales del ROTU, que iremos citando puntualmente a continuación:

Artículo 90 ROTU. Sistemas locales y su reserva en sectores de suelo urbanizable.

1(...)

2(...)

3. En virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 140 y concordantes del TROTU, las reservas de suelo dotacional público de cesión a la Administración a prever en el suelo urbanizable serán:

- a) En suelo de uso global predominante residencial o terciario comercial y de servicios.
 - 1.ª Zonas Verdes: mínimo de 20 metros cuadrados de suelo (m²s) por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable atribuida por el planeamiento (m²t) y, en todo caso, más del 10% de la superficie del ámbito de ordenación, sin consideración de los sistemas generales adscritos o incluidos al Sector. Las dimensiones de las zonas verdes permitirán la inscripción de un círculo de 30 metros, como mínimo, de diámetro. En aquellos sectores en los que la reserva resultante para este sistema local no supere los 500 metros cuadrados se podrá destinar ésta a incrementar la reserva de equipamientos.
 - 2.ª Equipamientos: mínimo de 20 metros cuadrados de suelo (m²s) por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable atribuida por el planeamiento (m²t), debiendo ser de titularidad pública al menos un 50 por ciento en sectores de uso predominante residencial y un 30 por ciento en sectores de uso predominante terciario o de servicios. En aquellos sectores en los que la reserva resultante para este sistema local no supere los 500 metros cuadrados se podrá destinar ésta a incrementar la reserva de los sistemas locales de zonas verdes y espacios libres públicos.
 - 3.ª Aparcamientos públicos anexos al viario: sin perjuicio de la dotación de aparcamientos privativos en parcela privada que establezca el Plan General, deberá preverse una reserva de aparcamientos públicos anejos a viario equivalente a media plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en concejos con población superior a 20.000 habitantes, y media plaza de aparcamiento por cada 125 metros cuadrados edificables en el resto de los concejos.

Así mismo, conforme al artículo 66.4 del TROTU y 107.5 del ROTU, los porcentajes o módulos precisos para los diferentes sistemas locales, o dotaciones urbanísticas, al servicio del suelo urbanizable podrán ser intercambiables por los Ayuntamientos.

Calculando la **dotación mínima de aparcamiento anexo a viario**: $0,5/100 \text{ m}^2 \text{ vivienda} = 6.060,57 / 100 = 61 * 0,5 = 31 \text{ plazas} * 10 \text{ m}^2/\text{plaza} = 310 \text{ m}^2$ que han de situarse en terrenos de uso y dominio público.

En el ámbito se disponen franjas de aparcamiento en línea, de 96 m, 24m y 53 m, totalizando $(96+24+53) * 2,5 = 433 \text{ m}^2 > 310 \text{ m}^2$.

Este articulado se contrasta no obstante con las dotaciones mínimas exigidas en el artículo 5.35 de las normas Urbanísticas del Plan General: 1,25 plazas/vivienda, cuando el número de éstas es superior a 4.

Calculando la **dotación mínima de aparcamiento según PGO**: $1,25 * 29 \text{ viviendas} \Rightarrow 37 \text{ plazas} * 30 \text{ m}^2/\text{plaza} = 1.110 \text{ m}^2$ de aparcamiento en superficie.

Calculando la **dotación de servicios urbanos**: Este aspecto se concretará en el futuro Proyecto de Urbanización.

Calculando la **dotación de equipamientos**:

$20/100 \text{ m}^2 \text{ vivienda} = 6.060,57 / 100 = 60 * 20 = 1.212,11 \text{ m}^2\text{s}$, de la cual, al menos el 50% (600 m², siendo además >500 m²) debe destinarse a usos públicos.

Calculando la **dotación mínima de zonas verdes**:

$20/100 \text{ m}^2 \text{ vivienda} = 6.060,57 / 100 = 60 * 20 = 1.212,11 \text{ m}^2\text{s}$.

Siendo de la ordenación: 3.654,04 m², que es mayor que la referencia anterior y que el **10% (3.565,04 m²)**. Siendo esta última cantidad más restrictiva y tomándose por lo mismo como la referencia final.

Calculando la **dotación de espacios libres**: se considerarán incluidas en el sistema de zonas verdes.

Las condiciones particulares de la Ficha no indican ampliación de reservas.

La justificación de los **mínimos normativos** frente a los propuestos, se recoge en el cuadro resumen siguiente:

PLAN PARCIAL			ESTÁNDARES MÍNIMOS
SUPERFICIES	m2	%	Superficie construible máxima = S x 0,17 m2/m2
ÁMBITO	35.650,41	100,00%	6.060,57 <6.103,00
PARCELAS PRIVADAS (1,2,3...)	24.017,31	67,37%	
EQUIPAMIENTOS (EQ)	1.213,26	3,40%	1.212,11
ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES (ZV)	3.662,40	10,27%	>10% 1.212,11 (3.565,00)
ZV1	1.602,14		
ZV2	2.060,26		
VIARIOS	6.757,44	18,95%	
V. PÚBLICO (VPU)	3.756,55		APARCAMIENTO: 2/100M2 VIVIENDA :
CALZADA	2.559,38		121,21 UNIDADES 30,3028
ACERA	1.197,17		Superficie mínima (25% en Vial público):
V. PRIVADO (VPR)	3.000,89		1.212,11 303,028 m2 < 445 m2
CALZADA	1.244,12		Según PGO: 1,25*N° VIVIENDAS: 1,25 * 29 viviendas => 37 plazas * 30 m2/plaza = 1.110 m2
ACERA	1.756,77		

Asignación de Edificabilidades según el Art. 5.144 Normativa PGO: "La edificabilidad, en edificación de vivienda unifamiliar, se asigna por medio de **módulos**, en la forma general fijada en las Condiciones Comunes".

Se recoge en el cuadro siguiente:

ZONIFICACIÓN	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	APROVECHAMIENTO (m2)	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2)
MANZANA PRIVADA C	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR AISLADA/ADOSADA	19.527,02	4.810,57	6.494,27	24	0,246
MANZANA PRIVADA D	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR AISLADA/ADOSADA	4.490,29	1.250,00	1.687,50	5	0,278

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 83 DEL TROTU Y DEL 109 ROTU SOBRE CONTENIDO DE PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR:

Urbanización de los terrenos: Respecto a la ejecución de las obras de urbanización se ha de señalar que, sin perjuicio de lo que se indique por la administración actuante, Ayuntamiento de Avilés, y en tal sentido así se determine en el Proyecto de Urbanización, nos remitimos a las Normas Urbanísticas del vigente PGO de Avilés, Título IX sobre Urbanización, Capítulo I sobre Proyectos y al compromiso del Promotor, HERUM RESIDENCIAL S.L., de tomar a su cargo y completar la urbanización del sector en los términos descritos en el presente Plan Parcial y el citado futuro Proyecto de Urbanización.

Respecto a la previsión sobre la futura conservación de las obras de urbanización, ha de estarse a los apartados 3,4 y 6 del artículo 214 del ROTU. En el caso de los suelos de cesión pública, su conservación se realizará a costa municipal, de acuerdo al plan de mantenimiento correspondiente. El coste del mantenimiento de la urbanización privada será a cargo del Promotor: HERUM RESIDENCIAL S.L., mientras no se constituya la correspondiente Comunidad de Propietarios, a partir de cuyo momento cada comunero aportará a razón de su coeficiente de participación; dada la entidad del ámbito no se prevé la necesidad de una Entidad de conservación más compleja que la derivada de la asunción de la propiedad horizontal del mismo.

En cuanto a la terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios, se estará a lo que se determine en el Proyecto de Urbanización. Se fija una Etapa Única.

En todo caso, las obligaciones y compromisos contraídos según las determinaciones de este Plan de iniciativa particular y de su Proyecto de Urbanización o de cualquier Convenio que se pueda y/o deba suscribir se fiscalizarán conforme al artículo 159 del ROTU y respecto a lo que se convenga así mismo en virtud de los artículos 211,3 del TROTU y 286 del ROTU y artículos concordantes, debiendo de incorporarse, en su caso, a alguno de los futuros proyectos de actuación, de compensación o de urbanización y ello según dispone el apartado 3 del referido artículo 286,3 del ROTU.

Complementariamente, el propio artículo 9.03 del PGO de Avilés señala que: "Si se trata de obras de iniciativa privada, la tramitación de los proyectos de urbanización se acompañará de la total cumplimentación, si no se hubieran realizado en las anteriores fases de planeamiento, de los requisitos y garantías precisos, tanto en relación con los artículos 79 a 83 TROTUAS, como con el Sistema de Actuación que se esté utilizando -normalmente el de Compensación en esta hipótesis de iniciativa privada-, y de los correspondientes a Programas de Actuación Urbanística, en su caso."

Medios económicos de toda índole con que, de manera fehaciente, cuenten el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación: El promotor del Plan y propietario mayoritario, HERUM RESIDENCIAL S.L., compromete mediante este Plan Parcial la adscripción de los medios económicos precisos para hacer frente a los compromisos derivados de su aprobación y, en particular, los recogidos en su Estudio Económico y Financiero. La mercantil HERUM RESIDENCIAL, S.L., con CIF N° B06778567 y con domicilio social en Oviedo (Asturias), calle Independencia nº7, 1º izquierda, tiene como administradores mancomunados, DÑA. ANGÉLICA MARÍA GARCÍA ÁLVAREZ, y HABITAT Y DESARROLLOS URBANOS XXI, S.A.U., a su vez representada por DÑA. MONTSERRAT ARCE GARCÍA, como persona física designada para el ejercicio de sus funciones. Todo ello en virtud de escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada otorgada ante el notario D. Vicente Martorell García en fecha 18 de mayo de 2021, bajo el número 677 de los de su protocolo.

Los medios económicos de los promotores son suficientes para afrontar los gastos de promoción, construcción y distribución de la obra. Los recursos propios están constituidos por el capital propio y **el terreno del que se dispone del Sector por parte de HERUM RESIDENCIAL S.L. (más del 70%)**. La fuente de financiación principal será la comercialización de la urbanización proyectada, con las aportaciones que fuesen necesarias para mantener el adecuado flujo financiero.

Establecimiento de plazos de ejecución referidos a:

1. La presentación de la documentación necesaria para la aplicación del sistema de actuación elegido (presentación del Proyecto de Actuación): 2 meses (desde la aprobación definitiva del Plan Parcial).

Actualmente por los propietarios mayoritarios y especialmente por la entidad que formula el presente documento se está en fase de cierre de la redacción y suscripción del documento para aprobación inicial de Proyecto de Actuación a los efectos de poder constituir Junta de Compensación, sin perjuicio de que esta suscripción y tramitación pudiera condicionarse a un acuerdo de procedimiento conjunto o de reparcelación voluntaria que eximiría en el futuro de la constitución de tal entidad.

2. Plazo para la presentación del Proyecto de Compensación: 6 meses (desde la constitución de la Junta de Compensación).

3. Plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización: 6 meses (desde la constitución de la Junta de Compensación).

I.2.7 OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.

Se relacionan a continuación:

- Respecto a las obligaciones que debe asumir el promotor, se establecen con carácter general en el artículo 205 del ROTU.
- La correspondiente actuación urbanística, las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y, en su caso, refuerzo de los mismos que demande la naturaleza o entidad de la actuación, serán por cuenta del promotor de este documento: HERUM RESIDENCIAL S.L.
- Corresponde, igualmente, al Ayuntamiento estimar si sería necesario ceder obligatoria y gratuitamente el diez por ciento del aprovechamiento medio resultante dentro del ámbito o su correspondiente monetarización.

A estos efectos ha de estarse, en atención a la posibilidad que ofrece el Artículo 140.2 párrafo segundo del TROTU, el cual reenvía a lo dispuesto en el artículo 119.2 párrafo segundo del mismo TROTU complementariamente.

Respecto al derecho de adquisición preferente por el propietario del 10% del aprovechamiento de cesión que le corresponde y partiendo de que el Ayuntamiento decidiera enajenarlo, habrá de estarse al destino de los bienes integrantes del patrimonio público municipal del suelo por cuanto conforme al apartado b) del artículo 216 del TROTU las cesiones por la ejecución del planeamiento urbanístico, tal como lo es la cesión del 10%, forma parte del patrimonio municipal del suelo. Se fija el destino de este suelo en el apartado b) del artículo 217 del TROTU.

Así mismo, y en relación con los artículos 155 y 156 del TROTU, se considerará la posibilidad de la existencia o no de diferencias de aprovechamiento real.

Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos:

Las garantías legales y reglamentarias derivadas del TROTU y el ROTU; y respecto a la afección real de los costes de urbanización sobre las futuras fincas resultantes, habrá de estarse al artículo 19 del Real Decreto 1093/1997 por el que se aprueban las Normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (BOE de 23 de Julio de 1997) que señala como sigue:

Artículo 19. De la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar.

Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:

1. En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente:
 - a) Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.
 - b) El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.
2. En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello sin perjuicio de que en caso de pago por cualesquiera de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga se subrogue en el crédito con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por notamarginal.
3. No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.
4. En el proyecto podrá establecerse, con los requisitos que, en cada caso, exija el órgano actuante, que la afección no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.

Artículo 20. Caducidad y cancelación de la afección.

La caducidad y cancelación de la afección a que se refiere el artículo anterior se sujetará a las siguientes reglas:

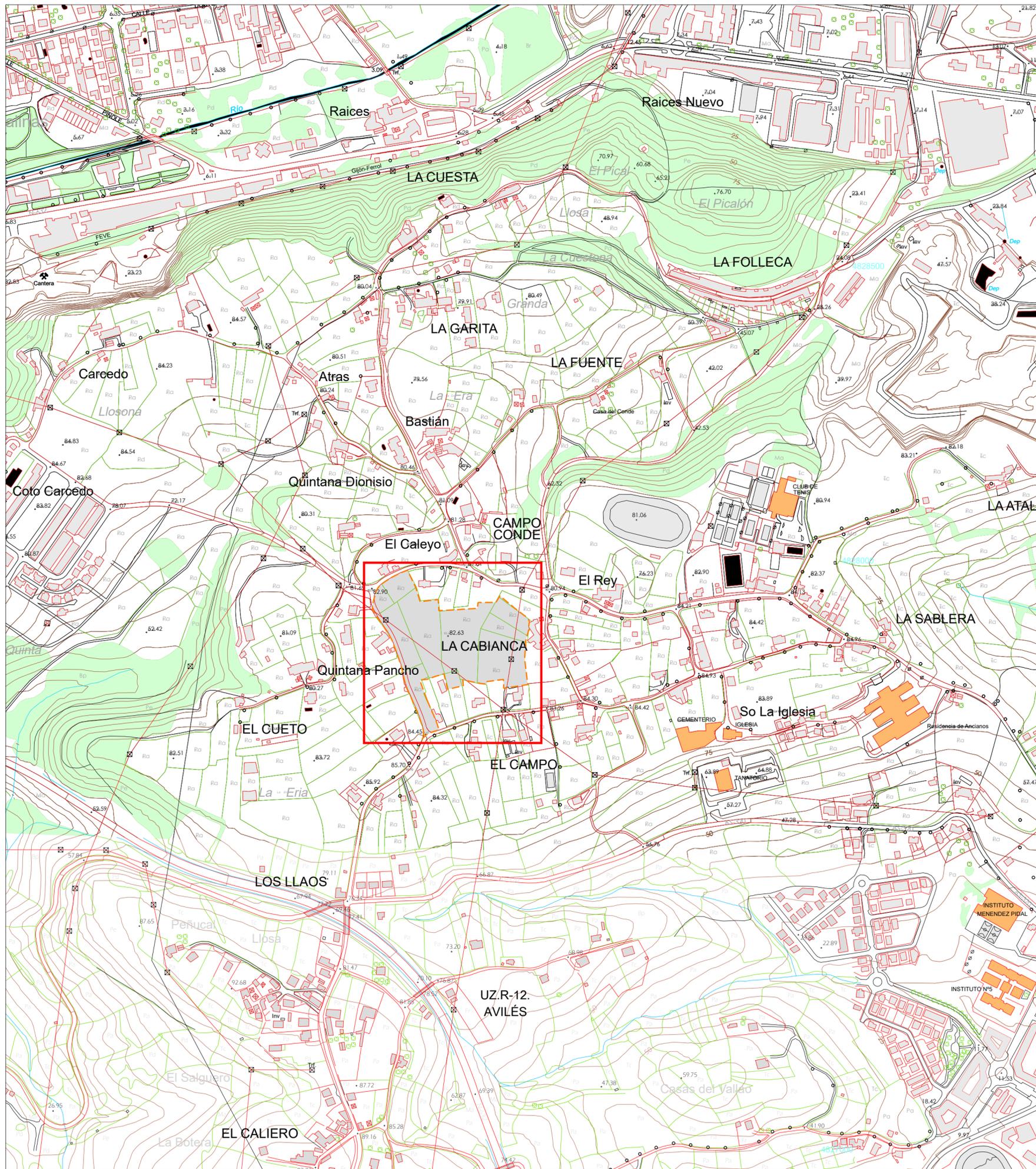
1. La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.
2. La afección podrá cancelarse antes de su fecha de caducidad:
 - a) En caso de reparcelación, a instancia de cualesquiera de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.
 - b) En caso de compensación, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización, y, además, cuando se hubiese constituido Junta de Compensación, certificación de la misma acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística.
 - c) La regla contenida en el párrafo b) que antecede se aplicará en todos los casos en los que la legislación urbanística atribuya la obligación de realizar materialmente la urbanización a los administrados.

El articulado que se cita se asume plenamente por el Promotor en este acto.

II. PLANOS: INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

		FORMATO	ESCALA
PLANOS DE INFORMACIÓN			
I.01.1.	SITUACIÓN	A2	VARIAS
I.01.2.	PLANEAMIENTO Y AFECCIONES	A2	VARIAS
I.02.1.	ESTADO ACTUAL. ORTOFOTO	A2	1/1.000
I.02.2.	ESTADO ACUTAL. TAQUIMÉTRICO	A2	1/1.000
I.03.	EDIFICACIONES, USOS SUELO Y VEGETACIÓN	A2	1/1500
I.04.	MEDIO FÍSICO. GEOLOG. CLINOM. HIPSOM.	A2	VARIAS
I.05.1.	REDES DE SERVICIOS EXIST. ABAST.	A2	1/1.000
I.05.2.	REDES DE SERVICIOS EXIST. SANEAM.	A2	1/1.000
I.05.3.	REDES DE SERV. EXIST. ELECT, TEL. Y GAS	A2	1/1.000
I.06.	AFECCIONES Y SERVIDUMBRES	A2	1/1.000
I.07.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	A2	1/1.000
I.08.	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	A2	VARIAS
PLANOS DE ORDENACIÓN			
O.01.	ZONIFICACIÓN	A2	1/1.000
O.02.	SIST. LOCAL DE ESPACIOS PÚBLICOS	A2	1/1.000
O.03.1.	RED VIARIA. PLANTA	A2	1/1.000
O.03.2.	RED VIARIA. LONGITUDINALES	A2	1/1.000
O.04.1.	REDES SERVICIOS URB ABASTECIMIENTO	A2	1/1.000
O.04.2.	REDES SERVICIOS URB. SANEAMIENTO	A2	1/1.000
O.04.3.	REDES SERVICIOS URB. ELECTRICIDAD	A2	1/1.000
O.04.4.	REDES SERVICIOS URB. TELECOM. Y GAS	A2	1/1.000
O.05.	PARCELACIÓN NO VINCULANTE	A2	1/1.000

II.1. PLANOS DE INFORMACIÓN



CARTOGRAFÍA E 1:5.000 PRINCIPADO DE ASTURIAS. AÑO 2.009



ORTOFOTOGRAFIA. E 1:5.000



MAPA DE ASTURIAS CON SITUACIÓN DE CONCEJO

BASES:
 - Principado de Asturias. Mapa topográfico Digital (1:5.000)
 - Planos de urbanismo vigente



PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
 CAMPO DE SAN CRISTÓBAL UZ.R-12, AVILÉS

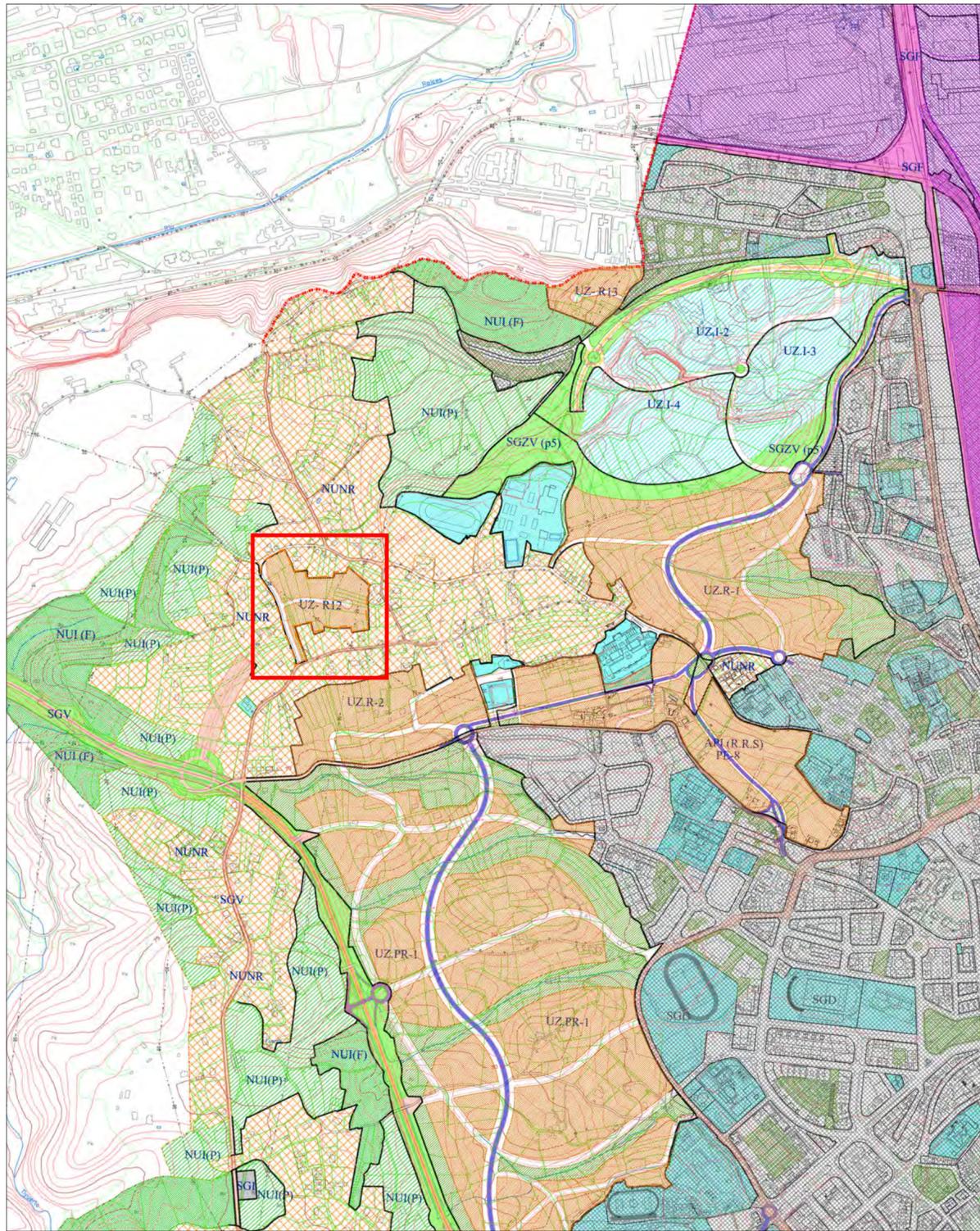
Tritulidad del encargo:
 HERIM RESIDENCIAL S.L.
 PLANO:
SITUACIÓN

Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ

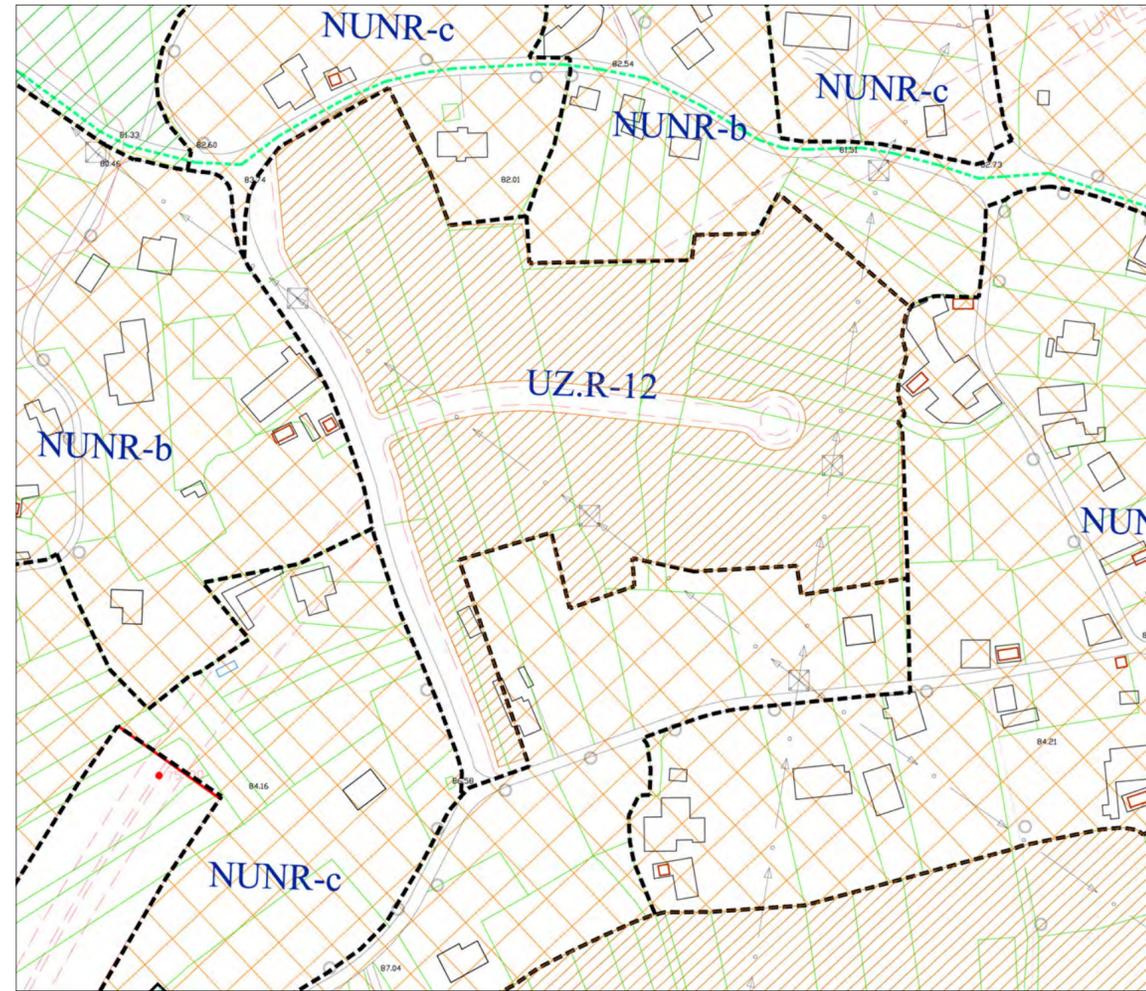


1/5.000
 MAYO 2024

I.01.1



CALIFICACIÓN DE SUELO PLAN GENERAL DE AVILÉS 2.006 ESCALA 1/10.000



ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO Y USOS GLOBALES DEL SUELO ESCALA 1/2.000

SUELO URBANO

- Alimación oficial
- NORMATIVA ZONAL
 - Modificación Normativa Zonal
 - UE Unidad de Ejecución
 - API Área Planamiento Incorporado
 - APPE Área Planamiento Especifico
 - APR Área Planamiento Remitido

SUELO URBANIZABLE

- UZ.PR.1 Prioritario Residencial Residencial
- UZ.PR.2 Prioritario Industrial Industrial
- UZ.1 Industrial

SUELO NO URBANIZABLE

- NÚCLEO RURAL
 - NUNR-a Densio
 - NUNR-b Medio
 - NUNR-c Disperso
- DE INTERÉS
 - NUNR.1 Forestal
 - NUNR.2 Paisajístico / Cultural
 - NUNR.3 Extractivo
- DE ESPECIAL PROTECCIÓN
 - ★ Especial Protección

ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO URBANÍSTICO

- DE DELIMITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO POR EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO URBANÍSTICO
- EDIFICIOS DE INTERÉS CULTURAL Y URBANÍSTICO
 - nº Protección Integral
 - nº Protección Parcial
 - nº Protección Ambiental
 - IN nº Patrimonio Industrial
- ELEMENTOS EN ESPACIO URBANO
 - Fuentes y Lavaderos
 - Canapés
 - Cruceiros
 - Quioscos
- BIENES DE INTERÉS ETNOGRÁFICO
 - Hórreos y Paneras
 - BIENES DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO
 - Casco Histórico
 - Áreas Exteriores

BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y SUS ENTORNOS

- BIC
- ENTORNOS DE BIC
- CONJUNTOS HISTÓRICOS
- CAMINO DE SANTIAGO

SISTEMAS	LOCALES		
	GENERALES	PUBLICOS	PRIVADOS
Viaro	SGV		
Ferroviano (a)	SGF		
Ferroviano (b)	SGF		
Portuario	SGP		
Hidráulico	SGH		
Equipamiento	SGE	E	EP
Deportivo	SGD	D	DP
Servicios	SGS	S	SP
Infraestructura	SGI	I	IP
Espacios libres	SGEL		
Verdes	SGZV	ZV	VP

(a) SGF actual
(b) SGF alternativa de eliminación de la barrera ferroviaria

Zonas verdes y espacios libres a definir por el planeamiento de desarrollo

- LÍNEA DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- 0.00 COTA DE RASANTE

SUELO URBANO

- Zona Industrial

SUELO URBANIZABLE

- Prioritario Residencial Residencial
- Prioritario Industrial Industrial

RED VIARIA

- Red Principal de Primer Orden
- Red Principal
- Red Principal Propuesta
- Conexión con Sistema General Propuesta Red Existente

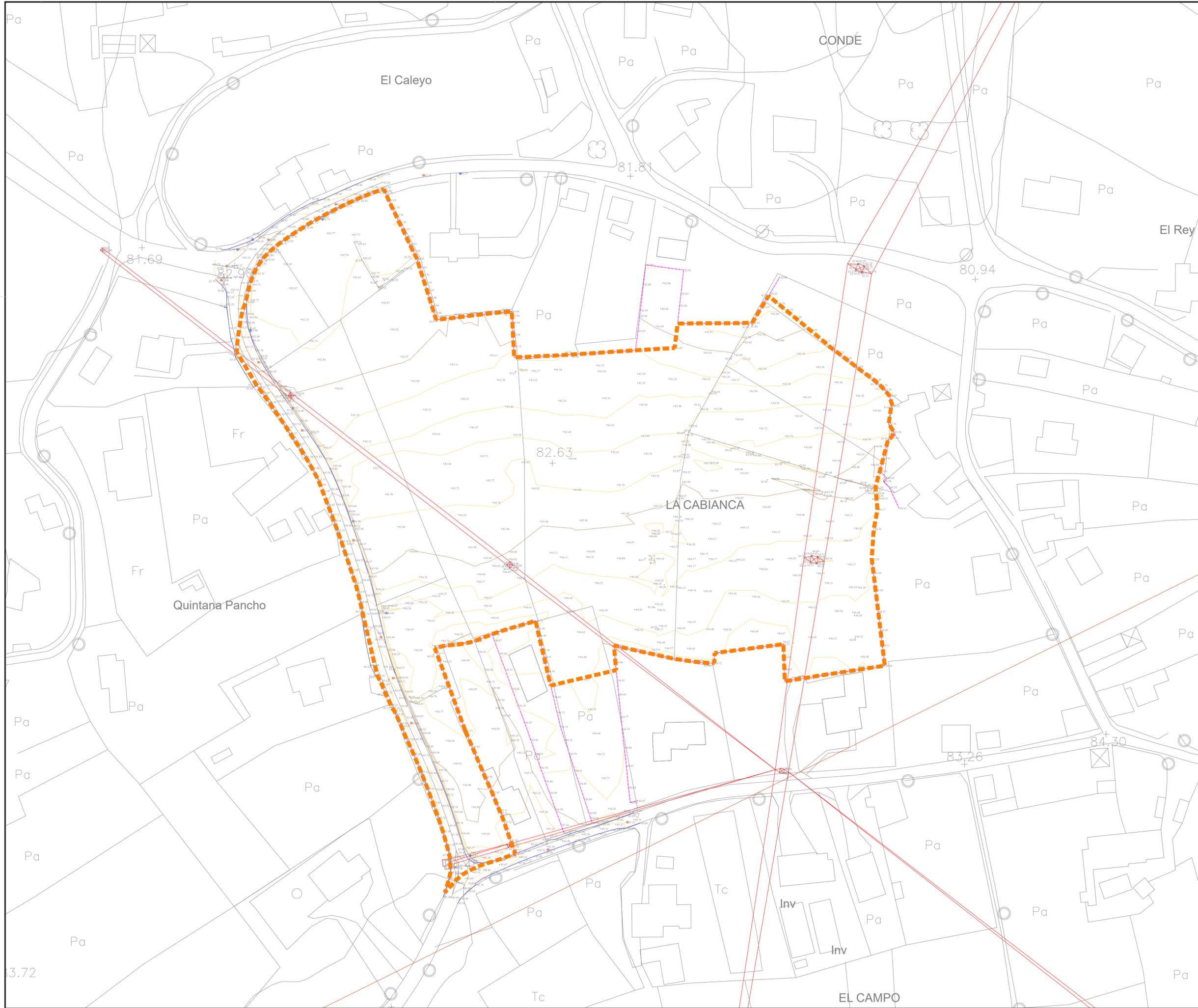
SUELO NO URBANIZABLE

- NÚCLEO RURAL
 - Forestal
 - Paisajístico / Cultural
 - Extractivo
- DE ESPECIAL PROTECCIÓN
 - Especial Protección

SISTEMAS	LOCALES		
	GENERALES	PUBLICOS	PRIVADOS
Viaro			
Ferroviano (a)			
Ferroviano (b)			
Portuario			
Hidráulico			
Equipamiento		E	EP
Deportivo		D	DP
Servicios		S	SP
Infraestructura		I	IP
Espacios libres			
Verde		ZV	VP

Zonas verdes y espacios libres a definir por el planeamiento de desarrollo

(a) SGF actual
(b) SGF alternativa de eliminación de la barrera ferroviaria



- ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)
- CARRETERA
- TALUD
- MURO
- VALLA
- LINDE
- T ARQUETA TELECOMUNICACIONES
- E ARQUETA ELÉCTRICA
- S ARQUETA SANEAMIENTO
- A ARQUETA ABASTECIMIENTO

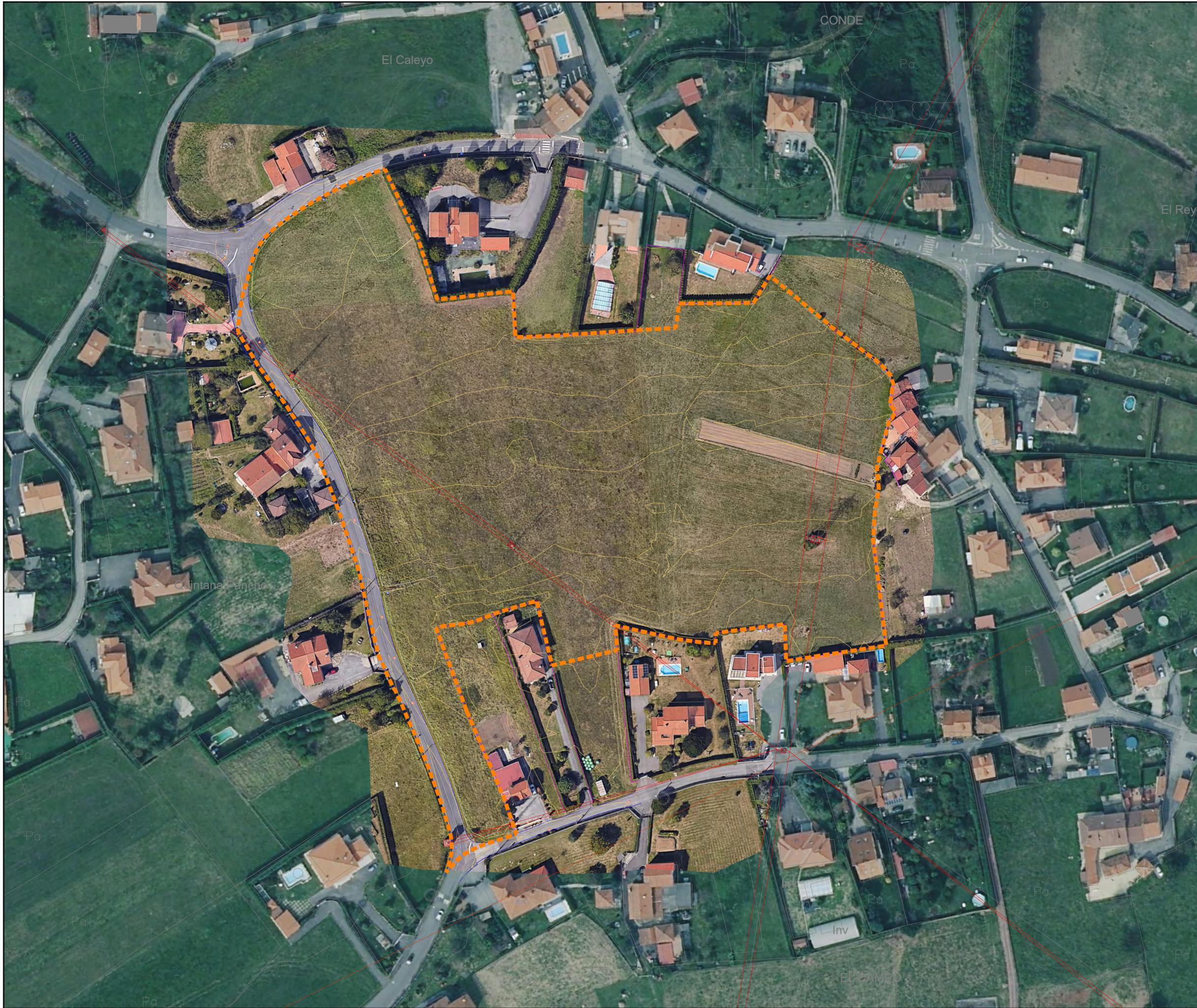
BASES:
 - Principado de Asturias, Mapa topográfico Digital (1:5.000)
 - Planos vigentes



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
 CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS**

Tributidad del encargo:
 HERIM RESIDENCIAL S.L.
 PLANO:
ESTADO ACTUAL. TAQUIMÉTRICO

Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ



-  ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)
-  CARRETERA
-  TALUD
-  MURO
-  VALLA
-  LINDE
-  ARQUETA TELECOMUNICACIONES
-  ARQUETA ELÉCTRICA
-  ARQUETA SANEAMIENTO
-  ARQUETA ABASTECIMIENTO

BASES:
 - Principado de Asturias. Mapa topográfico Digital (1:5.000)
 - Planos en vigor



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
 CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS**

Tritularidad del encargo:
 HERUM RESIDENCIAL S.L.

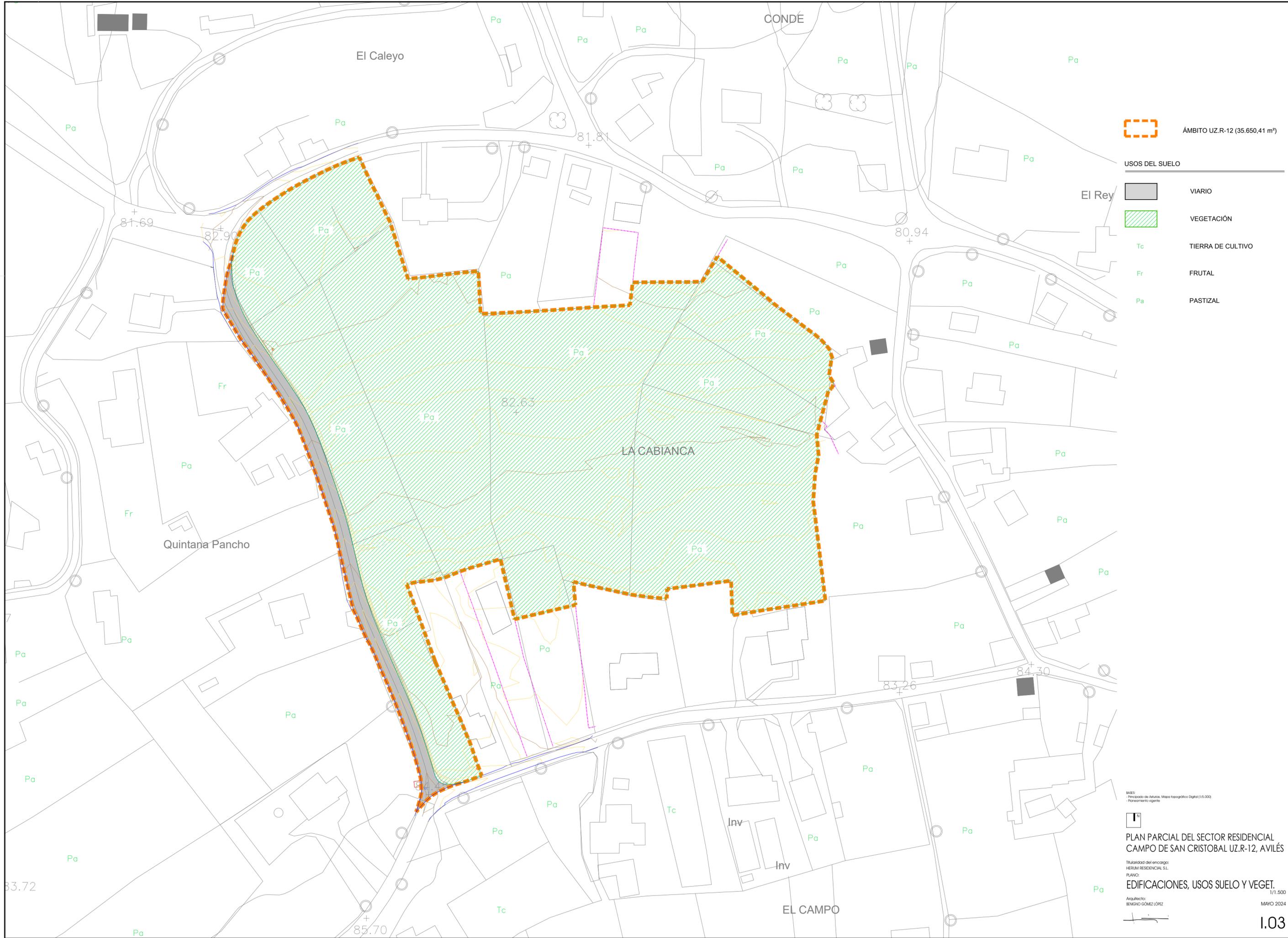
PLANO:
ESTADO ACTUAL. ORTOFOTO

Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ

1/1.000

MAYO 2024





 **ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)**

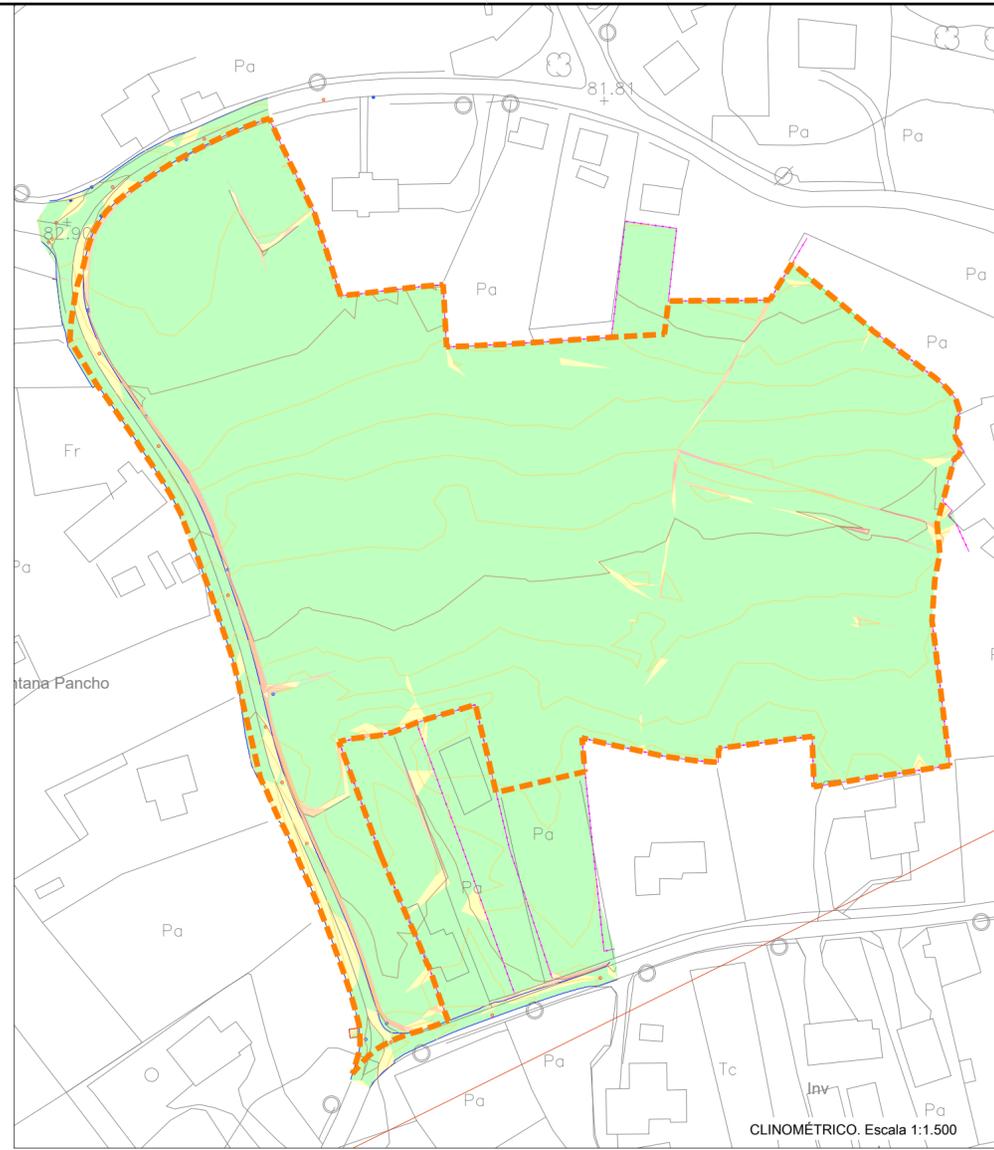
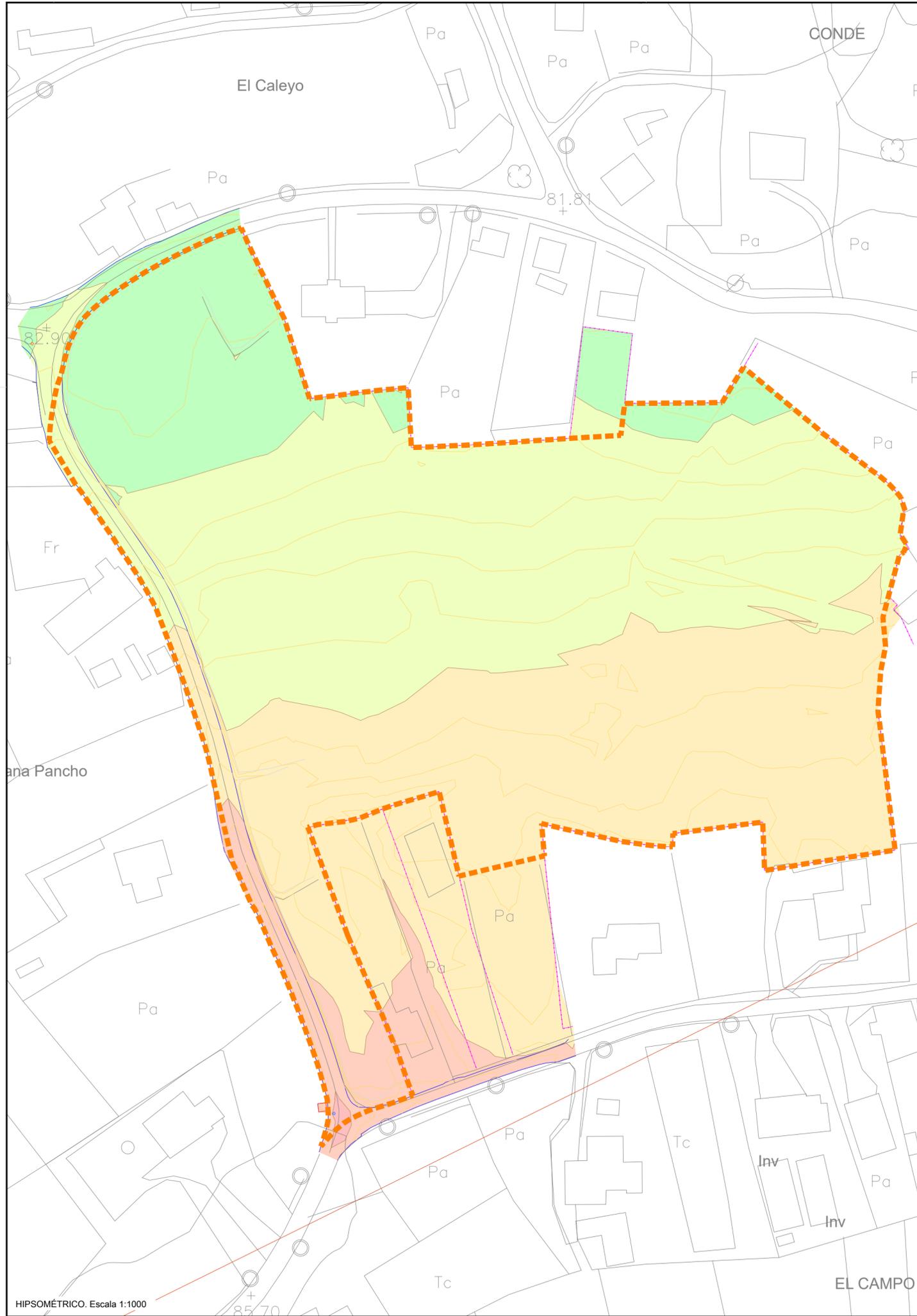
USOS DEL SUELO

-  VIARIO
-  VEGETACIÓN
-  Tc TIERRA DE CULTIVO
-  Fr FRUTAL
-  Pa PASTIZAL



PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS
 Triunfidad del encargo:
 HERIM RESIDENCIAL S.L.
 PLANO:
EDIFICACIONES, USOS SUELO Y VEGET.
 Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ

1/1.500
 MAYO 2024
1.03



ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)

MAPA DE HIPSOMETRÍAS

- ALTURA < 83 m
- ALTURA ENTRE 83 Y 84 m
- ALTURA ENTRE 84 Y 85 m
- ALTURA ENTRE 85 Y 86 m
- ALTURA ENTRE > 86 m

MAPA DE CLINOMETRÍAS

- PENDIENTE < 6 %
- PENDIENTE ENTRE 6 Y 12 %
- PENDIENTE ENTRE 12 Y 20 %
- PENDIENTE ENTRE > 20 %

GEOLOGÍA DE LA ZONA

- CUATERNARIO INDIFERENCIADO
- TRIÁSICO**
- CONGLOMERADOS, ARENISCAS Y ARCILLAS ROJAS
- JURÁSICO**
- CONGLOMERADOS SILÍCEOS Y ARENAS
- DEVONICO**
- ARENISCA FERRUGINOSA (NARANCO)



BASES:
 - Principado de Asturias. Mapa topográfico Digital (1:5.000)
 - Nomenclatura vigente

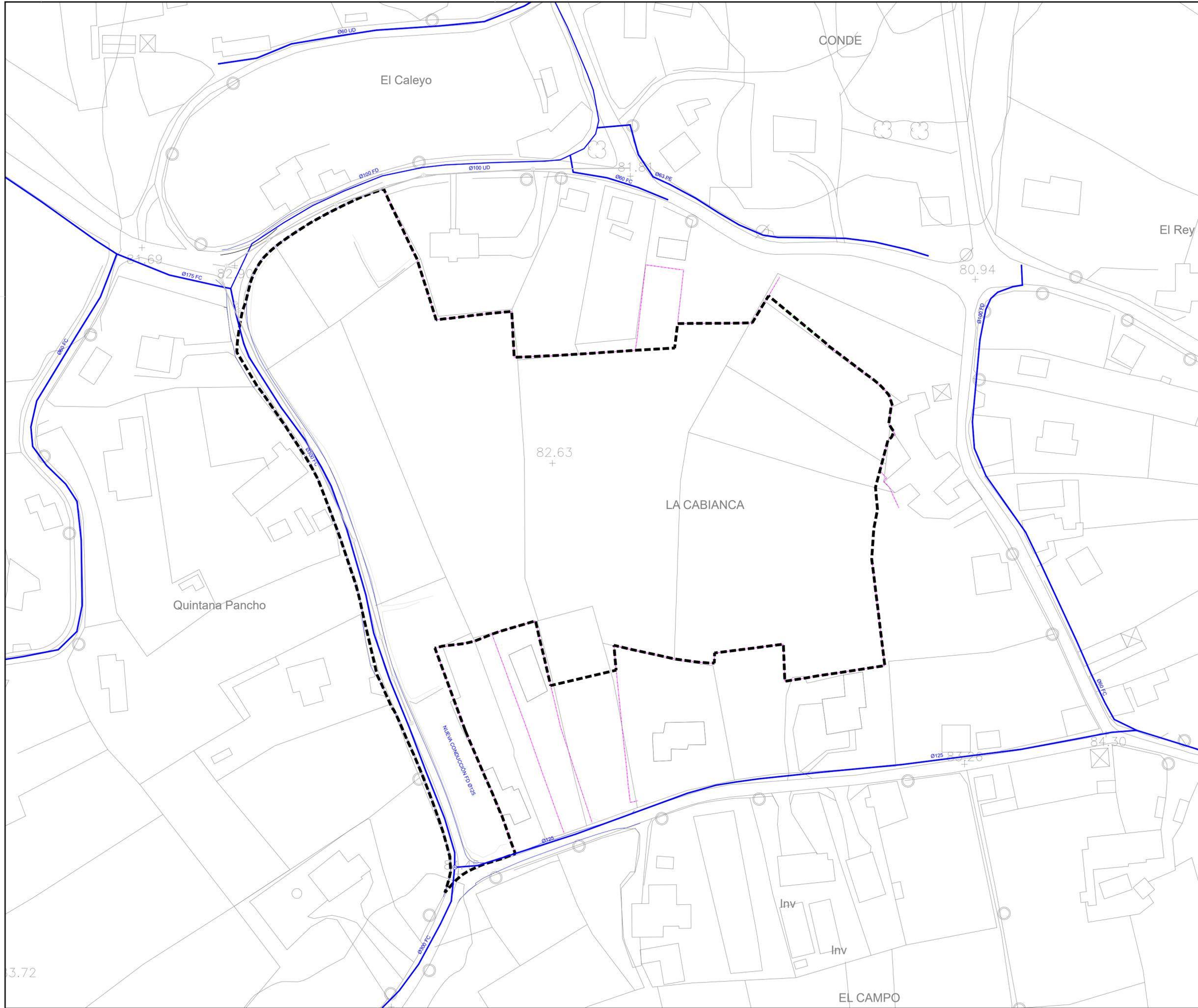
PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
 CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS

Tritularidad del encargo:
 HERIM RESIDENCIAL S.L.

PLANO:
MEDIO FÍSICO. GEOLOGÍA, CLINOMETRÍAS E HIPSOMETRÍAS
 VARIAS ESCALAS

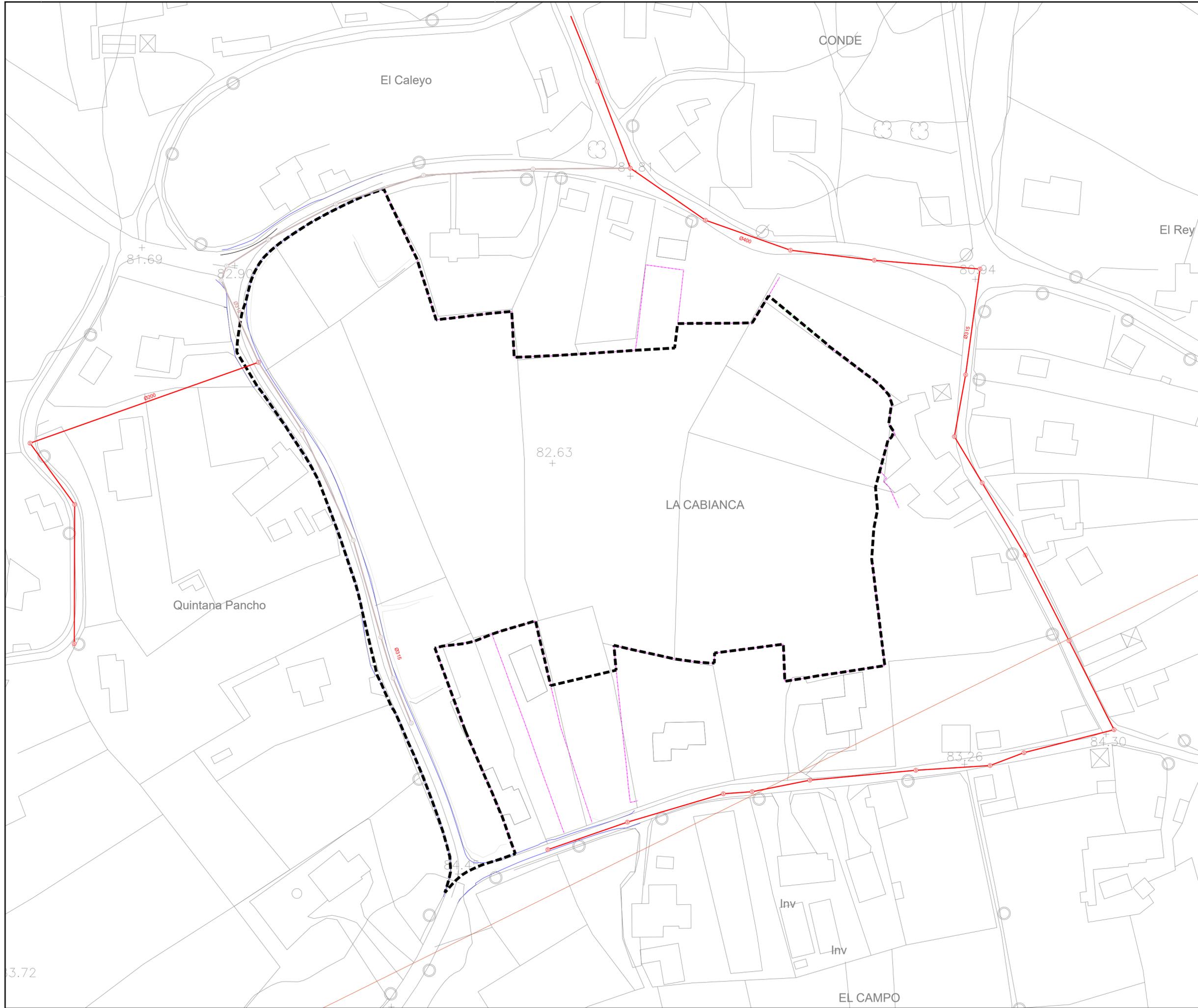
Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ

MAYO 2024



- - - - - ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)
 ABASTECIMIENTO
 — CONDUCCIÓN DE ABASTECIMIENTO

BASES:
 - Principado de Asturias. Mapa topográfico Digital (1:5.000)
 - Planos de urbanismo vigente
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
 CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS
Titularidad del encargo:
 HERIM RESIDENCIAL S.L.
 PLANO:
RED SERVICIO EXIST. ABASTECIMIENTO
Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ
1/1.000
 MAYO 2024



— — — — — ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)

SANEAMIENTO

— — — — — AGUAS FECALES / UNITARIAS

BASES:
 - Principado de Asturias, Mapa topográfico Digital (1:5.000)
 - Planos de saneamiento vigentes



PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
 CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS

Tritularidad del encargo:
 HERIM RESIDENCIAL S.L.

PLANO:
RED SERVICIOS EXIST. SANEAMIENTO

Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ

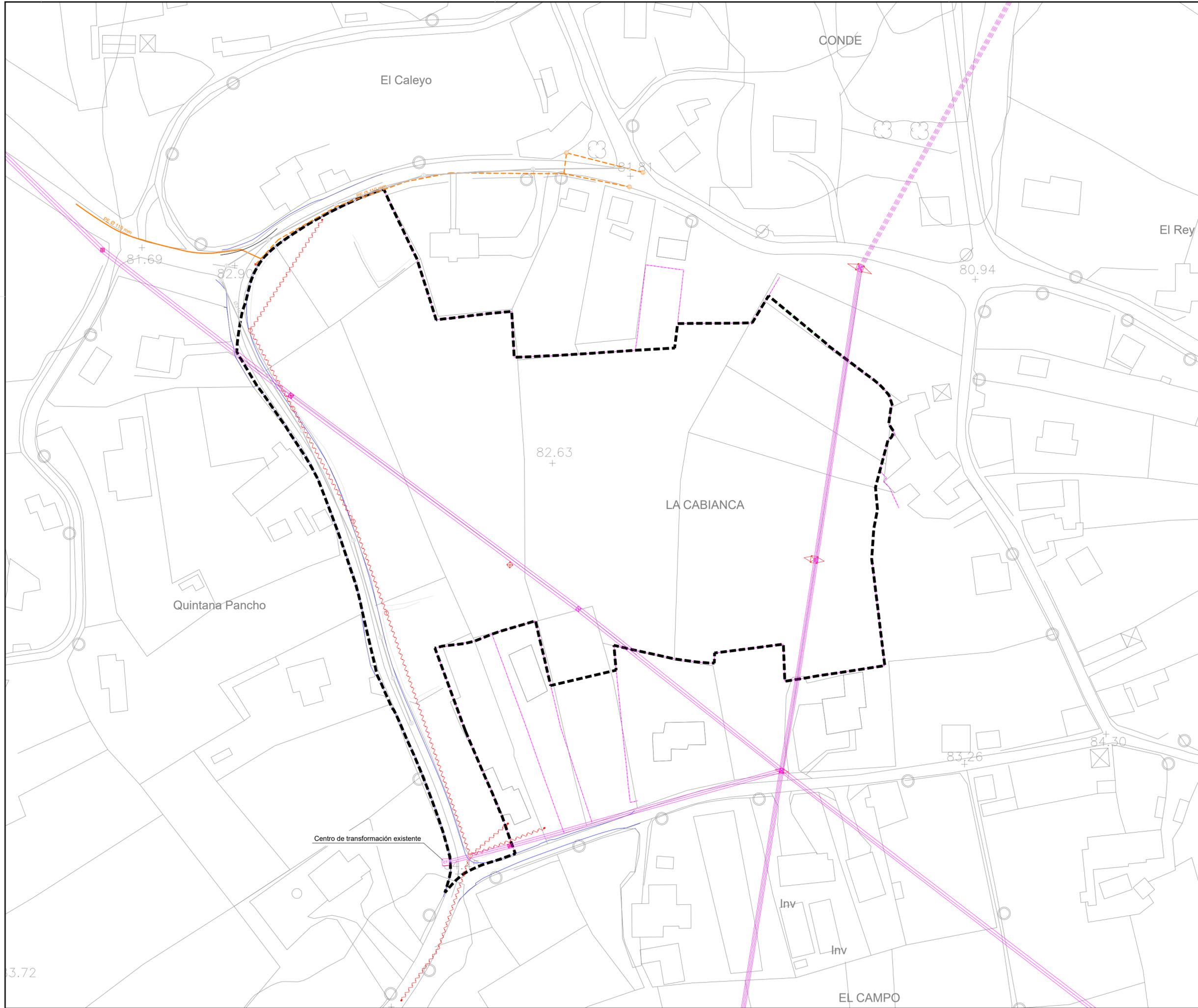
1/1.000

MAYO 2024



1.05.2

3.72



- ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)

- ELECTRICIDAD**

- CANALIZACIÓN TELECOM. AÉREA
 EXISTENTE MANTIENE / DESAPARECE

- TELEFONÍA**

- CONDUCCIÓN AÉREA

- GAS**

- CONDUCCIÓN GAS EXISTENTE

BASES:
 - Principado de Asturias. Mapa topográfico Digital (1:5.000)
 - Planimetría vigente



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
 CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS**

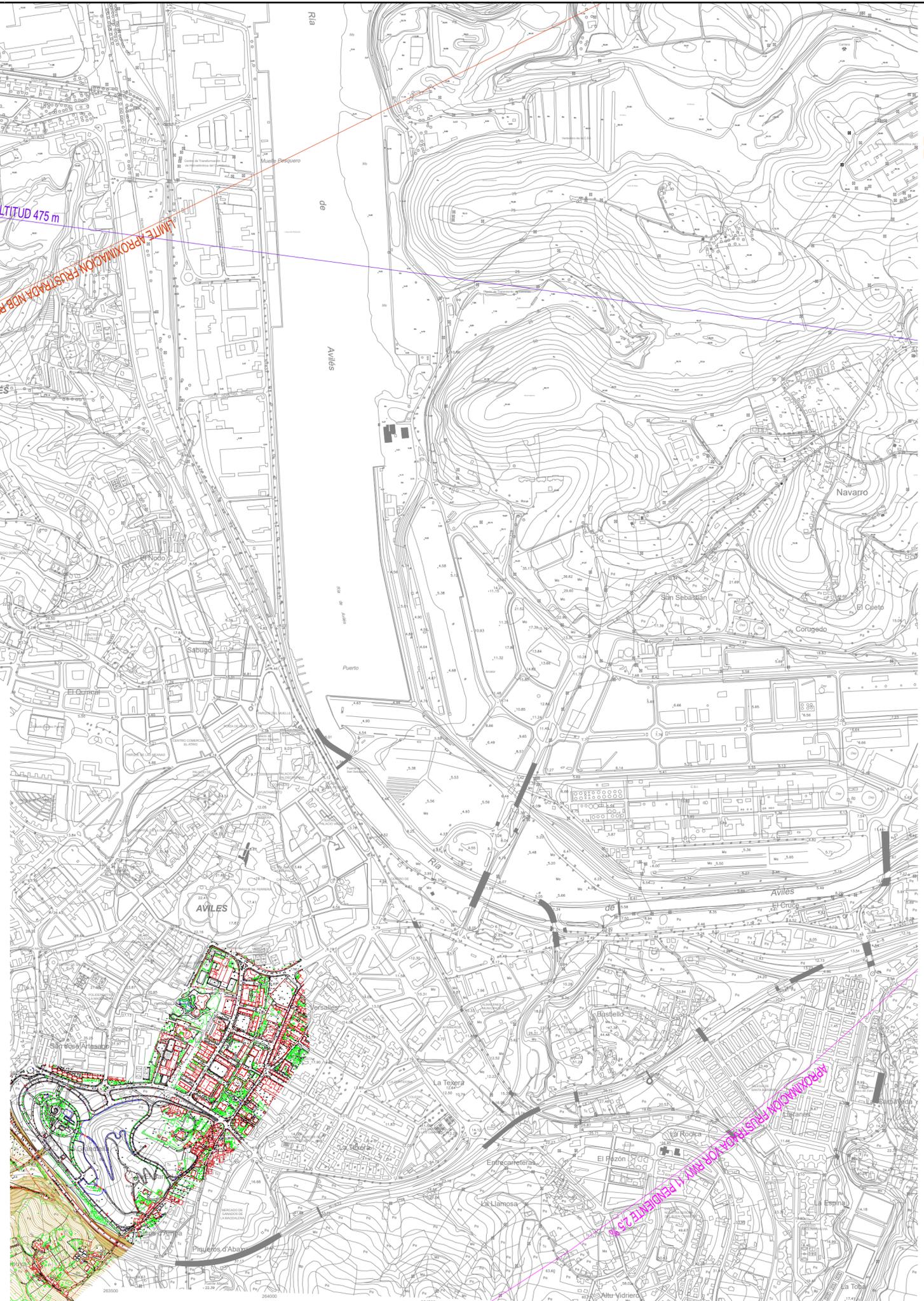
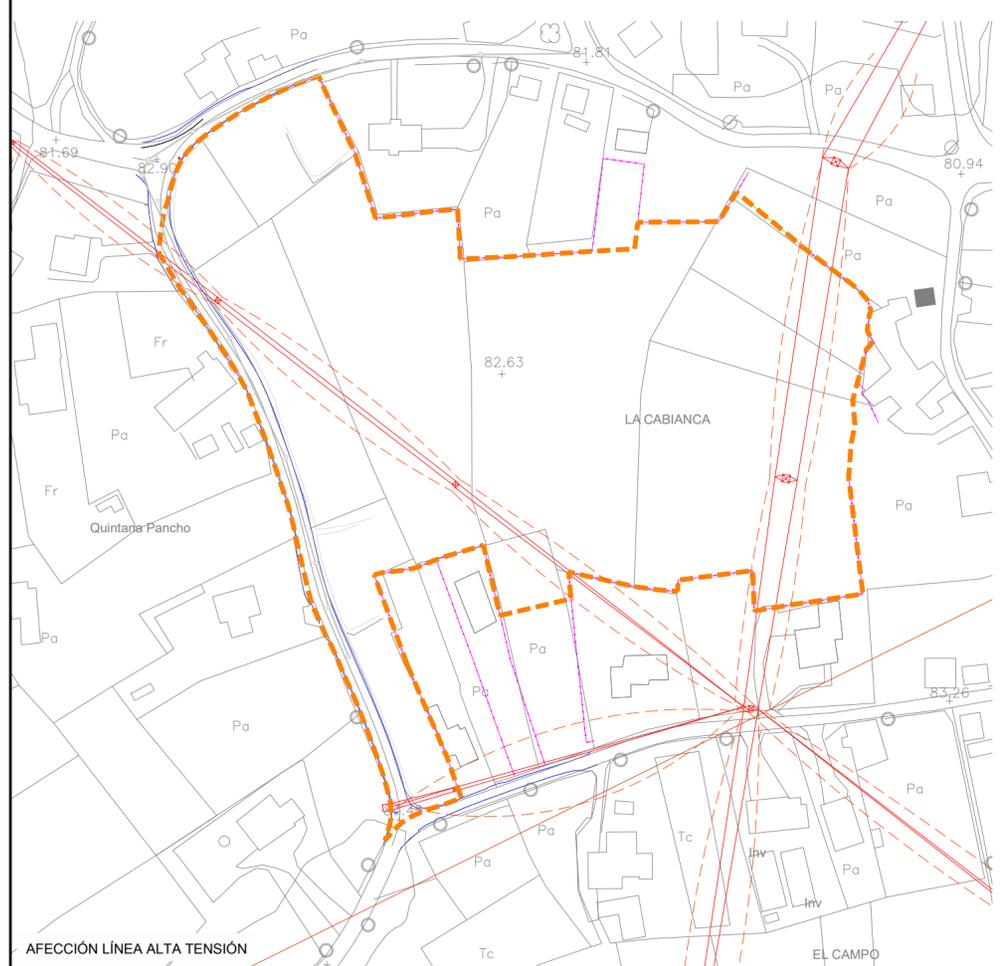
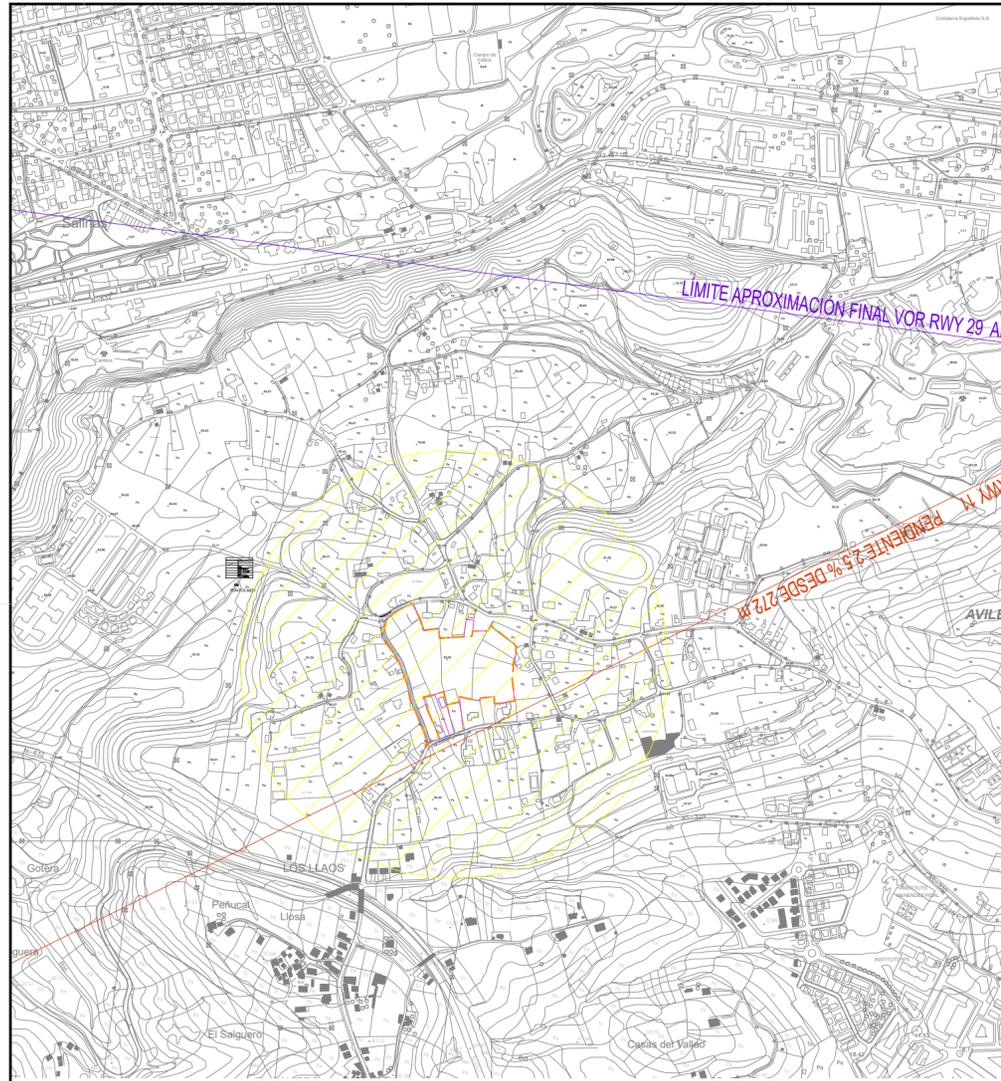
Titularidad del encargo:
 HERIM RESIDENCIAL S.L.

PLANO:
REDES SERVICIOS EXIST. ELECT., TELECOM. Y GAS

Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ

MAYO 2024





ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)

AERONÁUTICA

- APROXIMACIÓN FRUSTRADA VOR RWY
- LÍMITE APROXIMACIÓN FRUSTRADA NDB RWY 11
- LÍMITE APROXIMACIÓN FINAL VOR RWY 29 ALTITUD 475 m

LÍNEA ALTA TENSIÓN

- ZONA DE SERVIDUMBRE

BASES:
 - Proyección de Avilés. Mapa topográfico Digital (1:5.000)
 - Normas vigentes

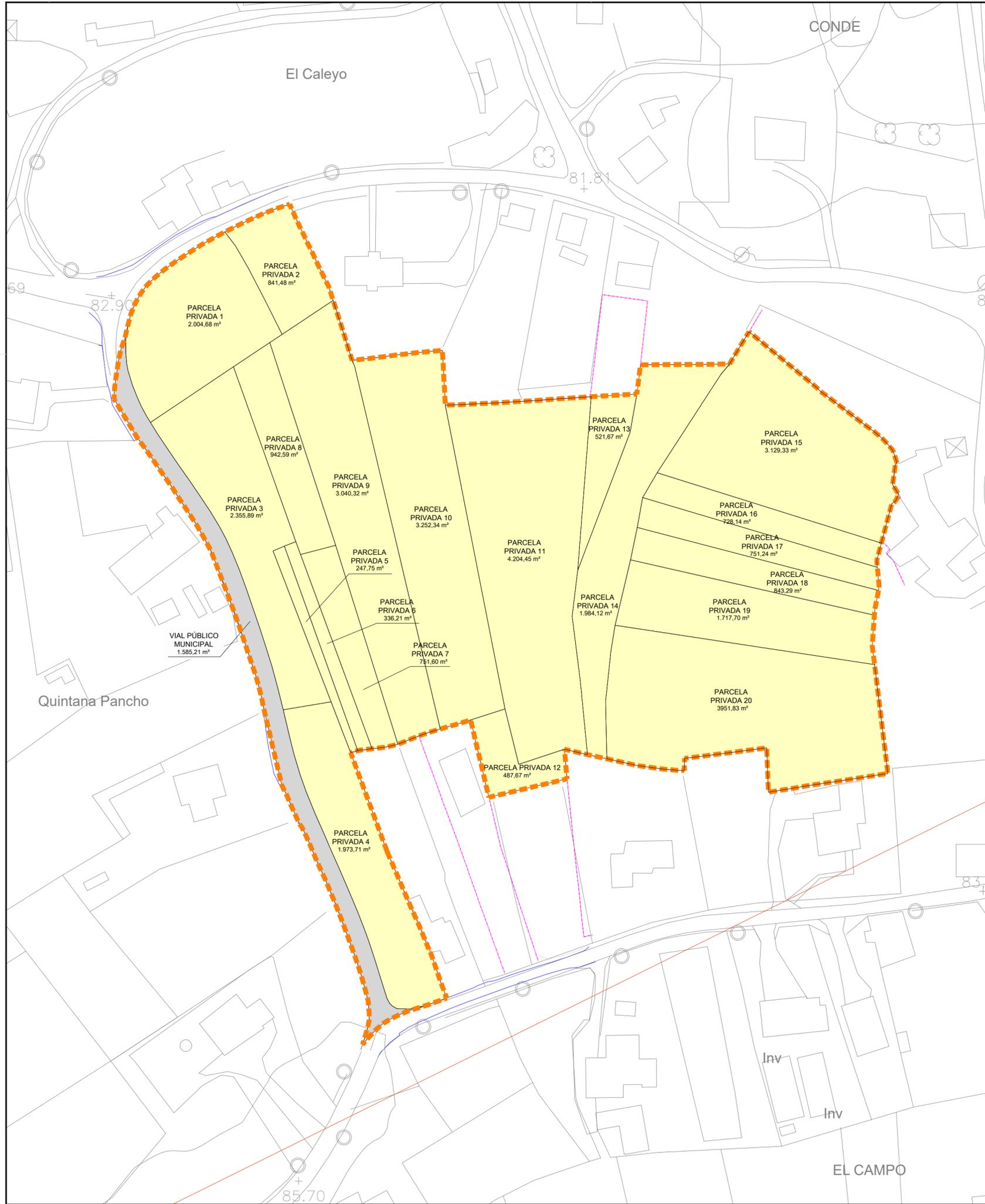
PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS

Titularidad del encargo:
 HERIM RESIDENCIAL S.L.

PLANO:
AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ

1/1.000
 VARIAS
1.06



- AMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)
- PARCELAS CATASTRALES ORIGINALES
- VIARIO PÚBLICO

CUADRO PARCELARIO FINCAS UZ.R-12

PARCELAS	SUP. MEDICION	SUP. CATASTRO	REFERENCIA CATASTRAL	% S/PRIVATIVO	TITULARES
PARCELAS PRIVADAS					
1	2.004,68 m ²	1.940,47 m ²	33004A002000560000WI	5,88%	
2	841,48 m ²	815,13 m ²	33004A002000570000WJ	2,47%	
3	2.355,89 m ²	2.342,79 m ²	33004A002000550000WX	6,92%	
4	1.973,71 m ²	1.546,97 m ²	33004A002001310000WW	5,79%	
5	247,75 m ²	295,31 m ²	33004A002001330000WB	0,73%	
6	336,21 m ²	338,65 m ²	33004A002001340000WY	0,99%	
7	751,60 m ²	773,88 m ²	33004A002001350000WG	2,21%	
8	942,59 m ²	942,59 m ²	33004A002000580000WE	2,77%	
9	3.040,54 m ²	3.013,53 m ²	33004A002000590000WS	8,93%	
10	3.252,34 m ²	3.171,02 m ²	33004A002000600000WJ	9,55%	
11	4.204,45 m ²	4.265,60 m ²	33004A002000640000WU	12,34%	
12	487,67 m ²	1.875,03 m ²	33004A002001370000WP	1,43%	
13	521,67 m ²	1.383,60 m ²	33004A002000650000WH 33004A002000650001EJ	1,53%	
14	1.984,12 m ²	1.975,31 m ²	33004A002000660000WW	5,82%	
15	3.129,33 m ²	3.137,25 m ²	33004A002000710000WB	9,19%	
16	728,14 m ²	727,74 m ²	33004A002000720000WY	2,14%	
17	751,24 m ²	753,43 m ²	33004A002000730000WG	2,21%	
18	843,29 m ²	848,22 m ²	33004A002000740000WQ	2,48%	
19	1.717,70 m ²	1.730,24 m ²	33004A002000750000WP	5,04%	
20	3.951,83 m ²	5.893,26 m ²	33004A002001390001EY 33004A002001390002RU	11,60%	
TOTAL	34.066,20 m ²				

ESPACIOS PUBLICOS

V-1	1.584,21 m ²
TOTAL AMBITO	35.650,41 m ²

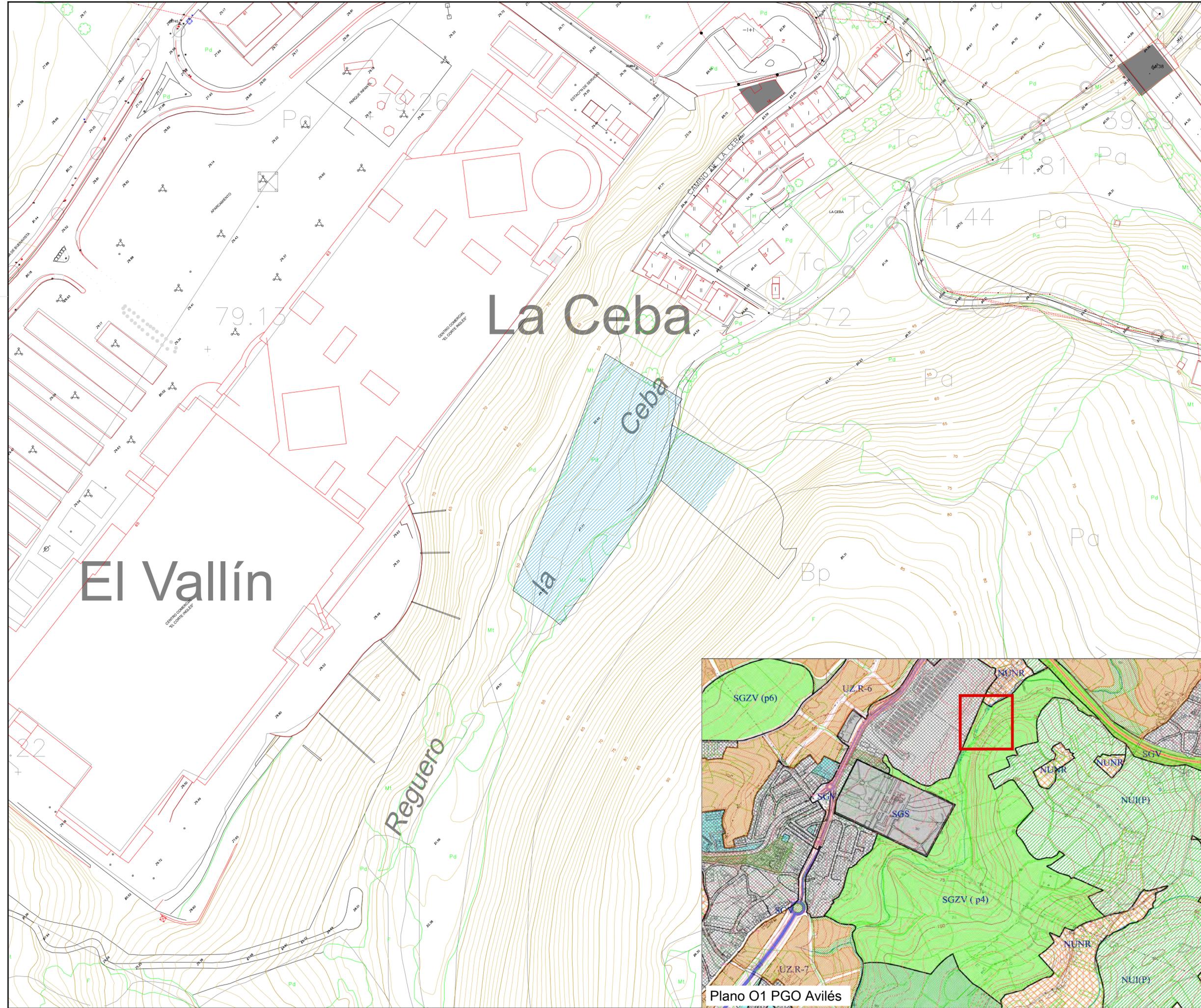
BASES:
- Principado de Asturias, Mapa topográfico Digital (1:5.000)
- Nonacimientu vigente

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS**

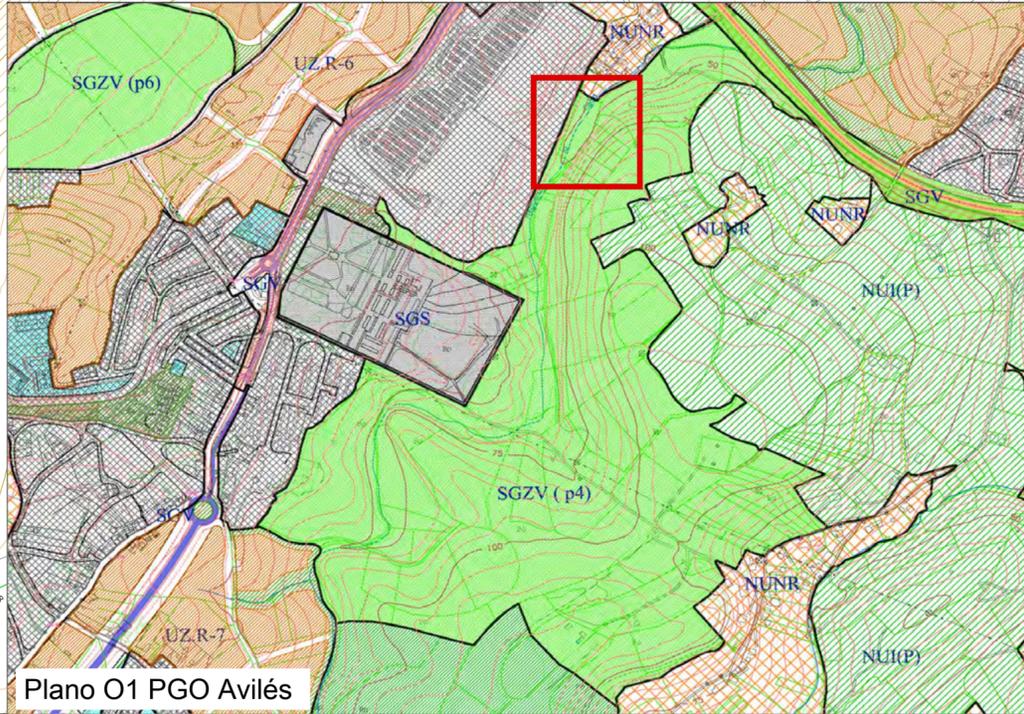
Tribunalidad del encargo:
HERUM RESIDENCIAL S.L.
PLANO:
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Arquitecto:
BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ





FINCAS APORTADAS SSGG
 (3.488 m²+603 m²) = 4.091 m²



Plano O1 PGO Avilés

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
 CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS

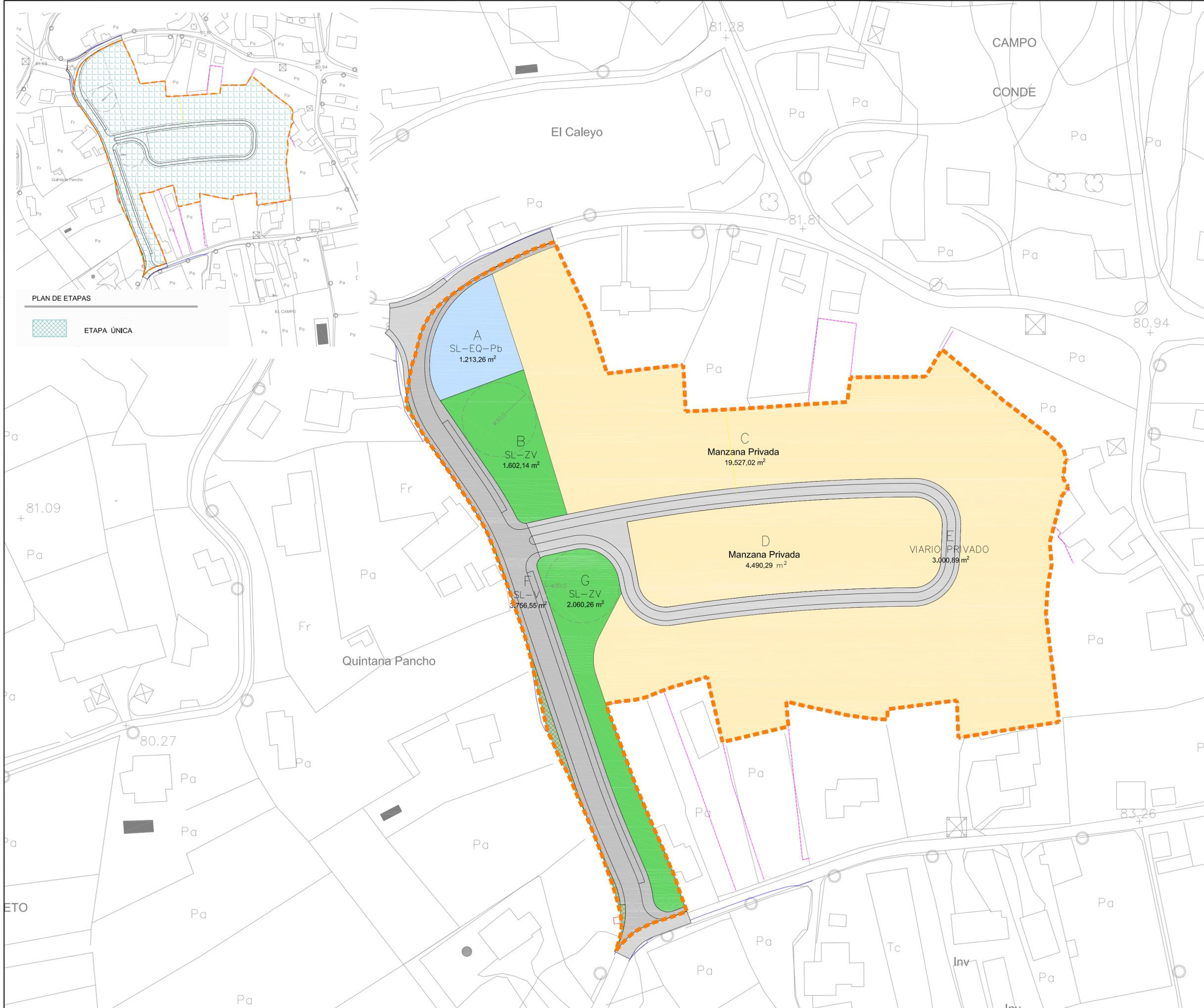
Trituidad del encargo:
 HERIM RESIDENCIAL S.L.

PLANO:
 SISTEMA GENERAL ADSCRITO

Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ

VARIAS
 MAYO 2024

II.2. PLANOS DE ORDENACIÓN



PLAN DE ETAPAS

ETAPA ÚNICA

ÁMBITO UZ-R-12 (35.650,41 m²)

ALINEACIÓN

ZONAS

- VIARIO PÚBLICO
- ZONA VERDE PÚBLICA
- ZONA VERDE ASOCIADA A VIARIO
- MANZANA PRIVADA
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- VIARIO PRIVADO

A
SL-EQ-Pb
1.213,26 m²

B
SL-ZV
1.602,14 m²

C
Manzana Privada
19.527,02 m²

D
Manzana Privada
4.490,29 m²

E
VIARIO PRIVADO
3.000,89 m²

F
SL-V
3.766,55 m²

G
SL-ZV
2.060,26 m²

BASES:
- Municipio de Avilés, Mapa topográfico Digital (1/5.000)
- Planeamiento vigente

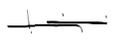


PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ-R-12, AVILÉS

Titularidad del encargo:
HERUM RESIDENCIAL S.L.
PLANO:

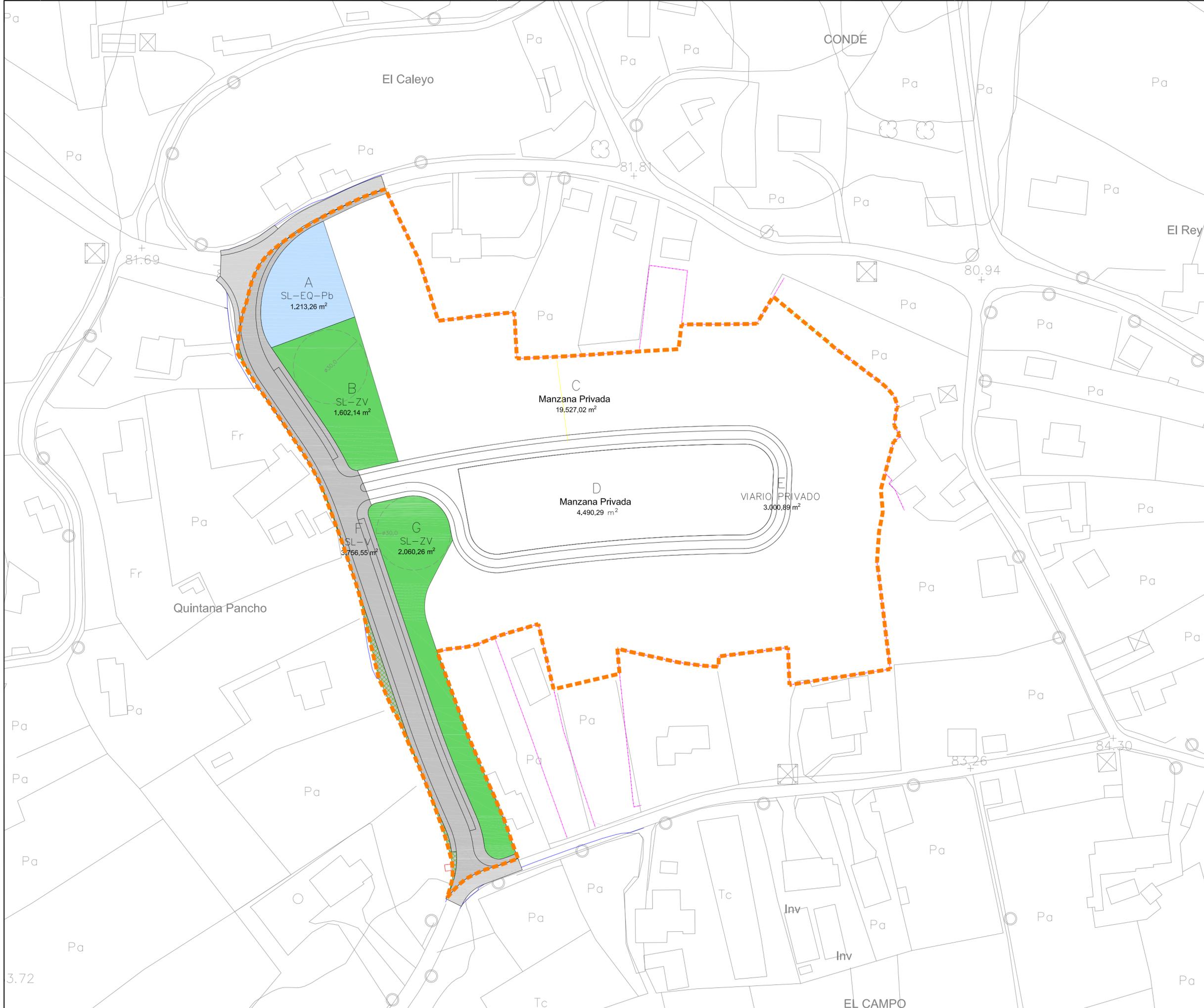
ZONIFICACIÓN

Arquitecto:
BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ



1/1.000
MAYO 2024

0.01



ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)

SISTEMAS LOCALES

- VIARIO SISTEMA LOCAL
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- ZONA VERDE PÚBLICA
- ZONA VERDE ASOCIADA A VIARIO (SL-VI)

BASES:
 - Ploteado de Asifut. Mapa topográfico Digital (1/5.000)
 - Planeamiento vigente

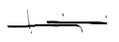
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
 CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS**

Titularidad del encargo:
 HERUM RESIDENCIAL S.L.
 PLANO:

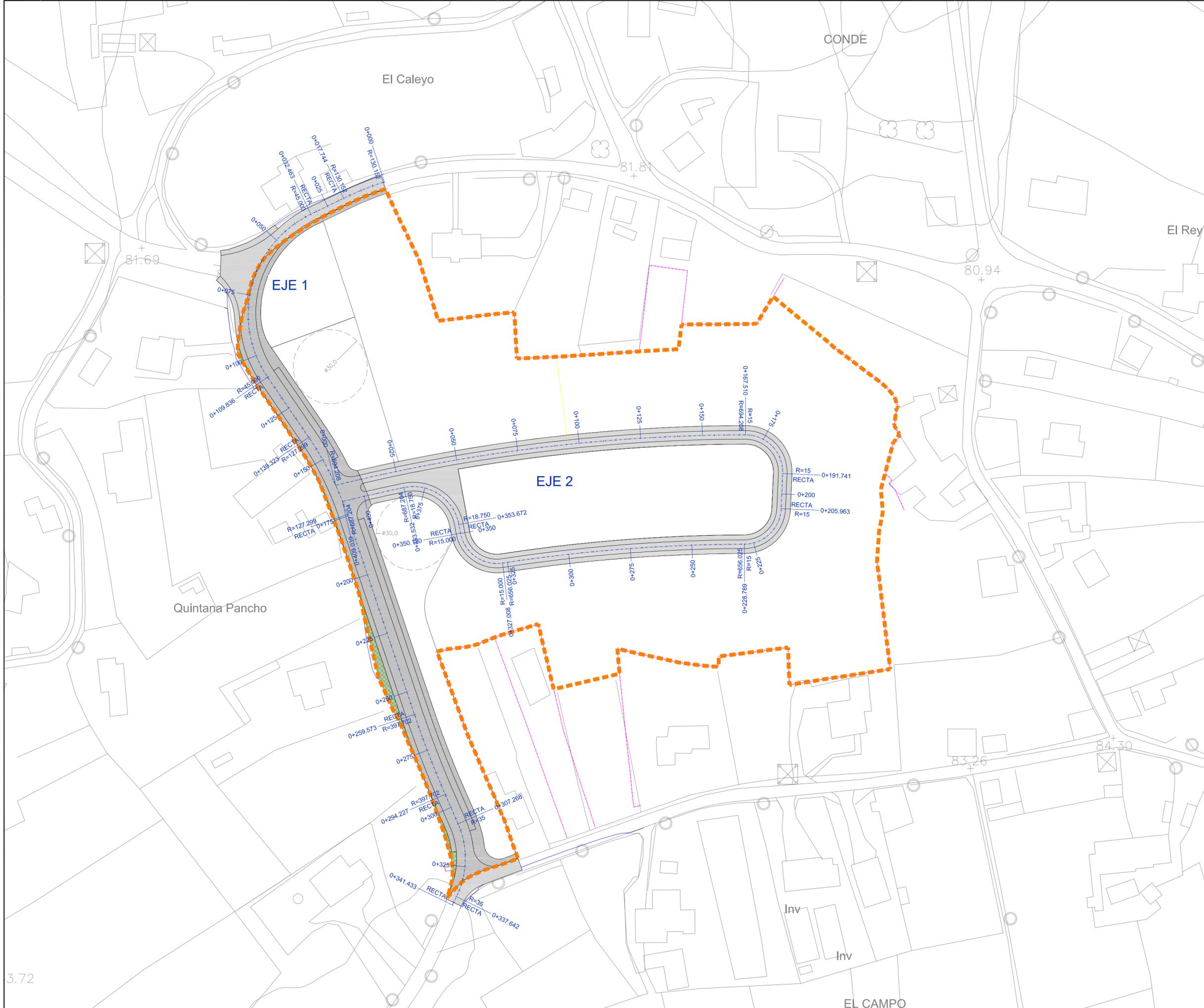
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS PÚBLICOS

Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ

1/1.000
 MAYO 2024



0.02



- ÁMBITO UZ-R-12 (35.650,41 m²)
- VIARIO PÚBLICO
- VIARIO PRIVADO
- ÁREA AJARDINADA
- EJE

BASES:
 - Ploteado de Asifutis, Mapa topográfico Digital (1:5.000)
 - Planeamiento vigente

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
 CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ-R-12, AVILÉS

Titularidad del encargo:
 HERUM RESIDENCIAL S.L.
 PLANO:
RED VIARIA. PLANTA

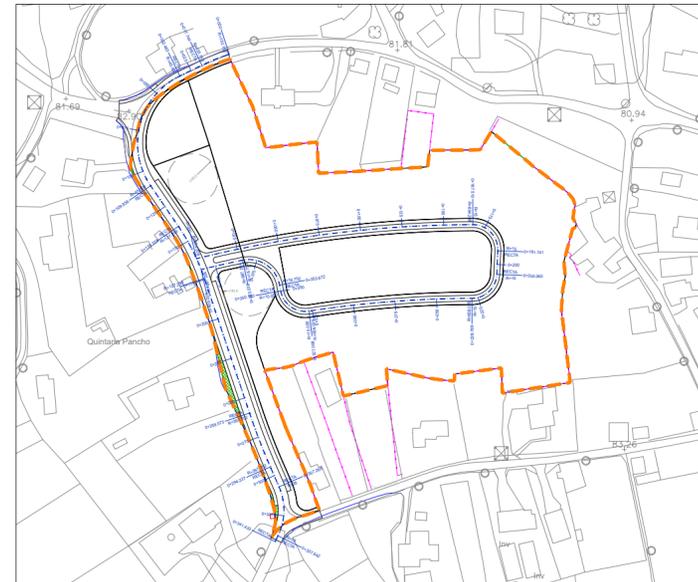
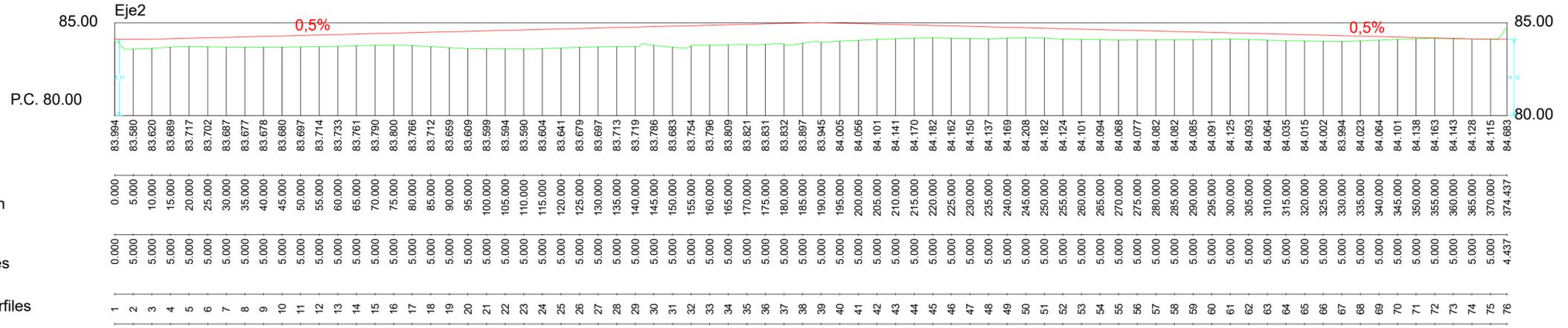
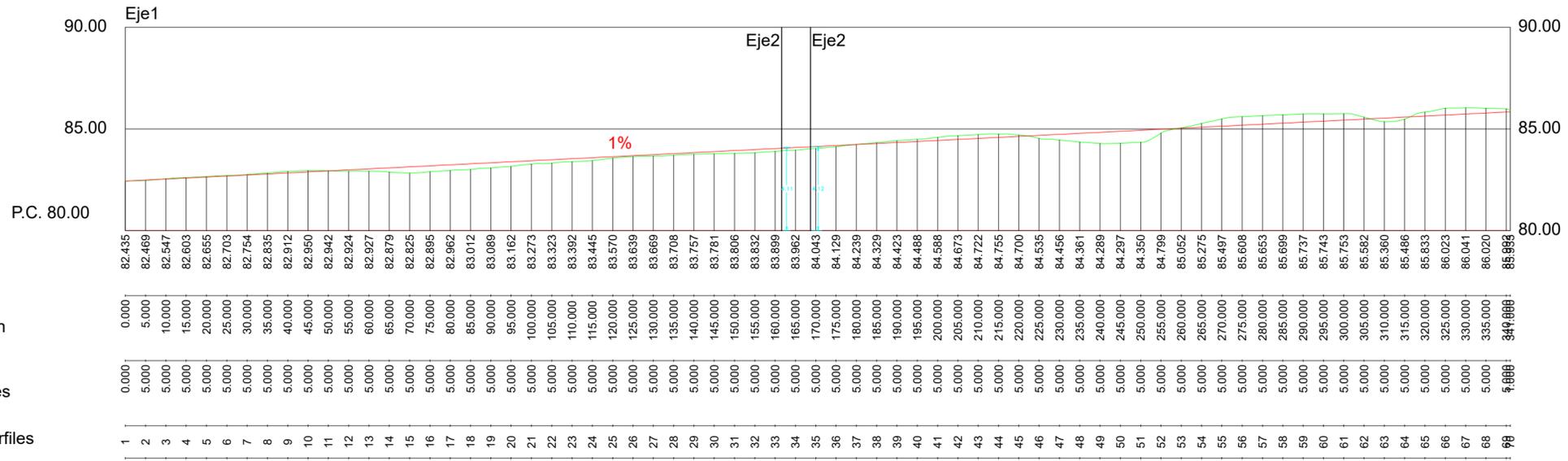
Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ

1/1.000
 MAYO 2024

3.72

O.03.1

ESCALAS {
 HORIZONTAL = 1000
 VERTICAL = 200



BASES:
 - Principado de Asturias, Mapa topográfico Digital (1:5.000)
 - Planos de urbanización vigentes

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
 CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS

Tritularidad del encargo:
 HERIM RESIDENCIAL S.L.

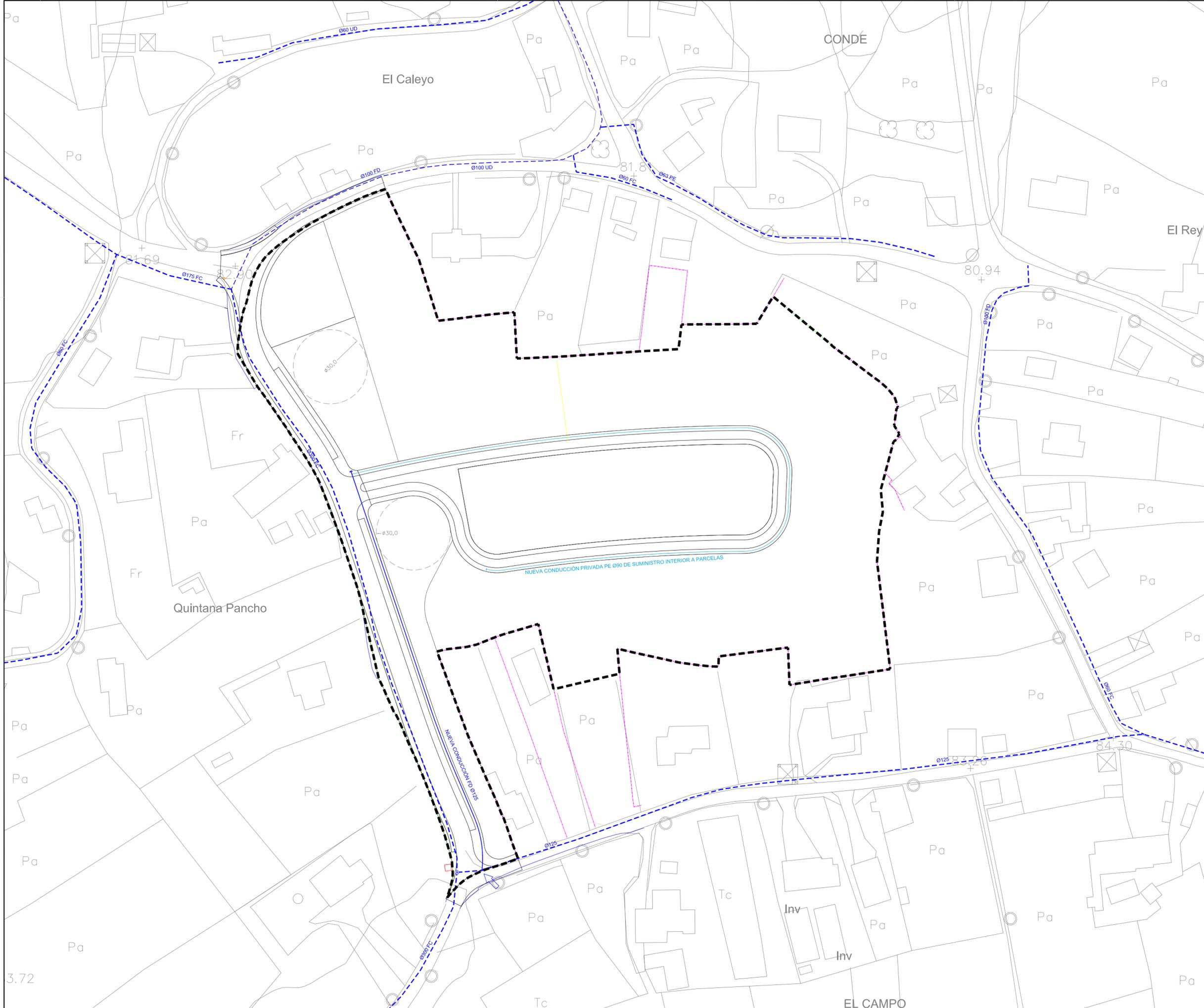
PLANO:
 RED VIARIA. LONGITUDINALES

Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ

1/1.000

MAYO 2024

O.03.2

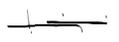


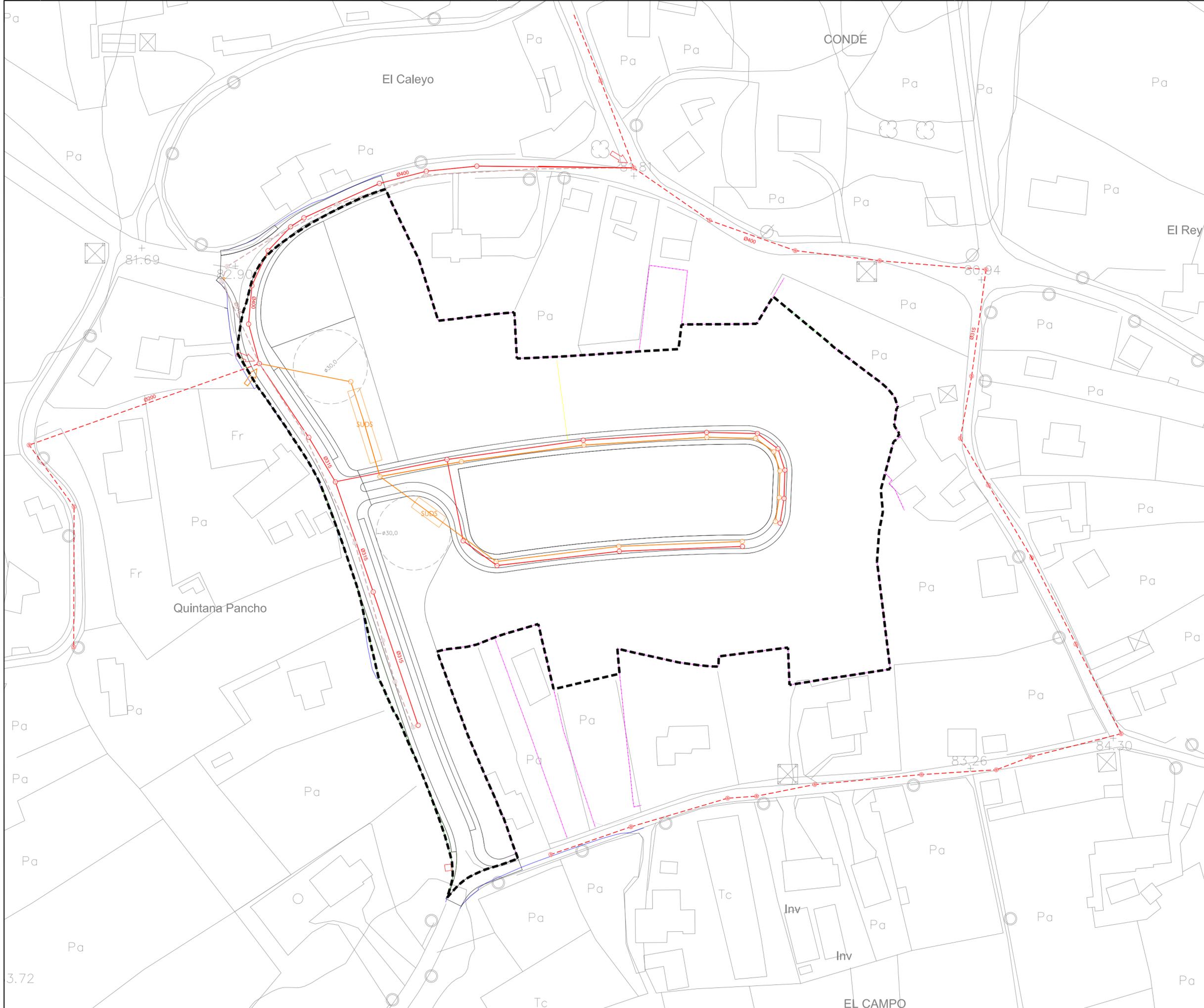
- ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)
- ABASTECIMIENTO**
- CONDUCCIONES DE ABASTECIMIENTO EXISTENTES
- CONDUCCIONES DE ABASTECIMIENTO PROYECTADAS
- ➔ CONEXIÓN CON RED EXISTENTE

BASES:
 - Municipio de Añá, Mapa topográfico Digital (1:5.000)
 - Planeamiento vigente

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
 CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS**

Titularidad del encargo:
 HERUM RESIDENCIAL S.L.
 PLANO:
REDES SERVICIOS URB. ABASTECIMIENTO
 1/1.000
 Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ
 MAYO 2024



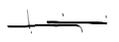


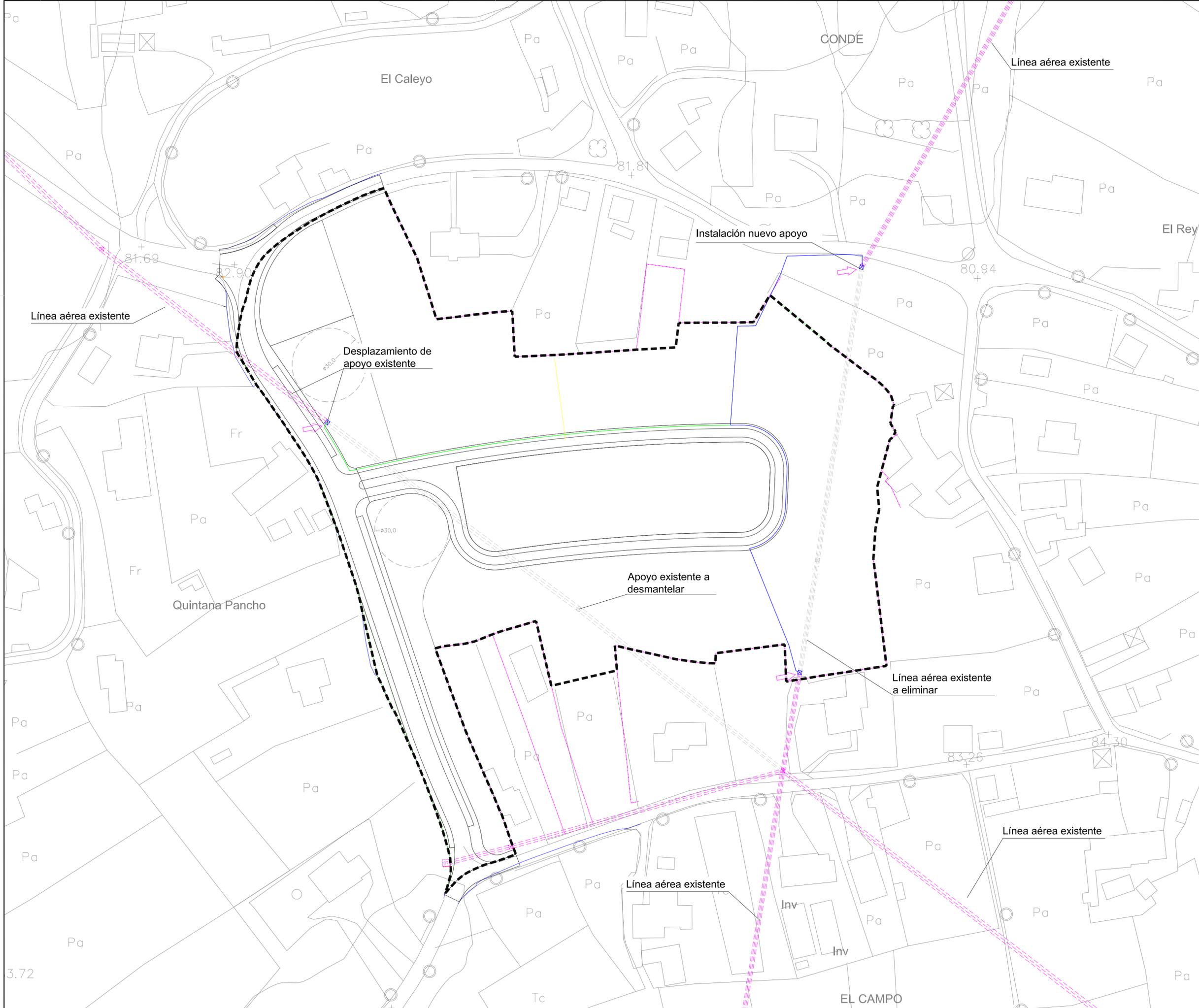
- ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)
- SANEAMIENTO**
- CONDUCCIONES DE SANEAMIENTO EXISTENTES FECALES MANTIENEN / DESAPARECEN
- CONDUCCIONES DE SANEAMIENTO PROYECTADAS FECALES / PLUVIALES
- CONEXIÓN CON RED EXISTENTE
- SISTEMA URBANO DE DRENAJE SOSTENIBLE

BASES:
 - Ploteado de Avilés, Mapa topográfico Digital (1/5.000)
 - Planeamiento vigente

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
 CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS**

Titularidad del encargo:
 HERUM RESIDENCIAL S.L.
 PLANO:
REDES SERVICIOS URB. SANEAMIENTO
 1/1.000
 Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ
 MAYO 2024





- ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)
- ELECTRICIDAD**
- CONDUCCIONES ELÉCTRICAS AT AÉREAS EXISTENTES MANTIENEN / DESAPARECEN
- NUEVA CANALIZACION MT/BT-4
- NUEVA CANALIZACION MT/BT-6
- CONEXIÓN CON RED EXISTENTE

BASES:
 - Ploteado de Asifutas, Mapa topográfico Digital (1:5.000)
 - Planeamiento vigente

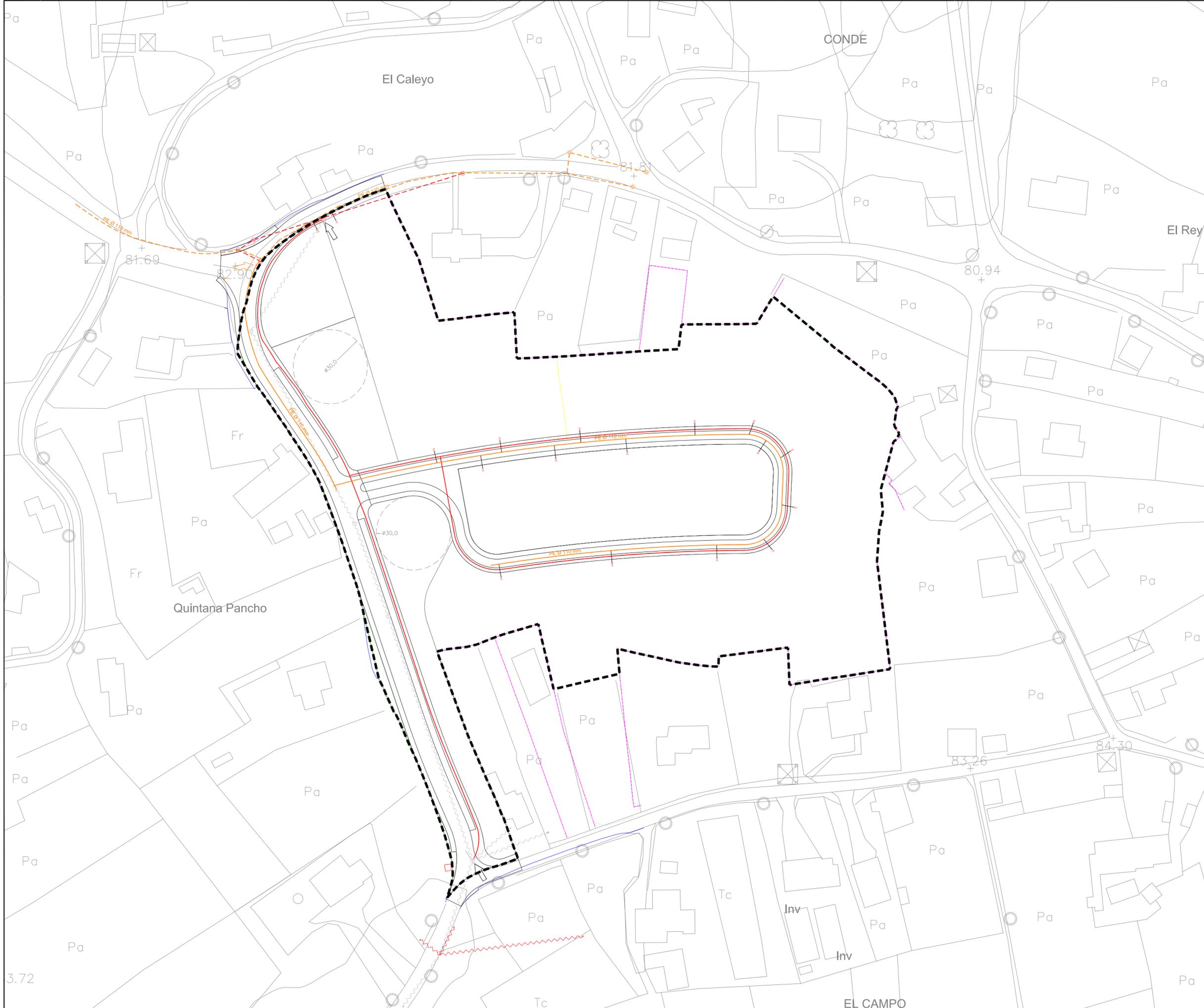
PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS

Titularidad del encargo:
 HERUM RESIDENCIAL S.L.

PLANO:
REDES SERVICIOS URB. ELECTRICIDAD

Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ

1/1.000
 MAYO 2024



ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)

TELEFONÍA

-  CANALIZACIÓN TELECOM. AÉREA EXISTENTE MANTIENE / DESAPARECE
-  CANALIZACIÓN TELECOMUNICACIONES SUBTERRÁNEA EXISTENTE
-  CANALIZACIÓN TELECOMUNICACIONES SUBTERRÁNEA DE PROYECTO
-  CONEXIÓN CON RED EXISTENTE

GAS

-  CONDUCCIÓN GAS EXISTENTE
-  CONDUCCIÓN GAS PROYECTADA
-  ACOMETIDA A PARCELA PE 63 mm.
-  TAPÓN FINAL RED GAS NATURAL
-  CONEXIÓN CON RED EXISTENTE

BASES:
 - Ploteado de Asifut. Mapa topográfico Digital (1/5.000)
 - Planeamiento vigente

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
 CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS

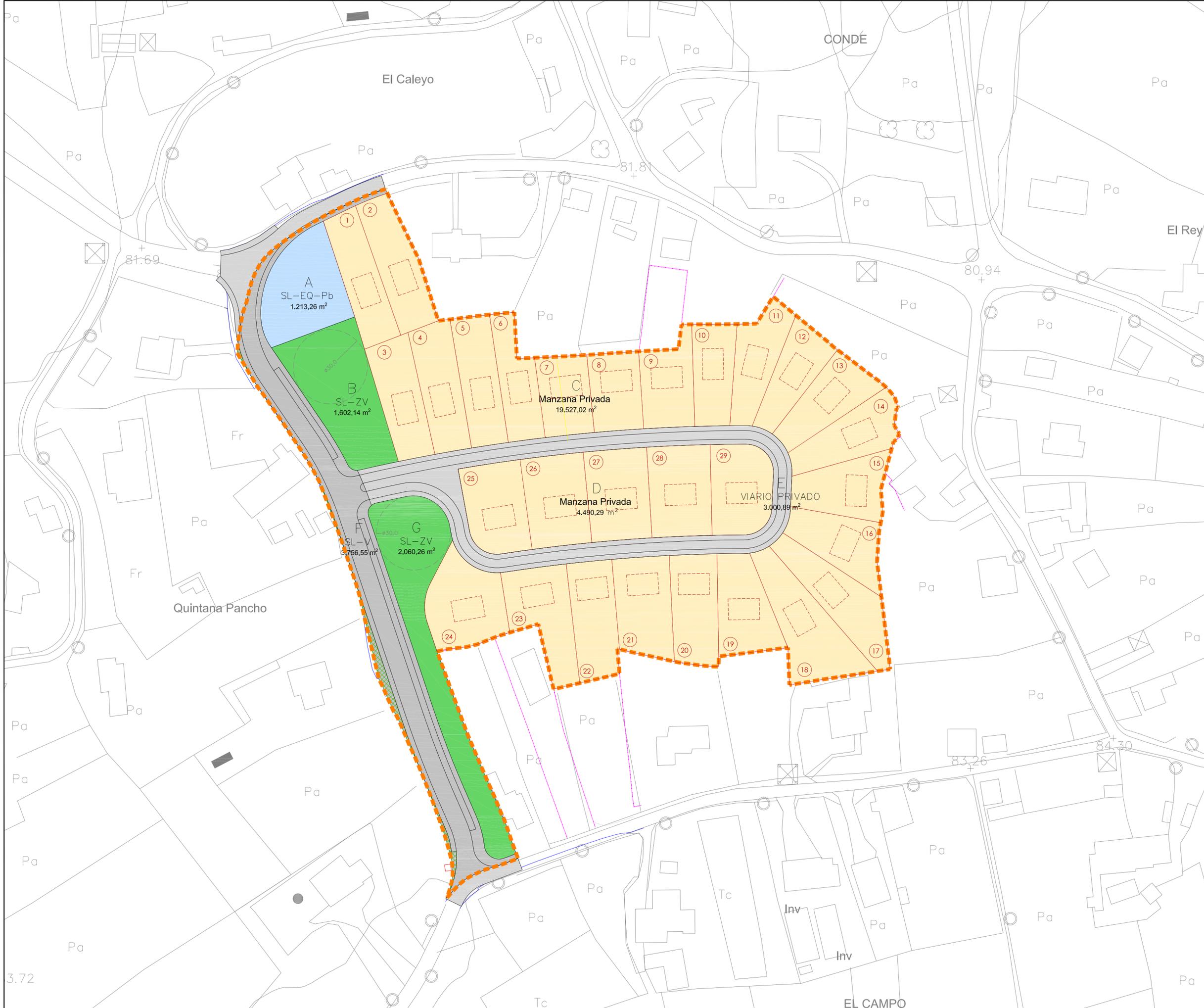
Titularidad del encargo:
 HERUM RESIDENCIAL S.L.
 PLANO:
REDES SERVICIOS URB. TELECOM. Y GAS
 Arquitecto:
 BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ

1/1.000

MAYO 2024



O.04.4



- ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)
 - ALINEACIÓN
 - PARCELA NO VINCULANTE
 - VOLUMEN NO VINCULANTE
- ZONAS**
- VIARIO PÚBLICO
 - ZONA VERDE PÚBLICA
 - ZONA VERDE ASOCIADA A VIARIO
 - MANZANA PRIVADA
 - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - VIARIO PRIVADO

PROPUESTA DE PARCELACIÓN

PARCELAS PRIVADAS. DESGLOSE		
ID.	m ²	
1	818,67	
2	888,40	
3	824,50	
4	851,11	
5	816,88	
6	678,47	
7	657,23	
8	643,76	
9	715,46	
10	669,90	
11	747,82	
12	677,61	
13	768,82	
14	777,44	
15	783,92	
16	766,02	
17	949,37	
18	1.147,95	
19	834,97	
20	830,55	
21	896,98	
22	839,63	
23	936,56	
24	1.005,00	
25	870,86	
26	919,11	
27	920,45	
28	919,06	
29	860,81	
TOTAL	24.017,31	

BASES:
- Perteneciente de Aduelas, Mapa topográfico Digital (1/5.000)
- Planeamiento vigente



PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
CAMPO DE SAN CRISTOBAL UZ.R-12, AVILÉS

Titularidad del encargo:
PROYECTOS Y GESTIONES DEL NORTE S.L.
PLANO:

PARCELACIÓN NO VINCULANTE

Arquitecto:
BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ



1/1.000
MAYO 2024

0.05

III. NORMATIVA: NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE NORMATIVA**TÍTULO 1: CUESTIONES GENERALES**

CAPÍTULO 1: PRELIMINAR

- Artículo 1.1.1. Naturaleza
- Artículo 1.1.2. Objeto
- Artículo 1.1.3. Ficha Urbanística
- Artículo 1.1.4. Carácter
- Artículo 1.1.5. Efectos
- Artículo 1.1.6. Provisionalidad
- Artículo 1.1.7. Documentación
- Artículo 1.1.8. Interpretación

CAPÍTULO 2: ESTRUCTURA

- Artículo 1.2.1. Clasificación
- Artículo 1.2.2. Calificación
- Artículo 1.2.3. Aprovechamiento Urbanístico
- Artículo 1.2.4. Sistemas Locales
- Artículo 1.2.5. Sistema General Adscrito

CAPÍTULO 3: DESARROLLO

- Artículo 1.3.1. Órganos competentes en materia ambiental
- Artículo 1.3.2. Gestión
- Artículo 1.3.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización
- Artículo 1.3.4. Proyectos
- Artículo 1.3.5. Procedimiento

TÍTULO 2: EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO VARIABLE

CAPÍTULO 1: PARCELACIÓN

- Artículo 2.1.1. Usos
- Artículo 2.1.2. Tipologías
- Artículo 2.1.3. Edificabilidad y Aprovechamiento
- Artículo 2.1.4. Superficie máxima construible sobre parcela
- Artículo 2.1.5. Parcela mínima

CAPÍTULO 2: URBANIZACIÓN

- Artículo 2.2.1. Remisión
- Artículo 2.2.2. Condiciones complementarias

CAPÍTULO 3: EDIFICACIÓN

- Artículo 2.3.1. General

TÍTULO 3: PROTECCIONES COMUNES

CAPÍTULO 1: AMBIENTE

Artículo 3.1.1. Objetivos

Artículo 3.1.2. Evaluación Ambiental (EA)

CAPÍTULO 2: ACCESIBILIDAD

Artículo 3.2.1. Barreras

CAPÍTULO 3 PATRIMONIO

Artículo 3.3.1. Protección Cultural

TÍTULO 1: CUESTIONES GENERALES

CAPÍTULO 1: PRELIMINAR

Artículo 1.1.1. Naturaleza

1. El presente documento tiene la naturaleza jurídica de Plan Parcial y ha sido redactado con el contenido y alcance que le atribuye:
 - Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural (LPC).
 - Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias (TROTU).
 - Decreto 63/2022, de 21 octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU).
 - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).
 - Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
2. Las determinaciones, contenidos y documentación para el Plan Parcial se encuentran en los artículos 105 y concordantes del ROTU.

Artículo 1.1.2. Objeto

1. Su objeto es DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE AVILÉS EN EL SECTOR RESIDENCIAL CAMPO DE SAN CRISTÓBAL (UZ.R-12), que tiene una **superficie total de 3,52 ha (35.650,41 m²)**.
Sus contenidos -parámetros urbanísticos- se encuentran en la Ficha Urbanística.
2. Se trata de implantar en el mismo usos residenciales.

Artículo 1.1.3. Ficha Urbanística

Nos remitimos a los parámetros señalados en la Ficha Urbanística del PGOU2006, que se adjunta como Anexo.
Se han justificado en la Memoria del presente Plan Parcial.

Artículo 1.1.4 Carácter

1. El ámbito tiene las características de las tramas periurbanas de baja densidad.
2. El uso característico (principal) es el residencial.
3. Se genera un ámbito residencial privado, sensible en su perímetro a los trazados de las infraestructuras públicas y la escala del caserío circundante, en el que se integra.

Artículo 1.1.5. Efectos

1. Todas las actuaciones incluidas en el ámbito del Plan Parcial se ajustarán a sus prescripciones.
2. La obligatoriedad entraña que tanto los particulares como las Administraciones quedan obligados por el mismo de acuerdo con el artículo 105 TROTU.
3. El presente documento será inmediatamente ejecutivo una vez publicado de acuerdo con el artículo 103 TROTU.
4. El Plan Parcial tiene vigencia indefinida de acuerdo con el artículo 98 del TROTU y sus disposiciones estarán subsistentes en tanto no sean modificadas o sustituidas, siguiendo los trámites que, a tal efecto, determinan las Normas Urbanísticas (Normativa), y en cualquier caso, hasta la aprobación definitiva del documento que las sustituya.
5. En la redacción de la Normativa se ha evitado la reproducción de toda Norma legal y reglamentaria de carácter sectorial o urbanístico a la que se remite, al objeto de limitar su extensión y evitar la contradicción, de forma que se hacen constantes referencias a las normativas en vigor sin perjuicio de sus posteriores modificaciones.

Artículo 1.1.6. Provisionalidad

De acuerdo con el artículo 106 TROTU se permitirán usos y obras provisionales con carácter excepcional, siempre que no dificulten los instrumentos de ordenación:

- a) Los mismos serán demolidos cuando lo acuerde el Ayuntamiento sin que esto suponga el derecho a indemnización.
- b) La provisionalidad de las obras operará incluso durante el periodo de suspensión de licencias.

Artículo 1.1.7. Documentación

1. Los distintos documentos del Plan Parcial son los establecidos en el artículo 73 TROTU, puesto en relación con el 66 TROTU y 108 ROTU.
2. El artículo 66 de TROTU incluye, dentro de la documentación propia de los Planes Parciales, la figura del Plan de Etapas, que aquí no es necesario al entenderse que dada la naturaleza de las actuaciones, se encuentra implícitamente contenido en la regulación relativa al Estudio Económico-Financiero: Etapa Única, en función de las siguientes características y consideraciones:
 - El tamaño reducido del sector delimitado
 - La facilidad de gestión del Plan Parcial, en cuanto a reparto de cargas y beneficios, dado el reducido número de propietarios afectados.
 - La conveniencia de un único Proyecto de Urbanización que contenga la totalidad de las obras a ejecutar y su conexión con los servicios e infraestructuras existentes, lo cual, facilitará la puesta en servicio al mismo tiempo de todas las parcelas edificables primando por igual a los titulares de derechos.

Artículo 1.1.8. Interpretación

1. Los Documentos que integran el Plan Parcial deberán contemplarse de acuerdo a los fines, criterios y objetivos recogidos en la Memoria.

2. Las representaciones en planos de viarios y zonificaciones son vinculantes y de aplicación directa, en el marco de esta Normativa.
3. Las dudas interpretativas habrán de resolverse:
 - a) En casos de discrepancia aparente entre distintos documentos, salvo casos evidentes de error, se estará a lo siguiente:
 - Prioridad de los documentos normativos sobre los planos.
 - Prioridad de las representaciones graficadas de delimitaciones de áreas de planeamiento respecto a sus descripciones escritas.
 - Prioridad de las cotas sobre las líneas en los planos.
 - Prioridad de los planos a mayor escala con relación a los de menor escala y del plano específico del tema de que se trate.
 - b) En casos de duda, imprecisión o ausencia de determinaciones se estará:
 - A la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.
 - La de menor coste, dentro de los equivalentes.
4. En el caso de que sobre un mismo aspecto existan Normas concurrentes, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que éstas impongan, no pudiéndose amparar en la existencia de alguna Norma actuaciones que no respeten cualquiera de las restantes.

CAPÍTULO 2: ESTRUCTURA

Artículo 1.2.1. Clasificación

1. SUELO URBANIZABLE, acorde al TRLSRU, TROTU, ROTU y PGOU2006.
2. Todas sus determinaciones y contenidos se ajustan a esta Clasificación del Suelo.
3. De manera complementaria, se remite a la LEA.

Artículo 1.2.2. Calificación

1. Uso característico RESIDENCIAL.
2. Remitido a la Ordenanza de referencia PGOU2006: *Edificaciones con emplazamiento variable*, en la tipología de *Vivienda unifamiliar*.
3. Los contenidos, aprovechamientos y tipologías edificatorias son los contenidos en la Ficha Urbanística.
4. De manera complementaria, se remite a la LEA, el TROTU y ROTU.

Artículo 1.2.3. Aprovechamiento urbanístico

1. El Aprovechamiento Real del sector, tal y como lo define en de las Normas Urbanísticas del PGO, es el que resulta en la ordenación propuesta por el presente Plan Parcial, que no deberá superar el Techo Máximo Edificable fijado en la Ficha: 6.103,00 m².
2. El Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de los suelos del sector será el resultado de restar al Aprovechamiento Urbanístico el 10 % del Aprovechamiento medio, correspondiente a la Administración Actuante.
3. En todo caso, corresponde al Proyecto de Reparcelación el reparto del aprovechamiento y la edificabilidad pormenorizadas, que el presente Plan Parcial establece ahora como techos máximos.

Artículo 1.2.4. Sistemas Locales

1. Reservas para dotaciones, según el Artículo 90.3 del ROTU.

Artículo 1.2.5. Sistema General Adscrito

1. Según Anexo de la Normativa PGOU2006 y Art. 8.6. de la propia Normativa PGOU2006.
2. Concreción: Se propone de conformidad con el artículo 66,3,b) del TROTU, artículo 89,1 b) del ROTU y el propio PGO de Avilés como determinación del presente instrumento de Planeamiento parcial la adscripción al sector de planeamiento que nos ocupa de los terrenos delimitados en la Serie de PLANOS del presente Plan Parcial.

CAPÍTULO 3: DESARROLLO

Artículo 1.3.1. Órganos competentes en materia ambiental

El desarrollo y la ejecución del Plan Parcial corresponden –como establece la LEA- dentro de sus respectivas atribuciones al órgano promotor (propiedad), órgano sustantivo (Ayuntamiento de Avilés) y el órgano ambiental (Consejería competente del Gobierno Regional).

Artículo 1.3.2. Gestión

1. Articulado de la Gestión que se encuentra en el *TÍTULO II- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN / Capítulo I - Desarrollo del Plan / Art. 2.02. Instrumentos de Ordenación Urbanística* y relacionados del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés 2006.

2. De acuerdo igualmente al *TÍTULO V - GESTIÓN URBANÍSTICA - CAPÍTULO I, ACTUACIÓN MEDIANTE POLÍGONOS, UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ÁMBITOS DE EJECUCIÓN*, Art. 218 y relacionados ROTU.

Artículo 1.3.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización

1. Respecto a la ejecución de las obras de urbanización se ha de señalar que, sin perjuicio de lo que se señale por la administración actuante, Ayuntamiento de Avilés, y en tal sentido así se determine en el Proyecto de Urbanización, nos remitimos a las Normas Urbanísticas del vigente PGO de Avilés, Título IX sobre Urbanización, Capítulo I sobre Proyectos.

2. Se permite expresamente la simultaneidad de obras de urbanización y edificación.

Artículo 1.3.4. Proyectos

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial -edificación- se realizará mediante los Proyectos Técnicos de obras

2. Deben ser realizados por profesionales competentes en la materia objeto de la solicitud del proyecto.

Artículo 1.3.5. Procedimiento

La realización de actuaciones amparadas en las disposiciones del Plan Parcial se llevará a cabo previa la tramitación del presente instrumento urbanístico, los proyectos, estudios, licencias, autorizaciones, concesiones, y demás títulos jurídicos que fueran preceptivos.

TÍTULO 2: EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO VARIABLE**CAPÍTULO 1: PARCELACIÓN****Artículo 2.1.1. Usos**

Todos los usos, en virtud de las disposiciones del presente Plan Parcial, se deberán ajustar a lo establecido en la Normativa del PGOU2006 en cuanto hace referencia al uso principal: RESIDENCIAL.

Artículo 2.1.2. Tipologías

1. Según Normativa del PGOU2006, se admite la tipología de VIVIENDA UNIFAMILIAR.
2. En las dos modalidades recogidas en el Art. 5.143 PGOU2006: AISLADA/ADOSADA.
3. La disposición actual de ambas tipologías recogida en planos y, en todo caso, intercambiable, cumpliendo el resto de condiciones de retiro y retranqueos o adosamiento.

Artículo 2.1.3. Edificabilidad y aprovechamiento

1. La Edificabilidad Neta Total se establece, de acuerdo a los parámetros de la Ficha Urbanística.
2. El aprovechamiento lucrativo de cada parcela individual resultante se asignará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, sin superar los valores máximos siguientes, coherentes con el Plano de Zonificación.
3. No se excederá el total asignado al sector ni tampoco el número máximo de viviendas, según Art. 5.144 PGOU2006.

Artículo 2.1.4. Superficie máxima construible sobre parcela

1. Disposición Aislada: Superficie máxima construible sobre parcela: 300 m².
2. Disposición Adosada: Superficie máxima construible sobre parcela: 200 m².
3. El Proyecto de Reparcelación repartirá los Aprovechamientos de manera que no se supere el techo máximo de Superficie construible.

Artículo 2.1.5. Parcela Mínima

1. La Parcela Mínima se fija en 600 m².
2. No se establecen parámetros diferentes a los recogidos en el Art. 5.148 PGOU2006.

CAPÍTULO 2: URBANIZACIÓN

Artículo 2.2.1. Remisión

Nos remitimos con carácter general a lo dispuesto en el TITULO_IX-URBANIZACION, Normativa del PGOU2006.

Artículo 2.2.2. Condiciones complementarias

Comprende el presente apartado el paquete de disposiciones que, bajo su nomenclatura, establecen las determinaciones para la urbanización del sector, siendo éstas las siguientes:

Los proyectos de urbanización se redactan con la finalidad de realizar materialmente las previsiones de urbanización del Plan Parcial. Como norma general nos remitimos a lo establecido en el PGOU2006:

En particular, para el presente ámbito se respetarán las siguientes magnitudes:

1. Red Viaria:

Red viaria pública:

Ancho de vía 13,50 m.

Longitud 341,00 m.

Sección tipo:

- Acera 2,00 m.

- Camino de rodadura (calzada) 7,00 m

- Franja de aparcamiento 2,50 m

- Acera 2,00 m

Red viaria privada:

Ancho de vía 7,50 m

Longitud 326,83 m.

Sección tipo:

- Acera 2,00 m.

- Camino de rodadura (calzada): 3,50 m.

- Acera 2,00 m.

Viario sobre zona verde:

Ancho de vía 7,50 m.

Longitud 30,945 m.

Sección tipo:

- Acera 2,00 m.

- Camino de rodadura (calzada) 3,50 m.
- Acera 2,00 m.

Áreas de aparcamiento: El tratamiento y acabado de estas áreas serán idénticos al de la red viaria. En lo que se refiere a dimensiones de plazas y señalización de las mismas se respetará lo establecido en las Normas Urbanísticas del municipio.

Senda peatonal: La anchura de dichas sendas oscilará entre 2 y 4 metros.

2. Infraestructuras de Servicios:

Red de energía eléctrica:

El alcance de la misma comprenderá: Suministro de energía, distribución en baja tensión y alumbrado público.

Se considerará en los cálculos un coeficiente de simultaneidad de 0,7.

La potencia se distribuirá desde el entronque con la red urbana en el esquema de distribución de la cartografía adjunta. La capacidad de los mismos se determinará estableciendo un coeficiente de garantía del orden de 1,5. En lo posible se respetará el emplazamiento reflejado en el esquema de distribución del Plan Parcial.

La distribución en baja tensión se realizará en canalización subterránea. Será radial pero con la posibilidad de explotar en anillo abierto o de interconexión de cuadros de baja tensión en casos de emergencia.

En el alumbrado público se utilizará como fuente de luz la lámpara de vapor de sodio de alta presión. La red será subterránea y las potencias de las luminarias se elegirán teniendo en cuenta el carácter de la ordenación, aconsejándose el uso de farolas con pie en la red rodada y peatonal, siendo los niveles de iluminación mínimos y factores de uniformidad los siguientes:

- Viario principal 20 lux y 0,46.
- Viario secundario 18 lux y 0,40.
- Viario terciario 18 lux y 0,40.
- Sendas peatonales 8 lux y 0,20.

Red de abastecimiento de agua:

Los criterios para el dimensionamiento de las redes de distribución de agua serán los siguientes:

- Dotación media: 250 litros/habitante/día.

Donde se incluyen las necesidades individuales y comunitarias, tales como riegos, piscinas, incendios, etc.

Lo anterior supone:

Caudal medio previsto: 5,6 l./seg.

- Condiciones técnicas:

Diámetro mínimo de cualquier tubería: 125 mm.

En los puntos bajos de la red se situarán desagües de fondo con conexión a la red de alcantarillado y válvula de retención.

En los puntos altos se dispondrán ventosas.

Las bocas de riego se situarán en las aceras y se ejecutarán de acuerdo con las especificaciones de las ordenanzas municipales vigentes.

Los hidrantes de incendios se situarán entre ellos a una distancia inferior a 200 metros.

En las uniones de tuberías se dispondrán llaves de corte sobre las de menor diámetro, cuando ello sea posible, para su uso en caso de avería.

La red se preverá para una presión nominal de 10 atm. y una presión de trabajo de 5 atm.

Cuando las tuberías discurren por la misma acera o zona que las de alcantarillado, se separarán un mínimo de 60 cm. en horizontal, yendo las de agua por encima de las de alcantarillado, a una distancia mínima en vertical de 50 cm.

Red de saneamiento: El sistema elegido es unitario. Para el dimensionamiento de la red de evacuación se seguirán los siguientes métodos:

Para el dimensionado de la red de evacuación de aguas residuales se adoptarán las mismas bases que para el cálculo de la red de agua sanitaria.

Para el dimensionado de la red de evacuación de aguas pluviales se consideran los siguientes criterios:

- Precipitación máxima: 100 l./día y m².
- Intensidad horaria máxima: 25 l./hora y m.
- Aguacero máximo de 20 min.
- $P * 20 = (45/60) * 20 = 15 \text{ l./m}^2$ equivalente a 125 l./seg./Ha.
- Coeficiente de escorrentía medio: 0,5.

Condiciones técnicas:

- Conducción por gravedad.
- Pozos de registro en los quiebros horizontales y verticales, así como en los entronques y en saltos con diámetro mínimo de 800 mm. y abocinado mínimo de 600 mm.
- Distancia máxima entre pozos: 50 metros.
- Diámetro mínimo de cualquier conducción: 300 mm.
- Distancia máxima entre sumideros e imbornales: 50 metros, a ser posible coincidiendo con los pozos. Todos dispondrán de sifón hidráulico.
- Velocidad de circulación comprendida entre 0,40 y 3 m./seg.
- En el comienzo de cada ramal se dispondrá una cámara de descarga o limpieza de 600 l. como mínimo, con descarga automática.

3. Otros servicios urbanos:

Uno de los servicios incluidos dentro del conjunto de los servicios urbanos que han de considerarse en virtud de lo establecido en el artículo 158.1.a) del TROTU* es el de telefonía, limitándose la obligación en la ejecución de la urbanización a prever la ubicación de la canalización, cuyos costes deberán ser sufragados por la compañía concesionaria del servicio.

La red del servicio de gas natural será proyectada, ejecutada y costeadada por la compañía suministradora, excepción hecha de la canalización que se dejará prevista en la obra de urbanización de la red viada. Dicha red habrá de ser obligatoriamente subterránea.

De la misma forma habrá de considerarse y, en consecuencia dejarse abierta, la posibilidad de ofrecer el servicio de fibra óptica. Dicha canalización habrá de ejecutarse de acuerdo con el pliego de condiciones básicas para la ejecución de obras de canalizaciones e infraestructuras de telecomunicaciones en urbanizaciones y edificios redactado por Telefónica de España, S.A., teniéndose asimismo en cuenta la Norma NP-PI-001 "Redes telefónicas en urbanizaciones y polígonos industriales".

En estos puntos nos remitimos a los Art. 158 TROTU y Art. 216 ROTU.

4. Cierres y ordenación de parcelas:

El carácter privado de la urbanización que abraza los espacios que no son objeto de cesión implica una especial atención a estos elementos, definiendo los siguientes:

a. Cierres entre parcelas finales: En los linderos interiores entre parcelas, jardín o zonas libre de edificación de viviendas unifamiliares, se admitirán cierres en fábrica maciza y de altura hasta de 2,00 metro como máximo sobre el nivel de rasante en cada punto, pudiéndose completar hasta 2,50 metros por medio de elementos calados tales como rejas, vallas metálicas, mallas, etc,,, autorizándose igualmente dichos materiales, además del seto vivo, como únicos componentes del cierre, sin rebasar de la altura máxima ya indicada.

b. Cierres a frente de vía: nos remitimos a las condiciones aplicadas a los Cierres entre parcelas finales.

c. Cierres perimetral de la urbanización privada: nos remitimos a las condiciones aplicadas a los Cierres entre parcelas finales.

Resto de condiciones, remitidas al Art. 5.85 Ordenación de parcelas y cierres de fincas Normativa PGOU2006.

5. Piscinas:

Con carácter general, las piscinas podrán adosarse a los linderos laterales, siempre que no superen la rasante en estos puntos.

CAPÍTULO 3: EDIFICACIÓN

Artículo 2.3.1. General

Con carácter general y para todo lo no acotado en esta Normativa del Plan Parcial, nos remitimos a la Sección Quinta - Edificaciones con emplazamiento variable / Subsección A del TÍTULO 5 PGOU2006.

TÍTULO 3: PROTECCIONES COMUNES

CAPÍTULO 1: AMBIENTE

Artículo 3.1.1. Objetivos

1. El Plan Parcial va acompañado de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, cuya tramitación integra a partir de los informes evacuados en el procedimiento.
2. Del trámite realizado, se desprenden las siguientes condiciones particulares:
 - La vegetación de zonas ajardinadas se realizará con especies autóctonas de la serie de vegetación de la zona, seleccionando genotipos propios de la unidad biogeográfica de la zona de actuación.
 - En ningún caso podrán emplearse especies de flora incluidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
 - Se eliminarán todos los ejemplares de flora exótica invasora que se detecten en el ámbito del proyecto y se tendrá especial cuidado en evitar su propagación. Los ejemplares retirados serán entregados a un gestor autorizado.
 - La maquinaria empleada en las obras se limpiará convenientemente antes de su traslado al ámbito de actuación, así como cuando se abandone definitivamente la zona, con el fin de evitar la posible propagación de especies de flora invasora.
 - Se llevará a cabo un programa de seguimiento y control de especies de flora invasora que deberá prolongarse, como mínimo, hasta la finalización de las obras de urbanización.

Artículo 3.1.2. Evaluación Ambiental (EA)

El Plan Parcial Incluye en su contenido el mandato de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE nº 296 de 11/XII/2013):

1. Evaluación Ambiental Estratégica simplificada que precede al Plan Parcial, Ley 4/2021, de 1 de diciembre, de Medidas Administrativas Urgentes.
2. Evaluación de Impacto Ambiental simplificada con el Proyecto de Urbanización, si es el caso (proyectos de obras).

CAPÍTULO 2: ACCESIBILIDAD

Artículo 3.2.1. Barreras

El proyecto estará sometido a la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 37/2003, de forma que la accesibilidad a los espacios de uso público se someterá a los criterios establecidos en las artículos 4 a 18 de dicho Reglamento, así como al resto de legislación estatal y regional relacionados.

CAPÍTULO 3: PATRIMONIO

Artículo 3.3.1. Protección Cultural

El Plan Parcial está sometido al *Procedimiento Autorización, informes y otros procedimientos en materia del Servicio de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias*, habiendo sido informado por la Comisión Permanente del Consejo de Patrimonio Cultural de Asturias. De este Informe se desprenden las siguientes condiciones particulares:

- Afectación del ámbito por el entorno de protección del Camino de Santiago (Bien de Interés Cultural, BIC, declarado a través del Decreto 63/2006, de 22 de junio) al discurrir la ruta de la costa por el camino que bordea al norte el sector. En su desarrollo urbanístico tal afección se ajustará a la primera parcela colindante al mismo.
- Medidas menores protectoras/ preventivas en relación al Patrimonio Cultural Protegido: El espacio construido con frente hacia el propio Camino deberá contar con una estética cuidada que aporte continuidad a su entorno, sin excesivas distorsiones, retranqueándose en esta orientación el cierre exterior de parcela 6 metros respecto del borde a camino.

IV. PRESUPUESTO: ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

IV.1 MARCO

Se redacta este apartado siguiendo las determinaciones del artículo 108 del Decreto Legislativo 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que establece:

“(…)6. El estudio económico-financiero del Plan Parcial, de carácter orientativo, contendrá la evaluación económica de la ejecución de las obras que se contemplen y las actuaciones que se programen, la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de sus previsiones, con especificación de las que se atribuyan al sector público y privado, e indicación de los organismos públicos que, en su caso, vayan a asumir el importe de la inversión.

El Estudio Económico Financiero se puede acompañar a la Memoria del Documento de Aprobación Inicial del Plan Parcial, debiendo ser independientes de esa Memoria el ISE (Informe de Sostenibilidad Económica).

La ejecución de las propuestas contenidas en este Plan Parcial será asumida mediante la intervención económica privada.

Para realizar este cálculo se ha de considerar el coste de ejecución de las obras: edificación, urbanización, nuevos cierres, conexiones a las redes existentes, etc.

El contenido del estudio económico-financiero, con el alcance que se pretende, es el de un documento estimativo, pero donde se incluyen cantidades concretas y no meras referencias genéricas al coste de las obras. El desarrollo de la cuestión se efectúa expresando cantidades y partidas concretas, sin perjuicio de que será el Proyecto de Urbanización el que determine y cuantifique las obras a ejecutar.

La implementación del Plan Parcial y la consecución de los objetivos y finalidades establecidos en el documento se apoyan en dos elementos propios de todo plan de ordenación urbanística:

1. La aplicación de la normativa en materia de usos del suelo, de dimensiones y de otras características específicas sobre las construcciones.
2. La realización de las inversiones previstas en adquisición de suelo, urbanización e infraestructuras, que los diferentes agentes y operadores privados y de la Administración Pública habrán de llevar a cabo en el periodo de tiempo previsto por su vigencia.

Los dos elementos –normativa e inversiones– están claramente interrelacionados. La adecuada localización y realización de las inversiones previstas en el Plan han de facilitar el cumplimiento de su normativa y viceversa: el mayor grado de concreción de la normativa y la mayor agilidad y flexibilidad en su aplicación, han de facilitar el cumplimiento y la ejecución de las inversiones programadas.

IV.2 INVERSIÓN.

De conformidad con el artículo 108. 6 del ROTU sobre *Documentación del Plan Parcial*:

1. (...)

6. El Estudio económico y financiero del Plan Parcial, de carácter orientativo, contendrá la evaluación económica de la ejecución de las obras que se contemplen y las actuaciones que se programen, la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de sus previsiones, con especificación de las que se atribuyan al sector público y privado, e indicación de los organismos públicos que, en su caso, vayan a asumir el importe de la inversión. (subr .nuestro)

El **coste de urbanización privado** de la actuación incluye las inversiones relativas a la urbanización de los sistemas locales propios del ámbito, concretamente viales y zonas verdes, pero excluyendo los sistemas generales. Además de las obras propiamente dichas se han de incluir los costes de los diferentes proyectos y estudios necesarios para la materialización del ámbito.

Los sistemas locales a urbanizar comprenden los viales interiores al ámbito, de acceso a las diferentes manzanas de resultado, y las zonas verdes; ambos definidos en el plano PO.01 "Zonificación". Los promotores de la actuación inmobiliaria no han de urbanizar las cesiones para equipamientos públicos de carácter local, que se entregarán al Ayuntamiento como solar en bruto, perfectamente urbanizado en su perímetro y con las acometidas de servicios a pie de parcela.

En virtud de lo dispuesto en el Art 216.3 del ROTU, la extensión de infraestructuras de servicios fuera de ámbito, y la dotación interior de los mismos, con excepción de la obra civil, corresponderán a los titulares o concesionarios de los servicios, y no se han tenido en cuenta en las estimaciones económicas a soportar por los promotores.

Dado el carácter estimativo de esta evaluación económica, se partirá de los costes de urbanización unitarios recogidos en actuaciones de similares características que, para el caso del viario, estima un PEM de 120 €/m², valor que se encuentra en la horquilla habitual de precios de mercado. El coste de urbanización de las zonas verdes se estimará en un 15% del correspondiente a viales. Para el cálculo del coste de contrata se adopta para la suma de gastos generales y beneficio industrial un porcentaje del 19% del PEM.

Los costes correspondientes a la elaboración de proyectos y documentos anexos (estudios geotécnicos, topográficos, etc.) así como los de dirección de obra se estiman en un 8% del coste de contrata.

	Superficie	PEM	PEC	PEC
Viario de sistema local	6.230,44 m ²	120 €/m ²	142,80 €/m ²	889.706,83 €
Zonas verdes de sistema local	3.645,04 m ²	18 €/m ²	21,42 €/m ²	78.076,76 €
Total coste de contrata				967.783,59 €
Proyectos y dirección de obra				77.422,69 €
Coste privado de urbaniz.				1.045.206,27 €

Tabla 1. Coste privado de urbanización

Obtenemos así un coste privado de urbanización de UN MILLÓN CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SEIS EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (1.045.206,27 €), que correrá a cargo de los promotores.

Se valora también el coste económico de las **medidas correctoras** derivadas de la evaluación ambiental en un 3% del coste de las obras de urbanización; es decir, 31.356,19 €. Así, el **coste total** de la actuación ascenderá a UN MILLÓN SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.076.562,46 €).

Coste de urbanización privado	1.045.206,27 €
Coste medidas ambientales	31.356,19
Coste total urbanización	1.076.562,46 €

Tabla 2. Coste total urbanización

IV.3 IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS (INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA)

Se trata de evaluar el impacto en las haciendas públicas (Informe de Sostenibilidad Económica) y la rentabilidad entre los propietarios incluidos en el ámbito (dentro de la memoria de viabilidad económica).

Habrà de estarse, así mismo, al artículo 108.7 del rotu que remite a su vez a la legislación estatal y en tal sentido puede considerarse el artículo 22, apartados 4 y 5, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU, en los siguientes términos:

Artículo 22 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

1(...)

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 los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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 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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

En todo caso, sobre un documento Memoria de Gestión Económica que recoja conjuntamente la evaluación, viabilidad y sostenibilidad económica, se puede por analogía acudir a la Memoria Económica exigible como documentación en la tramitación de los Planes territoriales Especiales conforme al Art. 46 del nuevo ROTU y concretamente en su letra g):

g) Memoria económica, estimando y ordenando la programación de actuaciones planificadas conforme a los organismos y entidades intervinientes y sus respectivas previsiones presupuestarias. A la Memoria económica se incorporará el contenido exigible al Informe de Sostenibilidad Económica regulado en la legislación básica estatal para los casos en que el Plan Territorial comporte cesión de suelos dotacionales públicos a la Administración en los términos establecidos en este reglamento.

IV.3.1 PRESUPUESTO MUNICIPAL.

El gobierno municipal de Avilés aprobó el proyecto de presupuestos para 2023 el pasado diciembre. Se utilizará, pues, en este análisis el presupuesto municipal aprobado para el ejercicio 2023.

El presupuesto asciende a 79.382.511 €, de los que 26.542.585 € (un 33,40%) corresponden a la sección presupuestaria de Servicios públicos básicos

El presupuesto presenta la siguiente distribución de ingresos y gastos por habitante¹:

GASTOS 2023		INGRESOS 2023	
Partidas	€/hab	Partidas	€/hab
Gastos de personal	347,32 €	Impuestos directos	411,20 €
Gastos corrientes en bienes y servicios	416,88 €	Impuestos indirectos	45,61 €
Gastos financieros	0,98 €	Tasas, precios públicos y otros ingresos	133,39 €
Transferencias corrientes	183,14 €	Transferencias corrientes	387,07
Fondo de contingencia e imprevistos	3,95 €	Ingresos patrimoniales	6,34 €
Inversiones reales	52,72 €	Enajenación de inversiones reales	- €
Transferencias de capital	7,9 €	Transferencias de capital	- €
Activos financieros	1,98 €	Activos financieros	1,98 €
Pasivos financieros	31,32 €	Pasivos financieros	60,62 €
Gastos por habitante		Ingresos por habitante	
1.046,19 €		1.046,21 €	

Tabla 1. Presupuesto municipal ejercicio 2023

¹ Se toma como dato poblacional el padrón de habitantes a 1 de enero de 2022, que asciende a 75.877 habitantes. Fuente: INE.

Destacan entre los gastos los correspondientes a los gastos corrientes en bienes y servicios. Por ejemplo, en la sección de Servicios Públicos Básicos la partida correspondiente a gastos corrientes supone un 46,37% del total y asciende a 14.666.474 €.

Entre los ingresos destacan los obtenidos del cobro de impuestos directos, que suponen el 39% del total. En concreto, los ingresos por IBI urbano suman 18.902.693 €, el 24% de los ingresos totales y una ratio de 249,12 € por habitante.

IMPUESTOS DIRECTOS	
Partidas	€/hab
IRPF	23,90 €
IBI rústico	1,67 €
IBI urbano	249,12 €
IBI especial	3,80 €
IVTM	46,72 €
IIVTNU (plusvalía)	41,16 €
IAE	44,84 €
Total impuestos directos	411,21 €

Tabla 2. Impuestos directos

IV.3.2 INVERSIONES DE CARÁCTER PUNTUAL.

Al no contemplarse en el presente Plan Parcial elementos de sistema general, todos los costes de urbanización necesarios para las obras del desarrollo correrán a cargo del promotor privado, por lo que no aparecerán inversiones de carácter puntual a cargo de la Administración pública.

IV.3.3 SERVICIOS DE CARÁCTER SOSTENIDO EN EL TIEMPO.

Analizaremos a continuación la incidencia de las actuaciones en las arcas municipales; esto es, la comparativa de los gastos municipales en materia de prestación de servicios con los ingresos recaudados en concepto de impuestos y tasas municipales.

GASTOS

La urbanización de nuevos viales y espacios libres supondrá, como es lógico, un incremento de los gastos asociados al mantenimiento y uso y disfrute de los nuevos espacios públicos. Interesará, pues, la distribución de la sección presupuestaria de Servicios públicos básicos.

GASTOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	
Partidas de interés	€/hab
Abastecimiento	6,09 €
Recogida de residuos	30,29 €
Tratamiento de residuos	21,95 €
Limpieza viaria	47,52 €
Alumbrado público	30,92 €
Zonas Verdes	2,37
Gastos mantenimiento por habitante	139,14 €

Tabla 3. Gastos en mantenimiento y obras públicas

En la tabla superior se muestran las partidas de gasto dedicadas a servicios públicos que son de interés para el desarrollo del presente Plan Parcial, cuya suma asciende a un total de 139,14 € por habitante.

Según la Encuesta Continua de Hogares de 2020 (INE), el tamaño medio del hogar asturiano es de 2,2 personas. El nuevo desarrollo supondrá la construcción de 24.539,26 m² de uso residencial, que, teniendo en cuenta las viviendas estimadas en la Ficha urbanística habrá un total de 29 viviendas y 63 habitantes. Aplicando la ratio de gastos de 139,14 €/habitante arroja unos gastos estimados de 8.765,82 €.

INGRESOS

Como veíamos en el apartado 3.2, el capítulo más importante en los ingresos es el correspondiente a los impuestos directos, especialmente los ligados a los bienes inmuebles.

El desarrollo de la actuación supondrá la transformación de bienes inmuebles de naturaleza rústica a bienes inmuebles de naturaleza urbana. Por tanto, conllevará una disminución en la partida correspondiente al IBI rústico y un incremento de la del IBI urbano. Recordemos que estas partidas arrojan unas ratios de 1,67 €/habitante y 249,12 €/habitante respectivamente, de modo que la ratio neta sería la diferencia entre ambas. Aplicando esta ratio neta de 247,45 €/habitante a la población del nuevo desarrollo obtenemos un incremento de los ingresos por valor de 18.775.763,65 €, muy superior al valor estimado de los gastos.

Así pues, vemos cómo la actuación es suficientemente sostenible para las arcas municipales, ya que la recaudación del IBI sufraga los gastos arrojando un saldo positivo de 18.766.997,83 €.

IV.4 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) en su artículo 22, apartado 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 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 actuación que nos ocupa desarrolla un ámbito de suelo urbanizable, por lo que resulta evidente que nos encontramos en el medio urbano y, por tanto, será necesario elaborar la citada memoria de viabilidad económica, la cual es necesaria sean o no actuaciones de transformación urbanística (ATUs) como la actual.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo número 733/2021 (FFJJ 3º, no cabe sustituirse por el Estudio Económico Financiero, siempre y cuando no contenga las exigencias que requiere esta Memoria.

Como contenidos se parte: 1º de un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes en relación con los propuestos; y 2º las Determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo ayudas públicas como indemnizaciones

La justificación de la viabilidad económica de la actuación se basará en la estimación del valor mínimo que, en función del valor inicial del suelo (sin aprovechamiento) y los costes del proceso urbanizador previsto, debería alcanzar el suelo ya urbanizado para considerar económicamente viable la operación y comprobar que dicho valor resulta asumible en el mercado inmobiliario y ello de acuerdo con el artículo 99,2 d) del ROTU. Así mismo, el análisis de que la inversiones capaz de atraer ingresos suficientes con el menor impacto en el patrimonio; el horizonte temporal y la evaluación de la capacidad pública para asegurar la financiación y mantenimiento de las redes públicas.

No deja de ser este el mismo procedimiento, a la inversa, que obtener el valor del suelo en función del aprovechamiento urbanístico que le atribuye el Plan General de Ordenación, mediante el método residual convencional, a partir del valor de mercado del suelo urbanizado en la zona (obtenido por comparación) deduciendo tanto el costo del proceso urbanizador como los gastos generales (incluidos financieros y de comercialización) y el beneficio de la promoción, comprobando que dicho valor es superior al que le correspondería al suelo en función de su mejor rendimiento rústico. Sin embargo, esta valoración más precisa del suelo urbanizado se opta aquí por reservarla para el pertinente futuro Proyecto de Compensación.

IV.4.1 VALOR DEL SUELO RÚSTICO

Vamos a suponer que, en el mejor de los casos, el mayor rendimiento agro pecuario de estos terrenos podría obtenerse destinándolos a pomarada (no olvidemos que actualmente están destinados muy mayoritariamente a pradería).

Pues bien, en una Sentencia del TSJA de 21/03/2016 se señala textualmente, basándose en el correspondiente informe pericial de un ingeniero agrónomo:

... en consecuencia utiliza como método de valoración el del rendimiento real o potencial del suelo litigioso, y para ello toma en consideración la climatología, las características agronómicas del suelo, profundidad de la capa vegetal, su composición, lo cual estimamos insoslayable para determinar el mejor cultivo potencial que se puede establecer, como dice la Ley, su

topografía y el tamaño de las fincas...; y tras todo ello llega a la conclusión de que son el cultivo de la faba de granja y el de manzana de sidra, por cierto dos cultivos de máximo arraigo en esta región asturiana como es notorio,... Y llegado el informe aquí, toma en consideración los ingresos y gastos, para llegar en suma al cálculo de la renta de la tierra, mediante fórmulas que nadie discute, y así llega al valor unitario del suelo de **13,96 €/m²** para la hipótesis del cultivo de faba, y de **15,72 €/m²** para el caso del cultivo de manzanas...

De acuerdo con el artículo 17 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, supongamos también un factor global de localización igual a 2,2 obtenido a través del producto de los tres factores de corrección:

- U1, por accesibilidad a núcleos de población. Se toma un valor de 1,28
- U2, por accesibilidad a centros de actividad económica. Se calcula un valor de 1,58
- U3, por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico. Se toma un valor de 1,1

Tendríamos así un valor unitario máximo del suelo rural del ámbito UZ.R-12 de **34,58 €/m²**, que se correspondería, obviamente con la previsión más favorable y optimista que pudiera hacerse de un hipotético rendimiento rústico de los terrenos.

IV.4.2 REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

Como se ha señalado en el Título I de este Estudio Económico, el coste económico total del proceso urbanizador de este ámbito UZ.R-12, incluidos tanto el correspondiente a la obra de urbanización propiamente dicha como también los derivados de la gestión urbanística, se estima en **1.076.562,46 €**, lo que supone una repercusión unitaria para la superficie de terreno con aprovechamiento urbanístico de:

$$1.076.562,46 \text{ €} / 34.066,20 \text{ m}^2 = 31,60 \text{ €/m}^2$$

IV.4.3 GASTOS GENERALES Y BENEFICIO EMPRESARIAL.

En la fórmula general de cálculo del valor residual de suelo del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (y también en la normativa catastral) para las promociones inmobiliarias con productos en la gama alta del mercado, a los que se supone un mayor riesgo inmobiliario, se utiliza un coeficiente de **1,5** –aplicado sobre la suma del costo del suelo y el costo total de la construcción- para incorporar a dicha fórmula tanto los gastos generales (incluidos los comerciales y financieros normales) de la empresa promotora, como el beneficio empresarial –entre el 18 y el 24 % del valor de las ventas- normalmente esperable para considerar la operación inmobiliaria rentable.

IV.4.4 VALOR DEL SUELO.

La referida fórmula del método residual y el señalado coeficiente 1,5 son los que se utilizan en este E.E. para calcular, en un procedimiento similar al de la valoración catastral, el valor que habría de alcanzar en el mercado inmobiliario el suelo ya urbanizado para que el proceso urbanizador previsto pueda considerarse económicamente viable.

Así la fórmula $V_v = 1,4 (V_r + V_c) F_l$

del RD 1020/93 pasaríamos a utilizarla ahora con la siguiente formulación:

$$V_v = 1,5 (V_{Sr} + C_u)$$

Siendo:

V_v = Valor en venta del suelo neto edificable.

V_{Sr} = Valor del suelo en origen (rústico, atendiendo a su mayor rendimiento potencial).

C_u = Costo estimado del proceso urbanizador

Por tanto, según las cifras anteriormente establecidas:

$$V_{Sr} \dots\dots\dots 34.066,20 \text{ m}^2 \times 34,58 \text{ €/m}^2 = 1.178.009,20 \text{ €}$$

$$C_u \dots\dots\dots = 1.076.562,46 \text{ €}$$

$$V_v = 1,5 (1.071.041,33 + 1.076.562,46) \text{ m}^2 = \mathbf{3.381.857,50 \text{ €}}$$

Y teniendo en cuenta que el 10 % del aprovechamiento urbanístico, exento, por otra parte de cualquier carga urbanizadora, está legalmente atribuido a la Administración actuante, y que por tanto, los propietarios del suelo han de obtener su beneficio de la venta del 90 % del suelo edificable, es por lo que para obtener la que se presume una remuneración adecuada de la operación inmobiliaria -en este caso, proceso urbanizador- contando con los costos fijos señalados para la misma (en este caso costo o valor del suelo rústico y costo del proceso urbanizador) el precio unitario de venta del suelo edificable habría de ser:

$$3.381.857,50 \text{ €} / (0,9 \times 24.539,26) \text{ m}^2 = \mathbf{153,13 \text{ €/m}^2}.$$

IV.4.5 VIABILIDAD ECONÓMICA.

El referido módulo de 152,13 €/m² resulta desde luego, absolutamente asumible para el mercado inmobiliario, que podríamos situar a día de la fecha, y para parcelas destinadas a la construcción de viviendas unifamiliares, en el entorno del ámbito urbanizable UZ.R-12, en la horquilla de 125 -160 €/m².

Por expresarlo quizás de un modo más ilustrativo: si como quiera que de la ordenación propuesta en este plan parcial, ateniéndose a las previsiones de la propuesta de parcelación de este Plan Parcial, resultarían unas 29 parcelas edificables destinadas a vivienda unifamiliar aislada, de una superficie media entorno a los 900 m², de las cuales dispondrían de un 90%, es decir unas 26 parcelas, los propietarios del suelo, con la venta de estas a 145.000 € cada una (en la parte media de la mencionada horquilla) se obtendrían 3.770.000 €, superando la cifra estimada para entender como rentable esta actuación urbanística.

Todo ello evidencia la viabilidad económica de esta actuación urbanística.

IV.5 SISTEMA DE ACTUACIÓN FIJADO DE COMPENSACIÓN Y FASES

El Plan General fija como **Sistema de Actuación** el de **Compensación**, con iniciativa por tanto de la propiedad. Los propietarios de dicha Área de Actuación cuentan con los recursos suficientes para la promoción de la misma.

La gestión y ejecución efectiva del presente Plan Parcial, así como la obtención y ejecución de los Sistemas Generales adscritos se llevará a cabo mediante la delimitación de una única Unidad de Actuación comprensiva de todo el Sector, con los Aprovechamientos fijados por el presente Plan Parcial, y la constitución de una Junta de Compensación para el reparto equitativo de las cargas y beneficios que generen su urbanización. Se opta por la delimitación de **una única Unidad de Actuación a ejecutar en una única Fase** en consideración a la escala del ámbito, según el artículo 249 ROTU.

Avilés, 10 de mayo de 2024.

Benigno Gómez López, arquitecto. Colegiado 1.014 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias

A. ANEXOS: INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

A.1 FICHA URBANÍSTICA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

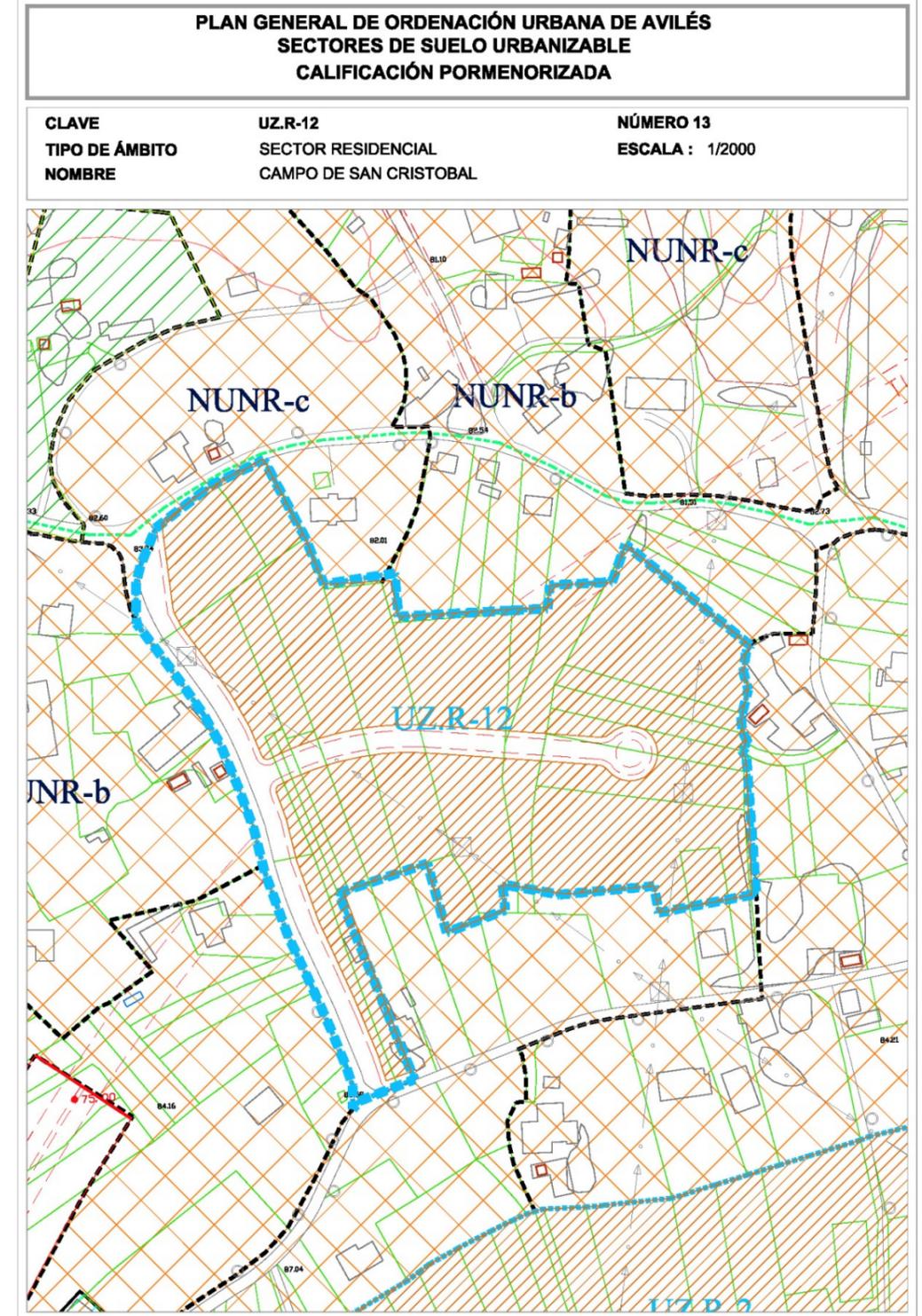
CLAVE:	UZ.R-12	Número 13
TIPO DE ÁMBITO:	Sector residencial	
NOMBRE:	Campo de San Cristóbal	

CRITERIOS Y OBJETIVOS

Ordenación de un sector residencial de baja densidad.

CONDICIONES PARTICULARES

- El viario se desarrollará de acuerdo a lo señalado indicativamente en la ficha gráfica, en caso contrario deberá ser justificado convenientemente.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS
ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE
CONDICIONES GENERALES Y PARÁMETROS**

CLAVE:	UZ.R-12	Número 13
TIPO DE ÁMBITO:	Sector Residencial	Hoja: O3-13
NOMBRE:	Campo de San Cristóbal	

Calificación: Sector residencial delimitado

Características
 Superficie del sector (Has.): 3,59 Has.
 Densidad: 8 viv./Ha.
 Índice de edificabilidad del sector m²t/m²s: 0,17 m²/m²
 Superficie edificable total (m²): 6.103 m²t
 Uso característico: Residencial

Gestión
 Iniciativa del planeamiento: Particular
 Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial
 Sistema de actuación: Compensación

Plazos
 Segundo cuatrienio.

Ordenación pormenorizada

- Calificación de usos públicos	<u>%</u>	<u>Suelo m²</u>
Reserva para dotaciones ¹		

- Calificación de usos lucrativos	<u>m² construible</u>	<u>Nº viv.</u>	<u>K</u>	<u>K x m² const.</u>
Residencial V.L. unifamiliar	6.103	29	1,35	8.239
Residencial V. Protegida	-	-	-	-
Total residencial	6.103	29	-	8.239
Terciario/comercial	-	-	-	-
Dotacional privado	-	-	-	-
Total lucrativo	6.103	29	-	8.239

Cesión de sistemas generales exteriores
 Sistema General exterior al ámbito. 0,5 m² de suelo de SGZV (P) por cada m² de techo residencial de VL o equivalente, 4.120 m² s.

Aprovechamiento medio
 A_m = 0,206 m²/m²

¹ Según el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

A.2 REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

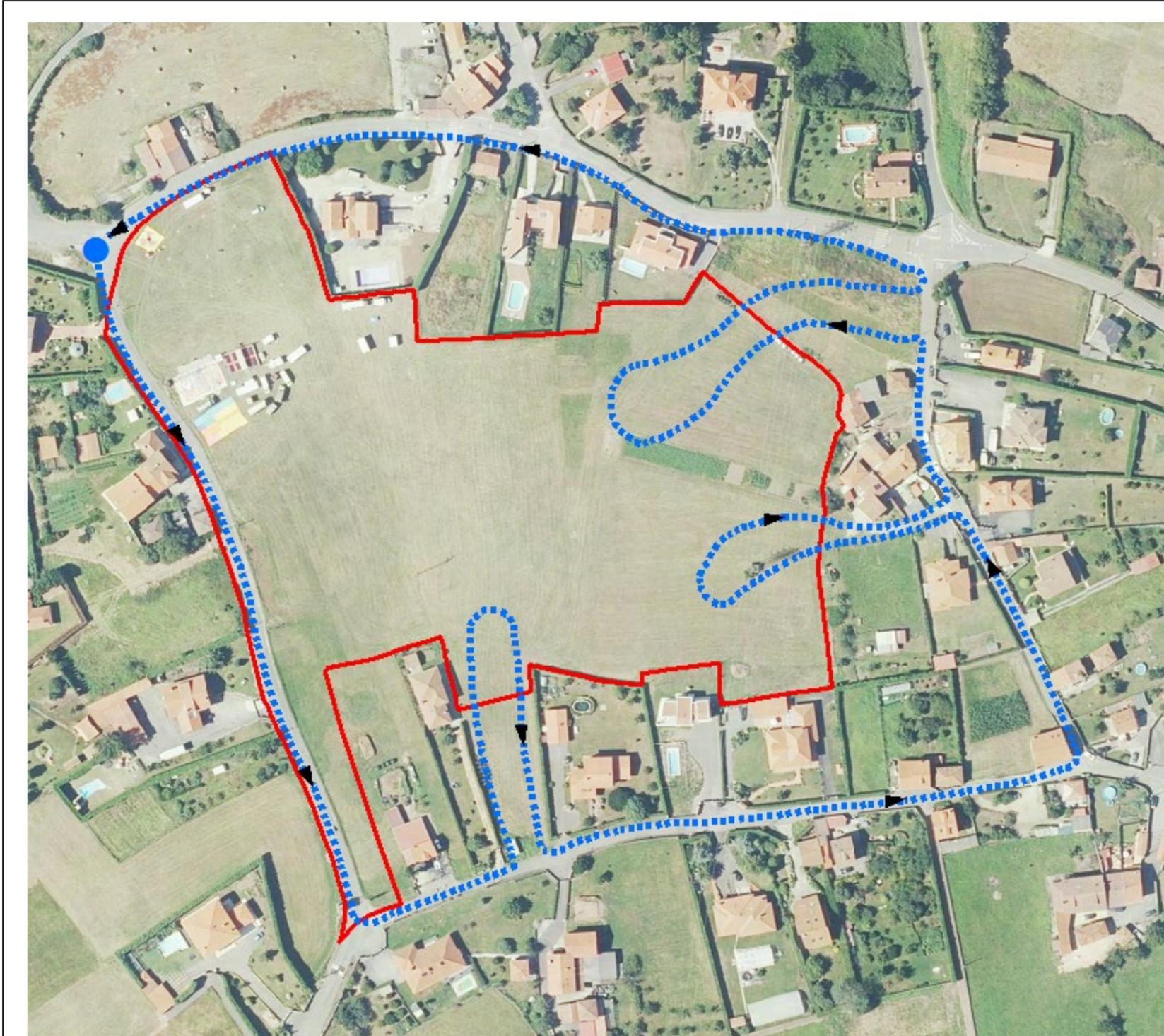












A continuación se incorporan fotografías del sector siguiendo un itinerario que comienza en el cruce entre la Calle Peñamayor y la Calle Caserío Cueto en sentido contrario a las agujas del reloj tal como se indica en este croquis.





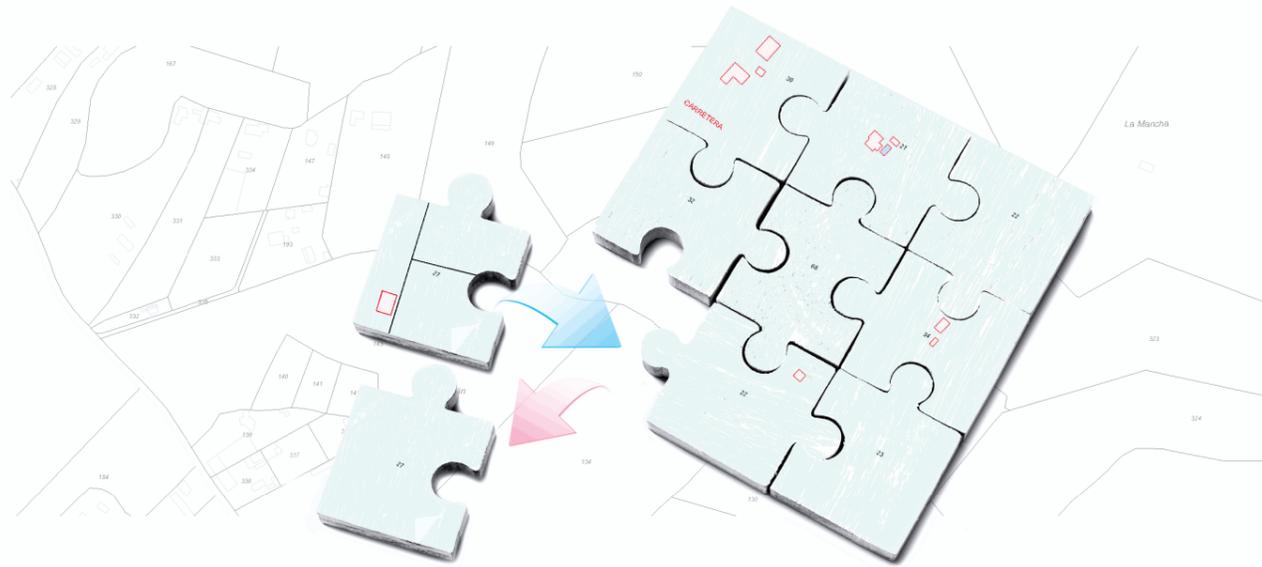




A.3 DOCUMENTACIÓN CATASTRAL.

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9

Nueva parcelación

Provincia: ASTURIAS

Municipio: AVILES

(261380 ; 4828157)

(262314 ; 4828157)



(261380 ; 4827320)

(262314 ; 4827320)



- 1 - 33004A00200049 2 - 33004A00200053 3 - 33004A00200061 4 - 33004A00200062 5 - 33004A00200063 6 - 33004A00200065 7 - 33004A00200070 8 - 1E 9 - 33004A00200080 10 - 33004A00200124 11 - 33004A00200125 12 - 1D 13 - 1C 14 - 33004A00200130 15 - 33004A00200132 16 - 33004A00200136 17 - 33004A00200137 18 - 33004A00200138 19 - 33004A00200139 20 - 33004A00200158 21 - 33004A00200166 22 - 33004A00200179 23 - 33004A00200180 24 - 33004A00200185 25 - 33004A00205009 26 - 33004A00200044 27 - 33004A00209001 28 - 33004A00209004 29 - 33004A00211136 30 - 33004A00309001 31 - 001803900TP62G 32 - 1A

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9

Parcelación catastral

Provincia: ASTURIAS

Municipio: AVILES

(261380 ; 4828157)

(262314 ; 4828157)



(261380 ; 4827320)

(262314 ; 4827320)



Existen demasiados identificadores para pintar la leyenda.

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9

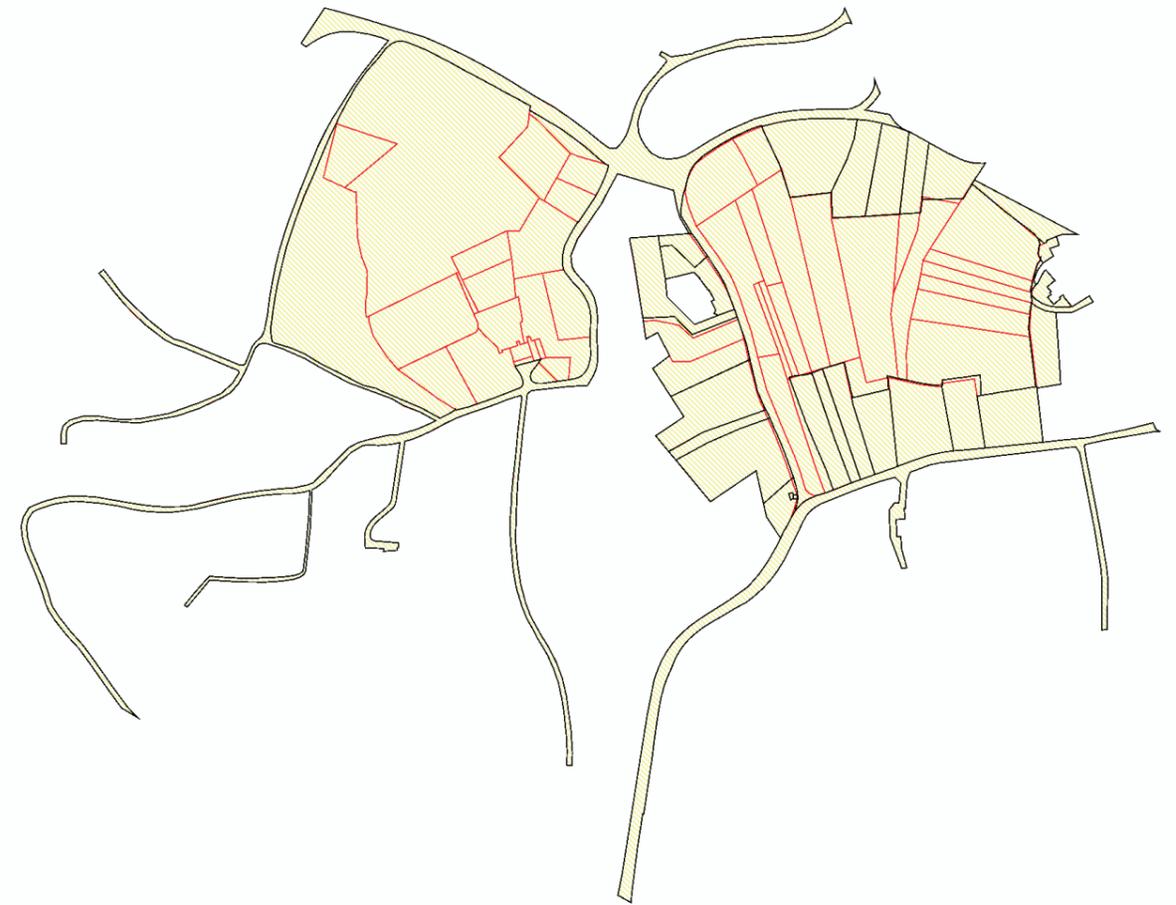
Superposición con cartografía catastral

Provincia: ASTURIAS

Municipio: AVILES

(261380 ; 4828157)

(262314 ; 4828157)



(261380 ; 4827320)

(262314 ; 4827320)



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9

Parcelas catastrales afectadas



33004A00200157

Referencia Catastral: 33004A00200157
Dirección Polígono 2 Parcela 157
AVILES [ASTURIAS]

COINCIDE CON 1D



002300100TP62G

Referencia Catastral: 002300100TP62G
Dirección CS CUETO - SAN CRISTOBAL 14
AVILES [ASTURIAS]

COINCIDE CON 1C



001803900TP62G

Referencia Catastral: 001803900TP62G
Dirección LG CABIANCA,LA 2
AVILES [ASTURIAS]

AFFECTADA TOTALMENTE



33004A00200185

Referencia Catastral: 33004A00200185
Dirección LG CABIANCA,LA 14
AVILES [ASTURIAS]

AFFECTADA TOTALMENTE



33004A00200076

Referencia Catastral: 33004A00200076
Dirección Polígono 2 Parcela 76
AVILES [ASTURIAS]

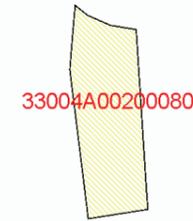
AFFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

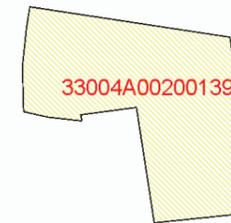
Parcelas catastrales afectadas



33004A00200080

Referencia Catastral: 33004A00200080
Dirección Polígono 2 Parcela 80
AVILES [ASTURIAS]

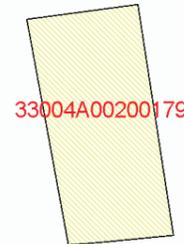
AFFECTADA TOTALMENTE



33004A00200139

Referencia Catastral: 33004A00200139
Dirección LG CAMPO,EL 32
AVILES [ASTURIAS]

AFFECTADA TOTALMENTE



33004A00200179

Referencia Catastral: 33004A00200179
Dirección LG CAMPO,EL
AVILES [ASTURIAS]

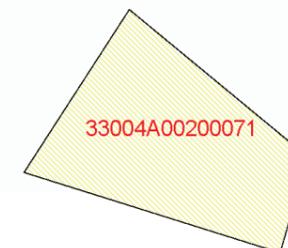
AFFECTADA TOTALMENTE



33004A00200065

Referencia Catastral: 33004A00200065
Dirección LG CAMPO CONDE 1 001801800TP62G
AVILES [ASTURIAS]

AFFECTADA TOTALMENTE



33004A00200071

Referencia Catastral: 33004A00200071
Dirección Polígono 2 Parcela 71
AVILES [ASTURIAS]

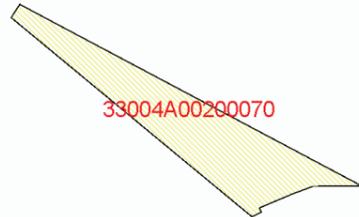
AFFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

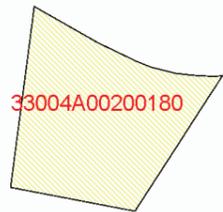
Parcelas catastrales afectadas



33004A00290070

Referencia Catastral: 33004A00200070
Dirección Polígono 2 Parcela 70
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200180

Referencia Catastral: 33004A00200180
Dirección Polígono 2 Parcela 66
AVILES [ASTURIAS]

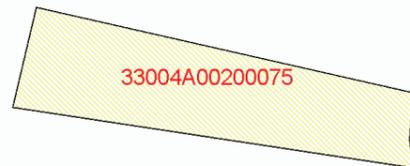
AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200066

Referencia Catastral: 33004A00200066
Dirección Polígono 2 Parcela 66
AVILES [ASTURIAS]

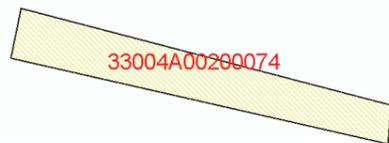
AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200075

Referencia Catastral: 33004A00200075
Dirección Polígono 2 Parcela 75
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE



33004A00290074

Referencia Catastral: 33004A00200074
Dirección Polígono 2 Parcela 74
AVILES [ASTURIAS]

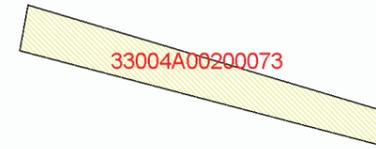
AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

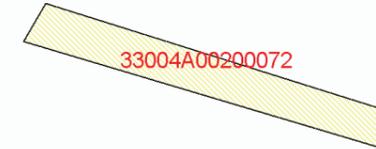
Parcelas catastrales afectadas



33004A00290073

Referencia Catastral: 33004A00200073
Dirección Polígono 2 Parcela 73
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200072

Referencia Catastral: 33004A00200072
Dirección Polígono 2 Parcela 72
AVILES [ASTURIAS]

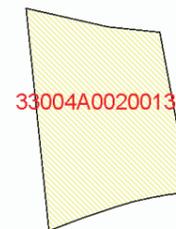
AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200137

Referencia Catastral: 33004A00200137
Dirección Polígono 2 Parcela 137
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200138

Referencia Catastral: 33004A00200138
Dirección LG CAMPO,EL 34 002306500TP62G
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200131

Referencia Catastral: 33004A00200131
Dirección Polígono 2 Parcela 131
AVILES [ASTURIAS]

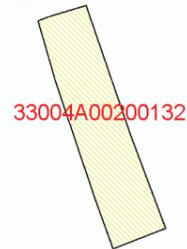
AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

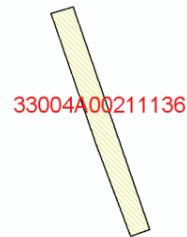
Parcelas catastrales **afectadas**



33004A00200132

Referencia Catastral: 33004A00200132
Dirección LG CAMPO,EL 36 002300600TP62G
AVILES [ASTURIAS]

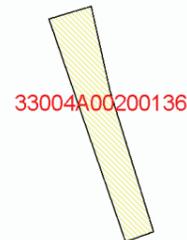
AFECTADA TOTALMENTE



33004A00211136

Referencia Catastral: 33004A00211136
Dirección Polígono 2 Parcela 11136
AVILES [ASTURIAS]

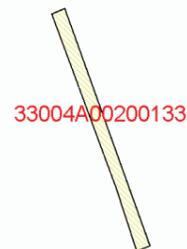
AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200136

Referencia Catastral: 33004A00200136
Dirección LG CAMPO,EL 38 002306400TP62G
AVILES [ASTURIAS]

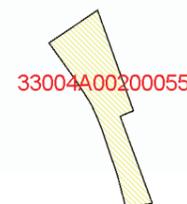
AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200133

Referencia Catastral: 33004A00200133
Dirección Polígono 2 Parcela 133
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200055

Referencia Catastral: 33004A00200055
Dirección Polígono 2 Parcela 55
AVILES [ASTURIAS]

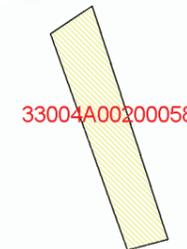
AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

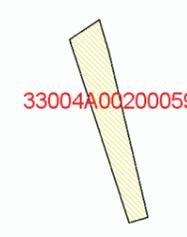
Parcelas catastrales **afectadas**



33004A00200058

Referencia Catastral: 33004A00200058
Dirección Polígono 2 Parcela 58
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200059

Referencia Catastral: 33004A00200059
Dirección Polígono 2 Parcela 59
AVILES [ASTURIAS]

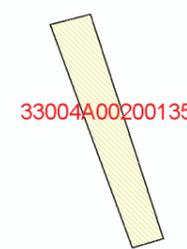
AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200134

Referencia Catastral: 33004A00200134
Dirección Polígono 2 Parcela 134
AVILES [ASTURIAS]

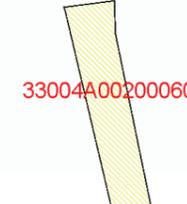
AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200135

Referencia Catastral: 33004A00200135
Dirección Polígono 2 Parcela 135
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200060

Referencia Catastral: 33004A00200060
Dirección Polígono 2 Parcela 60
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

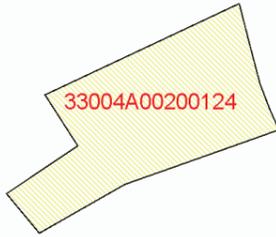
Parcelas catastrales afectadas

33004A00200064



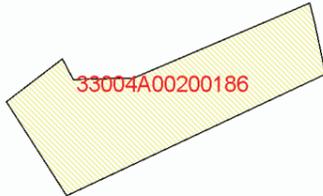
Referencia Catastral: 33004A00200064
Dirección Polígono 2 Parcela 64
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200124



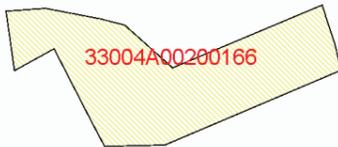
Referencia Catastral: 33004A00200124
Dirección CS CUETO - SAN CRISTOBAL 10
001801400TP62G
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200186



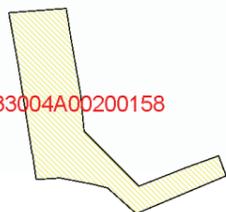
Referencia Catastral: 33004A00200186
Dirección Polígono 2 Parcela 186
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200166



Referencia Catastral: 33004A00200166
Dirección Polígono 2 Parcela 166
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200158



Referencia Catastral: 33004A00200158
Dirección CS CUETO - SAN CRISTOBAL
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE

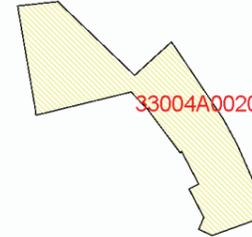
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales afectadas

33004A00200053



Referencia Catastral: 33004A00200053
Dirección CS CUETO - SAN CRISTOBAL 14
001801300TP62G
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200043



Referencia Catastral: 33004A00200043
Dirección CS CUETO - SAN CRISTOBAL 8 [A]
001701200TP62G
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE

001701300TP62G



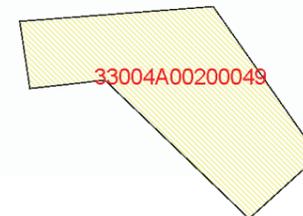
Referencia Catastral: 001701300TP62G
Dirección CS CUETO - SAN CRISTOBAL 8
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200042



Referencia Catastral: 33004A00200042
Dirección CS CUETO - SAN CRISTOBAL 17
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200049



Referencia Catastral: 33004A00200049
Dirección CS CUETO - SAN CRISTOBAL
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales afectadas

33004A00200038

Referencia Catastral: 33004A00200038
Dirección Polígono 2 Parcela 38
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200039

Referencia Catastral: 33004A00200039
Dirección Polígono 2 Parcela 39
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200041

Referencia Catastral: 33004A00200041
Dirección Polígono 2 Parcela 41
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200040

Referencia Catastral: 33004A00200040
Dirección Polígono 2 Parcela 40
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200056

Referencia Catastral: 33004A00200056
Dirección Polígono 2 Parcela 56
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales afectadas

33004A00200057

Referencia Catastral: 33004A00200057
Dirección Polígono 2 Parcela 57
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200062

Referencia Catastral: 33004A00200062
Dirección LG CAMPO CONDE 3 001801600TP62G
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200061

Referencia Catastral: 33004A00200061
Dirección LG CAMPO CONDE 4 001809300TP62G
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200063

Referencia Catastral: 33004A00200063
Dirección LG CAMPO CONDE
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE

33004A00200125

Referencia Catastral: 33004A00200125
Dirección Polígono 2 Parcela 125
AVILES [ASTURIAS]

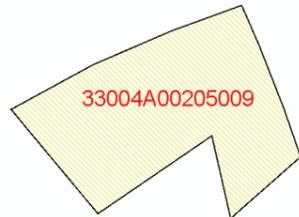
AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022

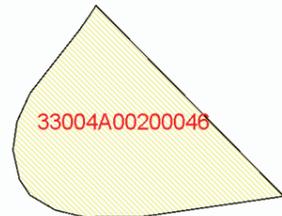


INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

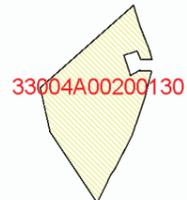
Parcelas catastrales **afectadas**



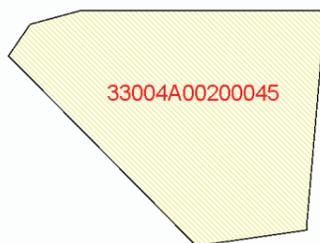
Referencia Catastral: 33004A00205009
Dirección Polígono 2 Parcela 5009
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE



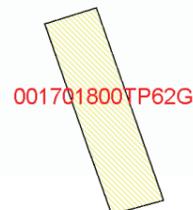
Referencia Catastral: 33004A00200046
Dirección Polígono 2 Parcela 46
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 33004A00200130
Dirección Polígono 2 Parcela 130
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 33004A00200045
Dirección Polígono 2 Parcela 45
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 001701800TP62G
Dirección CS CUETO - SAN CRISTOBAL 8 [B]
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022

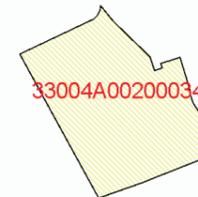


INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

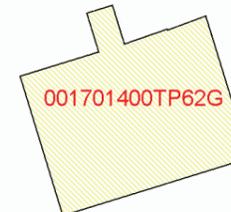
Parcelas catastrales **afectadas**



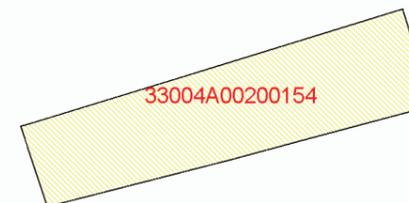
Referencia Catastral: 33004A00200044
Dirección CS CUETO - SAN CRISTOBAL 1
001701100TP62G
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE



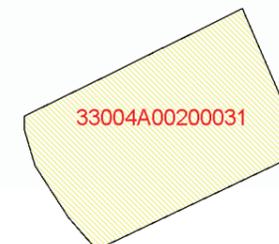
Referencia Catastral: 33004A00200034
Dirección CS CUETO - SAN CRISTOBAL 8
001701500TP62G
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 001701400TP62G
Dirección CS CUETO - SAN CRISTOBAL 8 [D]
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 33004A00200154
Dirección Polígono 2 Parcela 154
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE



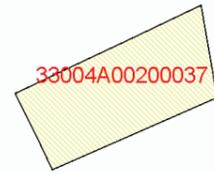
Referencia Catastral: 33004A00200031
Dirección CS CUETO - SAN CRISTOBAL
AVILES [ASTURIAS]
AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales afectadas



33004A00200037

Referencia Catastral: 33004A00200037
Dirección Polígono 2 Parcela 37
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE



33004A00201114

Referencia Catastral: 33004A00201114
Dirección Polígono 2 Parcela 1114
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200036

Referencia Catastral: 33004A00200036
Dirección Polígono 2 Parcela 36
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200035

Referencia Catastral: 33004A00200035
Dirección Polígono 2 Parcela 35
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200025

Referencia Catastral: 33004A00200025
Dirección Polígono 2 Parcela 25
AVILES [ASTURIAS]

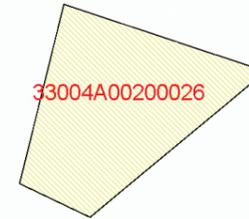
AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales afectadas



33004A00200026

Referencia Catastral: 33004A00200026
Dirección Polígono 2 Parcela 26
AVILES [ASTURIAS]

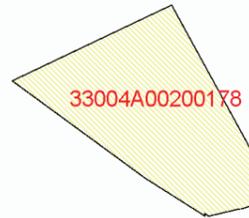
AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200027

Referencia Catastral: 33004A00200027
Dirección Polígono 2 Parcela 27
AVILES [ASTURIAS]

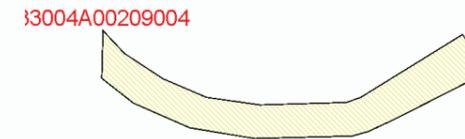
AFECTADA TOTALMENTE



33004A00200178

Referencia Catastral: 33004A00200178
Dirección CS CUETO - SAN CRISTOBAL 8
001701500TP62G
AVILES [ASTURIAS]

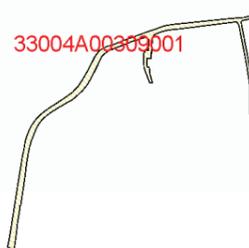
AFECTADA TOTALMENTE



33004A00209004

Referencia Catastral: 33004A00209004
Dirección Polígono 2 Parcela 9004
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE



33004A00309001

Referencia Catastral: 33004A00309001
Dirección Polígono 3 Parcela 9001
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 33004A00209001
Dirección Polígono 2 Parcela 9001
AVILES [ASTURIAS]

AFECTADA TOTALMENTE

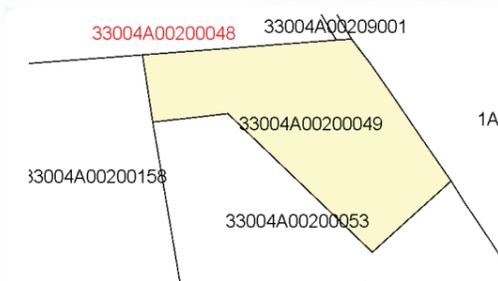
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

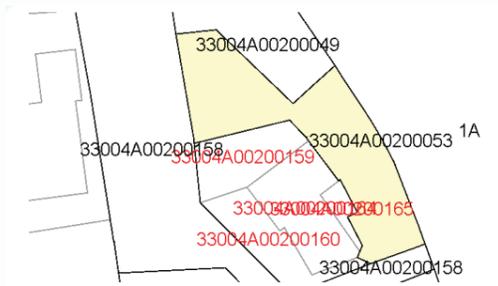
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9

Parcelas **resultantes**



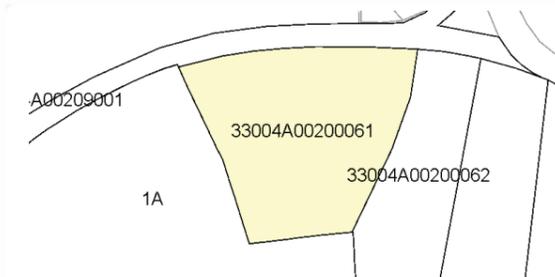
Parcela 33004A00200049 - Mantiene RC
superficie 458 m2

LINDEROS LOCALES: 33004A00200053
33004A00200158
33004A00209001
1A
LINDEROS EXTERNOS: 33004A00200048



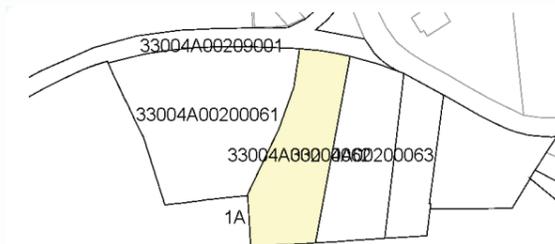
Parcela 33004A00200053 - Mantiene RC
superficie 969 m2

LINDEROS LOCALES: 33004A00200049
33004A00200158
1A
LINDEROS EXTERNOS: 33004A00200165
33004A00200160
33004A00200164
33004A00200159



Parcela 33004A00200061 - Mantiene RC
superficie 2912 m2

LINDEROS LOCALES: 33004A00200062
33004A00209001
1A
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 33004A00200062 - Mantiene RC
superficie 1652 m2

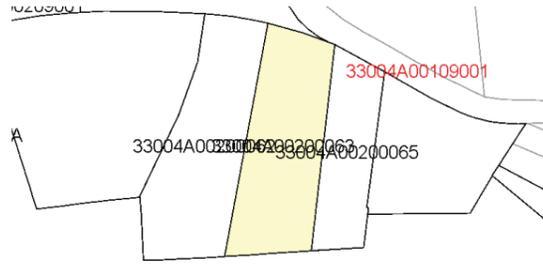
LINDEROS LOCALES: 33004A00200061
33004A00200063
33004A00209001
1A
LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

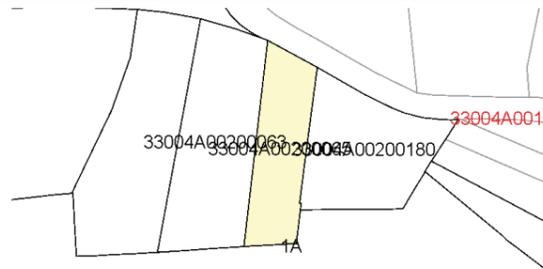
Parcelas resultantes



Parcela 33004A00200063 - Mantiene RC
superficie 1513 m2

LINDEROS LOCALES:
33004A00200062
33004A00200065
33004A00209001
1A

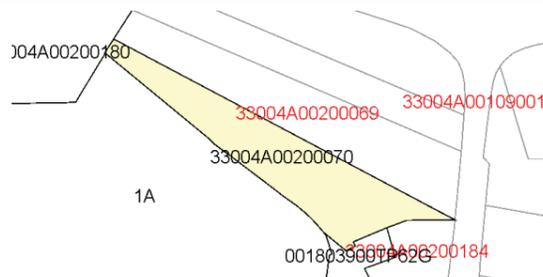
LINDEROS EXTERNOS:
33004A00109001



Parcela 33004A00200065 - Mantiene RC
superficie 873 m2

LINDEROS LOCALES:
33004A00200063
33004A00200180
1A

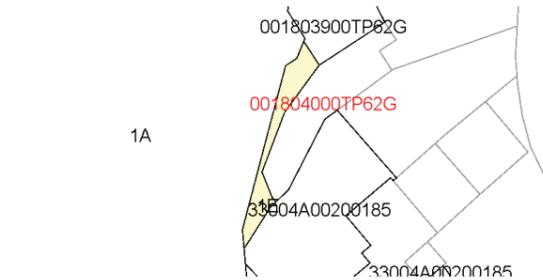
LINDEROS EXTERNOS:
33004A00109001



Parcela 33004A00200070 - Mantiene RC
superficie 826 m2

LINDEROS LOCALES:
33004A00200180
001803900TP62G
1A

LINDEROS EXTERNOS:
33004A00200184
33004A00200069
33004A00109001



Parcela 1E
superficie 42 m2

LINDEROS LOCALES:
33004A00200185
001803900TP62G
1A

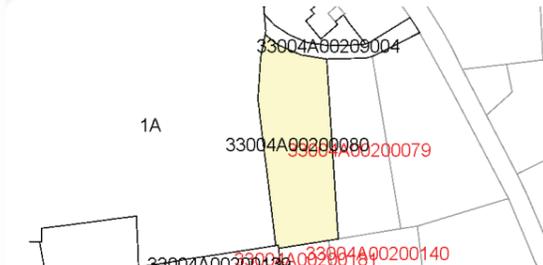
LINDEROS EXTERNOS:
001804000TP62G

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMNF2T2QFV3K9 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

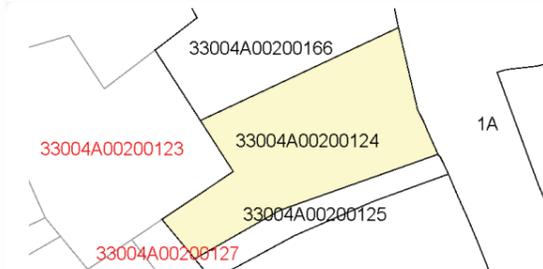
Parcelas resultantes



Parcela 33004A00200080 - Mantiene RC
superficie 1146 m2

LINDEROS LOCALES:
33004A00200139
33004A00209004
1A

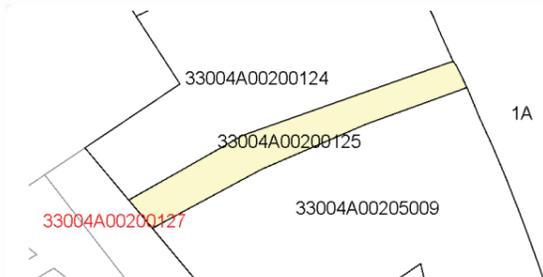
LINDEROS EXTERNOS:
33004A00200181
33004A00200140
33004A00200079



Parcela 33004A00200124 - Mantiene RC
superficie 2533 m2

LINDEROS LOCALES:
33004A00200125
33004A00200166
1A

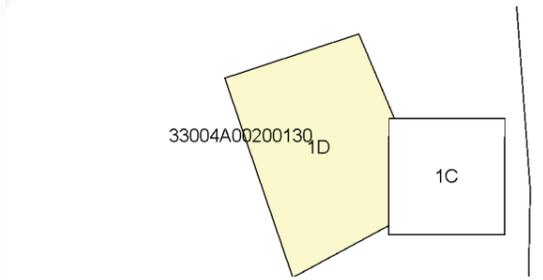
LINDEROS EXTERNOS:
33004A00200123
33004A00200127



Parcela 33004A00200125 - Mantiene RC
superficie 594 m2

LINDEROS LOCALES:
33004A00200124
33004A00205009
1A

LINDEROS EXTERNOS:
33004A00200127



Parcela 1D
superficie 13 m2

LINDEROS LOCALES:
1C
33004A00200130

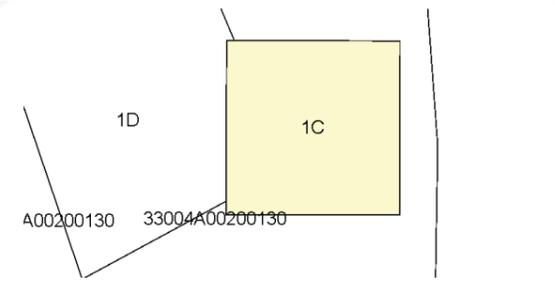
LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMNF2T2QFV3K9 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/07/2022



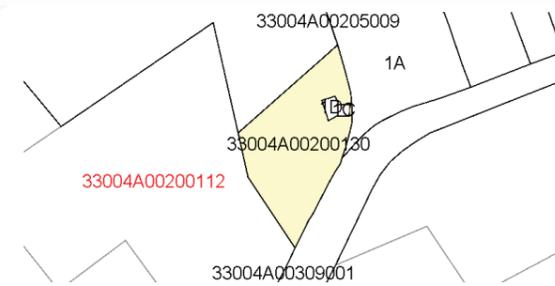
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



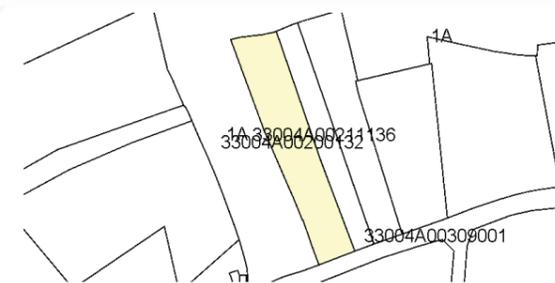
Parcela 1C
superficie 7 m2

LINDEROS LOCALES: 1D
33004A00200130
LINDEROS EXTERNOS:



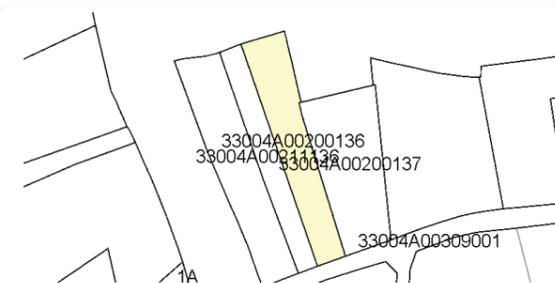
Parcela 33004A00200130 - Mantiene RC
superficie 605 m2

LINDEROS LOCALES: 1D
1C
33004A00205009
33004A00309001
1A
LINDEROS EXTERNOS: 33004A00200112



Parcela 33004A00200132 - Mantiene RC
superficie 1364 m2

LINDEROS LOCALES: 33004A00211136
33004A00309001
1A
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 33004A00200136 - Mantiene RC
superficie 1138 m2

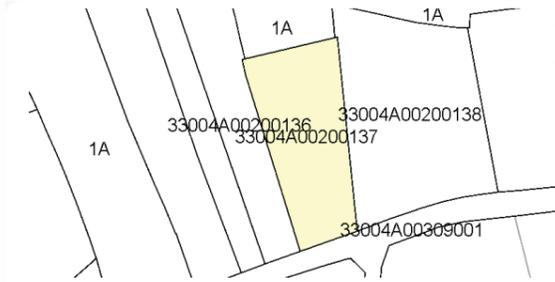
LINDEROS LOCALES: 33004A00200137
33004A00211136
33004A00309001
1A
LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNF72TQFV3K9 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/07/2022



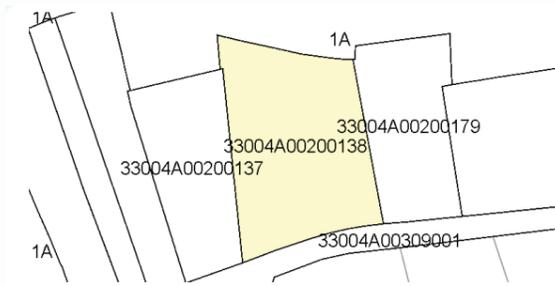
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



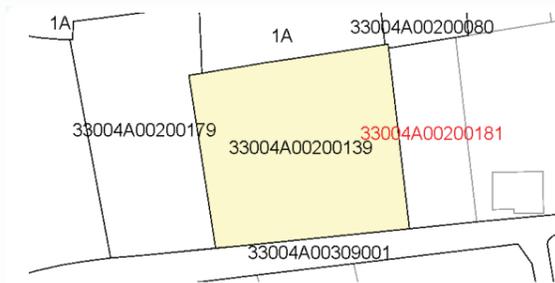
Parcela 33004A00200137 - Mantiene RC
superficie 1373 m2

LINDEROS LOCALES: 33004A00200136
33004A00200138
33004A00309001
1A
LINDEROS EXTERNOS:



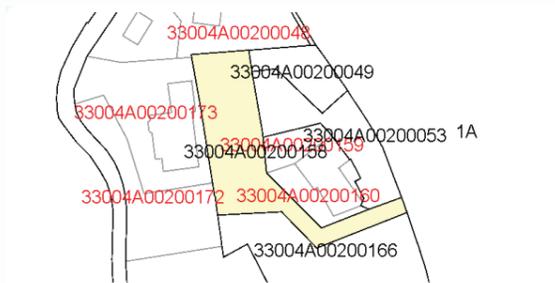
Parcela 33004A00200138 - Mantiene RC
superficie 2315 m2

LINDEROS LOCALES: 33004A00200137
33004A00200179
33004A00309001
1A
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 33004A00200139 - Mantiene RC
superficie 1776 m2

LINDEROS LOCALES: 33004A00200080
33004A00200179
33004A00309001
1A
LINDEROS EXTERNOS: 33004A00200181



Parcela 33004A00200158 - Mantiene RC
superficie 1647 m2

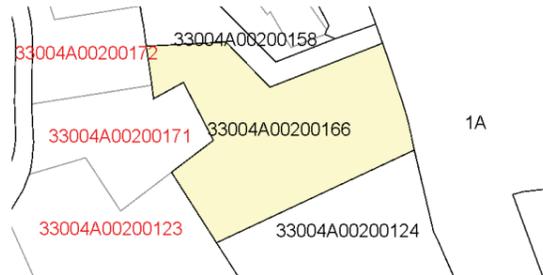
LINDEROS LOCALES: 33004A00200049
33004A00200053
33004A00200166
1A
LINDEROS EXTERNOS: 33004A00200160
33004A00200172
33004A00200173
33004A00200159
33004A00200048

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNF72TQFV3K9 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

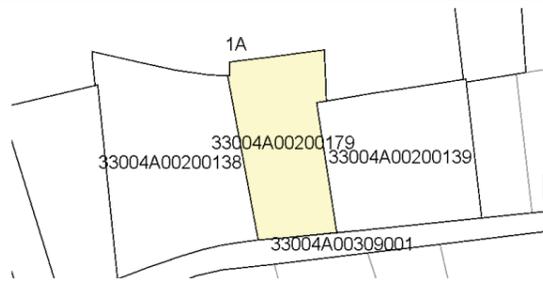
Parcelas resultantes



Parcela 33004A00200166 - Mantiene RC
superficie 2783 m2

LINDEROS LOCALES: 33004A00200124
33004A00200158
1A

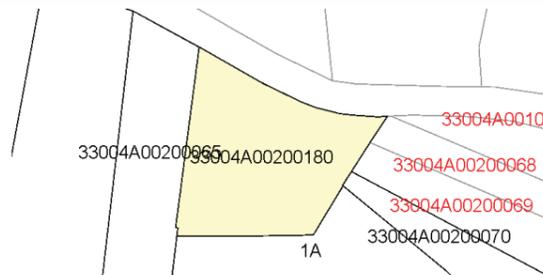
LINDEROS EXTERNOS: 33004A00200172
33004A00200123
33004A00200171



Parcela 33004A00200179 - Mantiene RC
superficie 1357 m2

LINDEROS LOCALES: 33004A00200138
33004A00200139
33004A00309001
1A

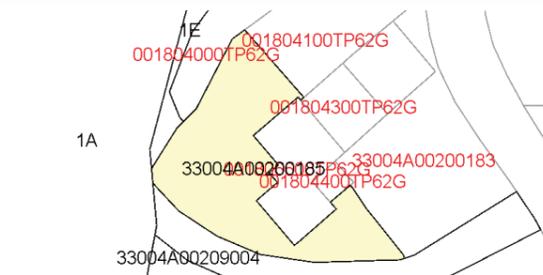
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 33004A00200180 - Mantiene RC
superficie 1230 m2

LINDEROS LOCALES: 33004A00200065
33004A00200070
1A

LINDEROS EXTERNOS: 33004A00200069
33004A00200068
33004A00109001



Parcela 33004A00200185 - Mantiene RC
superficie 318 m2

LINDEROS LOCALES: 1E
33004A00209004
1A

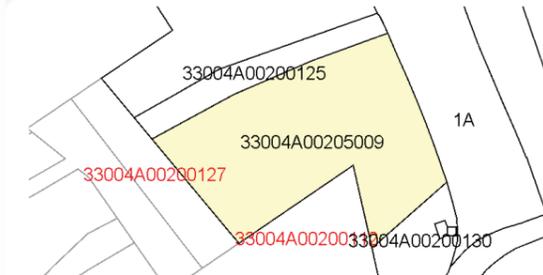
LINDEROS EXTERNOS: 33004A00200183
001806600TP62G
001804400TP62G
001804300TP62G
001804000TP62G
001804100TP62G

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela 33004A00205009 - Mantiene RC
superficie 3045 m2

LINDEROS LOCALES: 33004A00200125
33004A00200130
1A

LINDEROS EXTERNOS: 33004A00200127
33004A00200112



Parcela 33004A00200044 - Mantiene RC
superficie 47800 m2

LINDEROS LOCALES: 33004A00209001

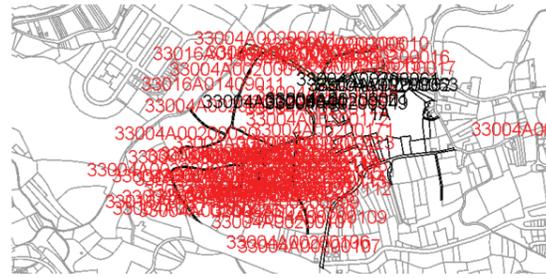
LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela 33004A00209001 - Mantiene RC
superficie 14784 m2

LINDEROS LOCALES:

- 33004A00200049
- 33004A00200061
- 33004A00200062
- 33004A00200063
- 33004A00200044
- 1A

LINDEROS EXTERNOS:

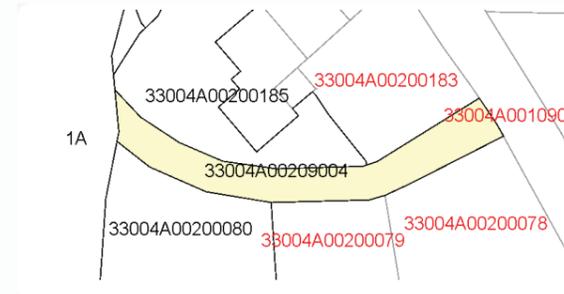
- 33004A00200121
- 33004A00200172
- 33004A00200123
- 33004A00200173
- 33004A00200048
- 33004A00200010
- 001701000TP62G
- 33004A00200016
- 33004A00200015
- 33004A00200017
- 33004A00200001
- 33004A00200107
- 33004A00200098
- 33004A00200099
- 33004A00200109
- 33004A00200106
- 33004A00200095
- 33004A00200097
- 33004A00200096
- 33004A00200182
- 33004A00200101
- 33004A00200100
- 33004A00211091
- 33004A00200090
- 33004A00200086
- 33004A00212091
- 33004A00200088
- 33004A00200081
- 33004A00200170
- 33004A00215003
- 33004A00200082
- 33004A00200085
- 33004A00200083
- 33004A00200084
- 33004A00200021
- 33016A04211091
- 33004A00200122
- 33004A00200171
- 33004A00200118
- 33004A00200119

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela 33004A00209004 - Mantiene RC
superficie 207 m2

LINDEROS LOCALES:

- 33004A00200080
- 33004A00200185
- 1A

LINDEROS EXTERNOS:

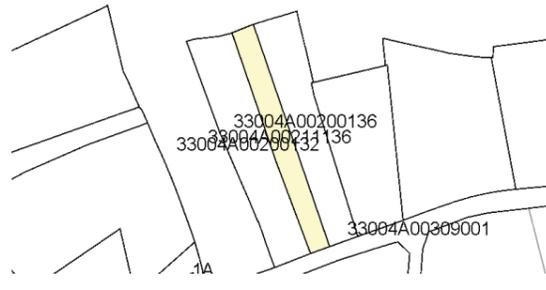
- 33004A00200183
- 33004A00200078
- 33004A00200079
- 33004A00109001

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela 33004A00211136 - Mantiene RC
superficie 723 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:
33004A00200132
33004A00200136
33004A00309001
1A

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela 33004A00309001 - Mantiene RC
superficie 5579 m2

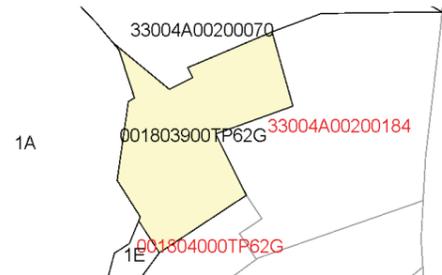
LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:
33004A00200130 33004A00300007
33004A00200132 33004A00300008
33004A00200136 33004A00200181
33004A00200137 33004A00200140
33004A00200138 002301200TP62G
33004A00200139 33004A00300005
33004A00200179 33004A00300006
33004A00211136 A00300300TP62G
1A 33004A00300004
002300700TP62G
33004A00200141
33004A00300010
33004A00300011
33004A00300009
33004A00300038
33004A00300048
33004A00300049
33004A00300055
33004A00300054
33004A00300036
33004A00300037
33004A00300040
33004A00200111
33004A00300053
33004A00311083
33004A00300041
33004A00300001
33004A00300082
33004A00300035
33004A00200110
33004A00300166
33004A00200108
33004A00200109
33004A00200112
33004A00109001
33004A00309013
33004A00309019
33004A00309002

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela 001803900TP62G - Mantiene RC
superficie 168 m2

LINDEROS LOCALES: 33004A00200070
1E
1A

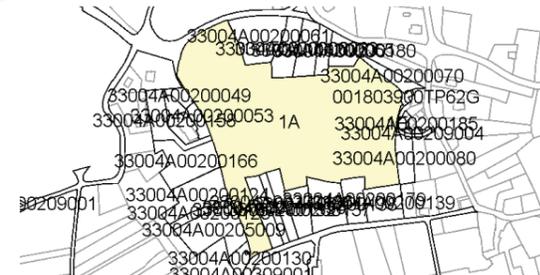
LINDEROS EXTERNOS: 001804000TP62G
33004A00200184

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela 1A
superficie 35650 m2

LINDEROS LOCALES: 33004A00200049
33004A00200053
33004A00200061
33004A00200062
33004A00200063
33004A00200065
33004A00200070
1E
33004A00200080
33004A00200124
33004A00200125
33004A00200130
33004A00200132
33004A00200136
33004A00200137
33004A00200138
33004A00200139
33004A00200158
33004A00200166
33004A00200179
33004A00200180
33004A00200185
33004A00205009
33004A00209001
33004A00209004
33004A00211136
33004A00309001
001803900TP62G

LINDEROS EXTERNOS:

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 4NTMFNFT2TQFV3K9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



A.4 DOCUMENTACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.



Número de resolución:
PA/289/2022/990
Fecha 2 de septiembre de 2022

RESOLUCIÓN

DE LA CONSEJERÍA DE ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA, MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL CAMPO DE SAN CRISTÓBAL UZ. R-12, AVILÉS

Analizada la documentación que obra en el expediente de referencia, tramitado al amparo de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resultan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 18 de febrero de 2022 se recibe en el Servicio de Evaluaciones y Autorizaciones Ambientales la documentación completa relativa al Plan Parcial del Sector Residencial Campo de San Cristóbal UZ.R-12, de Avilés, a los efectos de que se proceda al inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Dicha documentación consiste en el borrador del referido Plan Parcial y el documento ambiental estratégico relativo al mismo.

Segundo.- El Servicio de Evaluaciones y Autorizaciones Ambientales, mediante notificaciones y encargos sometió el borrador del Plan Parcial y el documento ambiental estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas por un periodo de 20 días, según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Asimismo, este Servicio, con el fin de garantizar la participación efectiva recogida en el art. 9.3 de la citada Ley, ha oficiado al municipio afectado y a los colindantes para que dispongan anuncios durante 20 días hábiles relativos al asunto en, al menos, un portal central del Ayuntamiento o en puntos de acceso sencillo que garanticen la máxima difusión a la ciudadanía. En este mismo sentido, y en aplicación del art. 9.4 de esta misma norma se insertó un anuncio en el BOPA de fecha 1 de abril de 2022 destinado a la consulta durante un periodo de 20 días hábiles a las personas interesadas desconocidas.

Tercero.- Recibidas las contestaciones de administraciones públicas y personas interesadas, que se recogen en el Anexo a la presente resolución, en fecha 27/07/2022 el servicio competente en materia de evaluación ambiental formula el informe para la propuesta de Informe Ambiental Estratégico.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- La solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada se tramita de acuerdo al procedimiento regulado en los artículos 29 y siguientes, incluidos en la Sección 2ª del Capítulo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Dentro de dicha tramitación se realizaron las consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, de conformidad con lo establecido en los artículos 9.3, 9.4 y 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Como anexos de este informe se incluyen:

- ANEXO I - Descripción del Plan y de sus alternativas
- ANEXO II - Resultado del trámite de participación pública y consultas.
- ANEXO III - Análisis técnico del expediente

Segundo.- La Consejería de Administración Autonómica, Medio Ambiente y Cambio Climático es competente para la tramitación y resolución del presente expediente como Órgano Ambiental de la Administración del Principado de Asturias, en virtud de las competencias atribuidas por el Decreto 13/2019, de 24 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, de reestructuración de las Consejerías que integran la Administración de la Comunidad Autónoma, y sus modificaciones parciales, y el Decreto 33/2020, de 2 de julio, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Consejería de Administración Autonómica, Medio Ambiente y Cambio Climático.

RESUELVO

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 alternativa seleccionada por el Documento Ambiental Estratégico (Alternativa 1) para el Plan Parcial del Sector Residencial Campo de San Cristóbal UZ.R-12, de Avilés, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente -Artículo 31.2.b) de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental- siempre que cumpla las medidas previstas en el Documento Ambiental Estratégico para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente, así como las incluidas en las aportaciones recibidas durante la fase de consultas por las administraciones públicas en lo relativo a sus competencias sectoriales, y por ello no debe ser sometido a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Segundo.- Se deberá atender a los condicionantes que pudiera establecer la Dirección General de Cultura y Patrimonio con respecto a la protección de los bienes del patrimonio cultural.

Tercero.- Para realizar el seguimiento de los efectos ambientales del Plan Parcial se seguirá lo establecido al respecto en el Documento Ambiental Estratégico, a fin de garantizar el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en dicho Documento y en el presente informe.

Estado	Original	Página	Página 1 de 11
Código Seguro de Verificación (CSV)		14160026152670615524	
Dirección electrónica de validación del CSV		https://consultaCVS.asturias.es/	

Estado	Original	Página	Página 2 de 11
Código Seguro de Verificación (CSV)		14160026152670615524	
Dirección electrónica de validación del CSV		https://consultaCVS.asturias.es/	

Cuarto.- El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios sí, una vez publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, no se hubiera procedido a la aprobación del Plan Parcial en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

Quinto.- Ordenar la publicación de la Resolución por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

Sexto.- El órgano sustantivo dará cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.

Séptimo.- Este Informe Ambiental Estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el Plan Parcial, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del Plan Parcial.

ANEXO I

Identificación del promotor, del órgano sustantivo, y la descripción del Plan

Promotor del Plan: HERUM RESIDENCIAL S.L.

Órgano sustantivo: AYUNTAMIENTO DE AVILÉS

Descripción del Plan:

El Plan Parcial del Sector Residencial Campo de San Cristóbal UZ.R-12 tiene por objeto la ordenación urbanística de dicho sector residencial de baja densidad de acuerdo a las previsiones urbanísticas que para él establece el PGO de Avilés.

Se trata de un Sector de Suelo Urbanizable de 3,52 ha de superficie que no se encuentra urbanizado y cuyo uso característico es el residencial (de baja densidad, vivienda unifamiliar), conforme a lo establecido en la ficha urbanística que para dicho ámbito contiene el PGO de Avilés.

El Plan propone la estructuración del ámbito en tres zonas:

- Zona destinada a viario. Alberga el viario de reparto interior del ámbito en fondo de saco, con un desarrollo máximo de 75 m de longitud, considerado como vía compartida que podrá ser utilizada indistintamente por peatones y automóviles. Tendrá un sentido único y no se diferenciarán plataforma rodada y aceras en cota.
- Zona destinada a terrenos dotacionales. Las dotaciones públicas de equipamiento, espacios libres y zonas verdes se acumulan en una franja paralela al trazado del viario público existente al Oeste. La cesión de equipamiento se localizaría también en esta franja.
- Zona destinada a parcelas residenciales. Destinada a albergar las viviendas unifamiliares, se divide en un total de 29 parcelas.

Alternativas:

El Documento Ambiental Estratégico (DAE) plantea 3 alternativas para el Plan: 0, 1 y 2.

La Alternativa 0 consistiría en no realizar el Plan Parcial, es decir, mantener la situación actual.

La Alternativa 1 propone la división del ámbito en tres zonas destinadas al albergar: una, el viario; una segunda, los espacios libres y las zonas verdes y dotacionales; y la tercera, a las parcelas destinadas a las viviendas unifamiliares.

La Alternativa 2 se diferencia de la 1 en que opta por una tipología adosada para las viviendas.

El análisis y selección de alternativas realizado en el DAE se pronuncia por la Alternativa 1 como aquella que resulta ambientalmente más favorable.

Estado	Original	Página	Página 3 de 11
Código Seguro de Verificación (CSV)	14160026152670615524		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			
 Site			

Estado	Original	Página	Página 4 de 11
Código Seguro de Verificación (CSV)	14160026152670615524		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			
 Site			

ANEXO II

Resumen del resultado de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, y cómo se han tenido en consideración

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS E INTERESADOS CONSULTADOS
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS
AYUNTAMIENTO DE AVILÉS
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO
CONSEJERIA DE ADMINISTRACION AUTONOMICA, MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMATICO - DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO - SERVICIO DE CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO
CONSEJERIA DE MEDIO RURAL Y COHESION TERRITORIAL - DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y PORTUARIAS - SERVICIO DE ESTUDIOS Y SEGURIDAD VIAL
CONSEJERIA DE ADMINISTRACION AUTONOMICA ,MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMATICO - DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO - SERVICIO DE RESIDUOS Y ECONOMÍA CIRCULAR
CONSEJERIA DE MEDIO RURAL Y COHESION TERRITORIAL - DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO - CUOTA
CONSEJERIA DE ADMINISTRACION AUTONOMICA, MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMATICO - DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO - SERVICIO DE CONTROL AMBIENTAL
CONSEJERIA DE MEDIO RURAL Y COHESION TERRITORIAL - DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS RURALES Y MONTES - SERVICIO DE MONTES
CONSEJERIA DE MEDIO RURAL Y COHESION TERRITORIAL - DIRECCIÓN GENERAL DEL MEDIO NATURAL Y PLANIFICACIÓN RURAL - SERVICIO DE VIDA SILVESTRE
CONSEJERÍA DE SALUD - AGENCIA DE SEGURIDAD ALIMENTARIA, SANIDAD AMBIENTAL Y CONSUMO - SERVICIO DE SEGURIDAD ALIMENTARIA, SANIDAD AMBIENTAL Y CONSUMO
CONSEJERIA DE CULTURA, POLITICA LINGÜÍSTICA Y TURISMO - DIRECCION GENERAL DE CULTURA Y PATRIMONIO - SERVICIO DE PATRIMONIO CULTURAL
CONSEJERÍA DE ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA, MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO - DIRECCIÓN GENERAL DEL AGUA - SERVICIO DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL AGUA
CONSEJERIA DE ADMINISTRACION AUTONOMICA , MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMATICO - DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO - SERVICIO DE EVALUACIONES Y AUTORIZACIONES AMBIENTALES- SECCIÓN DE AUTORIZACIONES INTEGRADAS
SERVICIO DE EMERGENCIAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (S.E.P.A)
PERSONAS INTERESADAS
ASOCIACION AMBIENTAL "LA CIRIGUEÑA"
ASOCIACION ASTURIANA AMIGOS DE LA NATURALEZA
ASOCIACION DE CIENCIAS AMBIENTALES DE ASTURIAS (ACASTUR)
ASOCIACION DE VECINOS Y AMIGOS DE LLANES (AVALL)
ASOCIACION EREBA, ECOLOGIA Y PATRIMONIO
ASOCIACION MEDIOAMBIENTAL BIODEVAS
COLECTIVO ECOLOGISTA DE AVILÉS

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS E INTERESADOS CONSULTADOS
COORDINADORA ECOLOGISTA DE ASTURIAS
COORDINADORA ORNITOLOGICA DE ASTURIAS
ECOLOGISTAS EN ACCION
EQUO
FONDO PARA LA PROTECCIÓN DE ANIMALES SALVAJES (FAPAS)
GEOTRUPES
GRUPO DE ORNITOLOGÍA MAVEA
INSTITUTO PARA LA CALIDAD Y LA EDUCACIÓN AMBIENTAL (INSCEAM)
SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ORNITOLOGIA (SEO BIRD LIFE)

A resultas del proceso de consultas se recibieron informes y alegaciones, cuyo contenido ambiental, se resumen a continuación:

Informes y alegaciones recibidas:

Orden	Registro de Entrada	Alegante	Modelo
1	28/03/2022	AYUNTAMIENTO DE AVILÉS	0
2	04/04/2022	AYUNTAMIENTO DE AVILÉS	0
3	07/04/2022	CONSEJERÍA DE SALUD - AGENCIA DE SEG ALIMENTARIA, SANIDAD AMBIENTAL Y CONSUMO - SERVICIO DE SEGURIDAD ALIMENTARIA, SANIDAD AMBIENTAL Y CONSUMO	0
4	03/05/2022	CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO	0

Resumen de las alegaciones:

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS

AYUNTAMIENTO DE AVILÉS

El Ayuntamiento de Avilés remite el mismo escrito en dos ocasiones, el 28 de marzo y el 4 de abril de 2022, consistente en el informe técnico emitido por la Unidad Técnica de Planeamiento del Ayuntamiento de Avilés. En él, y tras realizar consideraciones de índole urbanística, se concluye informar favorablemente el borrador del Plan a los efectos de su tramitación ambiental.

CONSEJERÍA DE SALUD - AGENCIA DE SEGURIDAD ALIMENTARIA, SANIDAD AMBIENTAL Y CONSUMO - SERVICIO DE SEGURIDAD ALIMENTARIA, SANIDAD AMBIENTAL Y CONSUMO

El Servicio de Seguridad Alimentaria, Sanidad Ambiental y Consumo remite escrito de fecha 8 de

Estado	Original	Página	Página 5 de 11
Código Seguro de Verificación (CSV)	14160026152670615524		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			
 			

Estado	Original	Página	Página 6 de 11
Código Seguro de Verificación (CSV)	14160026152670615524		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			
 			

abril de 2022 en el que comunica que, en el marco de las competencias atribuidas a la Consejería de Salud, no se efectúan observaciones relativas al asunto consultado.

No obstante viene a señalar que de acuerdo con el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, todo proyecto de construcción de una nueva captación, conducción, ETAP, red de abastecimiento o red de distribución (con una longitud mayor a 500 metros), depósito de la red de distribución o remodelación de lo existente, requiere que la autoridad sanitaria elabore un informe sanitario vinculante, por lo que en estos casos se precisa de la comunicación previa del proyecto a la Agencia de Seguridad Alimentaria, Sanidad Ambiental y Consumo de la Consejería de Salud.

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO

La Confederación Hidrográfica remite informe fechado el 22 de abril de 2022 en el que, tras realizar una serie de consideraciones sobre cuestiones de su competencia, comunica que una vez analizada la documentación sometida a consultas no se formulan observaciones.

ANEXO III

ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE

El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de acuerdo a los criterios establecidos en el anexo V de la citada Ley, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, el cual podrá determinar que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o bien que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Con el fin de determinar si el Plan Parcial tiene o no efectos significativos sobre el medio ambiente se realiza un estudio de éste siguiendo los criterios del Anexo V, y teniendo en consideración, al mismo tiempo, las respuestas a las consultas realizadas a las Administraciones afectadas y personas interesadas.

Características del Plan Parcial

Se analizan a continuación las características del Plan en aplicación de los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013:

1. Medida en que el Plan establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos

El Plan Parcial tiene por objeto la ordenación detallada del Sector Residencial Campo de San Cristóbal UZ.R-12, ello de acuerdo con las prescripciones que para este ámbito viene a establecer el PGOU de Avilés.

2. Medida en que el Plan influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados

El Plan Parcial no afecta al planeamiento de Avilés, en tanto que se trata de planeamiento de desarrollo del planeamiento general.

3. Pertinencia del Plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible

De cara a la integración de consideraciones ambientales con el objeto de promover el desarrollo sostenible, en principio no es posible considerar que el Plan Parcial resulte pertinente para la integración de consideraciones ambientales, más allá de que como consecuencia de la ordenación propuesta se derivasen actividades que pudieran resultar sometidas a algún régimen de autorización medioambiental.

4. Problemas ambientales significativos relacionados con el Plan

Estado	Original	Página	Página 7 de 11
Código Seguro de Verificación (CSV)	14160026152670615524		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			
 Site			

Estado	Original	Página	Página 8 de 11
Código Seguro de Verificación (CSV)	14160026152670615524		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			
 Site			

De acuerdo con la documentación ambiental aportada y la información correspondiente a las consultas, cabe realizar las siguientes consideraciones en lo que a efectos ambientales relacionados con el Plan Parcial se refiere:

- El ámbito del Plan Parcial no se encuentra comprendida en el ámbito de ningún espacio natural protegido perteneciente a la Red Regional, ni perteneciente a la Red Natura 2000.
- La vegetación del ámbito del Plan Parcial está constituida por un área pradería, carente de un especial valor ecológico.
- No se prevén afecciones a especies amenazadas de fauna.
- No se prevén afecciones ni a especies de interés comunitario ni a hábitats de interés comunitario.
- Con respecto al paisaje, el ámbito se localiza en el espacio periurbano de Avilés, tratándose de un espacio rural que ha sufrido un proceso de antropización en las últimas décadas, que viene marcado por un salpicado de vivienda unifamiliar en núcleo rural asociada a la actividad urbana. Por estas razones el Plan Parcial no supondría diferencias significativas respecto de la situación actual del entorno inmediato.
- En lo que se refiere a la hidrología, no se prevén afecciones significativas.
- Finalmente, en lo relativo al patrimonio cultural, el documento ambiental presentado por el promotor indica que el Plan Parcial no afecta a bienes integrantes del patrimonio cultural, si bien la Ruta de la Costa del Camino de Santiago, declarado Bien de Interés Cultural por Decreto 63/2006, de 22 de junio, discurre por el camino que bordea el sector por el norte y por tanto el ámbito del Plan se verá afectado por su entorno de protección, resultando estar afectada un 6,7% de la superficie del ámbito. Debido a esta afección se necesitará informe preceptivo de la Consejería de Cultura, Política Lingüística y Turismo.

De acuerdo a lo anterior, el Plan Parcial no parece presentar problemas ambientales significativos.

5. La pertinencia del Plan para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos

El Plan Parcial no resulta pertinente en principio para la implantación de la legislación comunitaria y nacional en materia de medio ambiente, salvo que de su aprobación pudiera derivarse la instalación de futuras actividades que pudieran encontrarse sometidas a algún tipo de régimen medioambiental.

6. Características de los efectos y del área probablemente afectada

A tal efecto se consideran los siguientes aspectos:

6.1 La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos

La probabilidad de los efectos es cierta, aunque reducida.

Estado	Original	Página	Página 9 de 11
Código Seguro de Verificación (CSV)		14160026152670615524	
Dirección electrónica de validación del CSV		https://consultaCVS.asturias.es/	
			
			

6.2 El carácter acumulativo de los efectos

El carácter acumulativo dependerá de las medidas derivadas de la aplicación de las normativas sectoriales correspondientes que pudieran resultar de aplicación.

6.3 El carácter transfronterizo de los efectos

No tiene efectos transfronterizos.

6.4 Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente

Del informe emitido por la Agencia de Seguridad Alimentaria, Sanidad Ambiental y Consumo y del contenido del Documento Ambiental Estratégico se desprende la inexistencia de riesgos para la salud humana y para el medio ambiente.

6.5 La magnitud y el alcance espacial de los efectos

La magnitud y alcance espacial no resultan excesivos, habida cuenta que el Plan Parcial presenta un ámbito territorial con una superficie de 3,52 ha.

6.6 El valor y vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

6.6.1 Las características naturales especiales

El ámbito del Plan Parcial carece de especiales valores naturales que le hagan acreedor de una consideración especial.

6.6.2 Los efectos en el patrimonio cultural

De acuerdo a lo recogido en el documento ambiental presentado por el promotor, el Plan Parcial no afecta a bienes integrantes del patrimonio cultural, si bien el 6,7% de la superficie del ámbito del Plan está afectada por el entorno de protección de la Ruta de la Costa del Camino de Santiago, por lo que necesitará informe preceptivo de la Consejería de Cultura, Política Lingüística y Turismo.

6.6.3 La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental

No es previsible que se produzca la superación de los valores límite o de los objetivos de calidad ambiental. No se trata de una zona en la que se hayan superado los valores límite o los objetivos de calidad ambiental.

6.6.4 La explotación intensiva del suelo

En lo que respecta a la explotación del suelo, ésta no resultaría significativa, habida cuenta que el ámbito del Plan sería de 3,52 ha de suelo urbano.

6.6.5 Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional

Estado	Original	Página	Página 10 de 11
Código Seguro de Verificación (CSV)		14160026152670615524	
Dirección electrónica de validación del CSV		https://consultaCVS.asturias.es/	
			
			

El ámbito del Plan Parcial no se localiza dentro de áreas con rango de protección reconocido en el ámbito nacional, comunitario o internacional.

7. Conclusiones

Visto lo expuesto en los anteriores apartados, y siempre que se adopten las medidas previstas en el Documento Ambiental Estratégico y en el presente informe, así como el cumplimiento de las diferentes normativas sectoriales de aplicación para los proyectos y actividades que pudieran derivarse del Plan Parcial, el mismo no presenta problemas significativos desde el punto de vista medioambiental.

Documento firmado electrónicamente por
PABLO LUIS ALVAREZ CABRERO
El Director General de Calidad Ambiental y Cambio
Climático (P.D. Resolución de 3 de julio de 2020. BOPA nº
129 de 6-VII-2020)
Principado de Asturias a 2 de septiembre de 2022 23:12:21

Estado	Original	Página	Página 11 de 11
Código Seguro de Verificación (CSV)	14160026152670615524		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
		 GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS	
		 Site	



Documento firmado
digitalmente
Código: MTO17100PS
Expediente: AY-113571/2021
Fecha: 10/05/2023 10:45
COVE-
4M1D4A0G3U3R4J4U0BPC

Referencia DECO/2022/4320
Procedimiento Actuaciones no sujetas a procedimiento administrativo reglado
Asunto CONSULTA A ADMINISTRACIONES PÚBLICAS E INTERESADOS DEL PLAN PARCIAL UZ. R-12 CAMPO DE SAN CRISTÓBAL (AVILÉS)
Interesado AYUNTAMIENTO DE AVILES
Unidad Responsable Sección de Evaluación Ambiental
Referencia Externa IA-PP-0042/2022

INFORME TÉCNICO

Visto el expediente de referencia, los técnicos que suscriben y en relación al mismo, tienen a bien emitir el siguiente **INFORME**:

ANTECEDENTES

Mediante escrito de fecha 21 de marzo de 2022 se recibe comunicación del Servicio de Evaluaciones y Autorizaciones Ambientales en el que se comunica que el Promotor ha solicitado ante el órgano sustantivo (Ayuntamiento de Avilés) el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del "Plan Parcial UZ R-12 Campo de San Cristobal (Avilés)" y por ello, a los efectos de lo establecido en el art. 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se solicita informe con el fin de formular el correspondiente informe ambiental estratégico.

Al escrito se adjunta el borrador del Plan y su Documento Ambiental, elaborado por la empresa Herum en octubre de 2021.

DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES

El ámbito total en el que se desarrolla este Plan Parcial presenta una extensión de 3,52 ha y se desarrolla en 18 parcelas catastrales colindantes y un segmento de viario público, en la parroquia de San Cristóbal de Entreviñas, al noroeste de la ciudad de Avilés, al sur de Salinas y al noreste de Piedras Blancas. Su objetivo es la ordenación de un Sector en Suelo Urbanizable, en el que el uso característico es el Residencial (de baja densidad, unifamiliar) según la Ficha Urbanística de dicho ámbito.

CONSIDERACIONES AMBIENTALES

Según consta en el documento ambiental se trata de una zona periurbana antropizada, dominada por los prados y con algunas zonas ruderales cercanas a las cunetas, sin especies protegidas y en general sin valores botánicos apreciables.

A igual que la vegetación, la fauna se encuentra profundamente condicionada por la ocupación del ámbito y su entorno y no alberga especies catalogadas ni ecosistemas valiosos.

Estado	Original	Página	Página 1 de 2	 Site
Código Seguro de Verificación (CSV)		14157770677517701560		
Dirección electrónica de validación del CSV		https://consultaCVS.asturias.es/		
				

VALORACIÓN Y PROPUESTA

Analizada la documentación aportada y vista la naturaleza y entidad de la actuación, no parece probable que el "Plan Parcial UZ R-12 Campo de San Cristobal (Avilés)" vaya a presentar efectos negativos significativos sobre las especies protegidas o catalogadas, siempre que se cumpla con lo recogido en los documentos presentados. Además se deberán añadir las siguientes condiciones ambientales:

- La vegetación de zonas ajardinadas se realizará con especies autóctonas de las serie de vegetación de la zona, seleccionando genotipos propios de la unidad biogeográfica de la zona de actuación.
- En ningún caso podrán emplearse especies de flora incluidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Se eliminarán todos los ejemplares de flora exótica invasora que se detecten en el ámbito del proyecto y se tendrá especial cuidado en evitar su propagación. Los ejemplares retirados serán entregados a un gestor autorizado.
- La maquinaria empleada en las obras se limpiará convenientemente antes de su traslado al ámbito de actuación, así como cuando se abandone definitivamente la zona, con el fin de evitar la posible propagación de especies de flora invasora.
- Se llevará a cabo un programa de seguimiento y control de especies de flora invasora que deberá prolongarse, como mínimo, hasta la finalización de las obras de urbanización.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

La emisión del presente informe no exige de cualesquiera otros informes, permisos y autorizaciones que fueran precisos en virtud a la normativa sectorial correspondiente. Tampoco exige de la observación de cuantas prescripciones le fueran de aplicación en razón a lo contemplado en la legislación vigente.

Documento firmado electrónicamente por
RAQUEL ALZUGARAY FIEL
BIOLOGO/A
Principado de Asturias a 13 de diciembre de 2022 a 14:54:04

Documento firmado electrónicamente por:
ORENCIO HERNANDEZ PALACIOS
JEFE/A SERVICIO
Principado de Asturias a 14 de diciembre de 2022, 9:08:52

Estado	Original	Página	Página 2 de 2	 Site
Código Seguro de Verificación (CSV)		14157770677517701560		
Dirección electrónica de validación del CSV		https://consultaCVS.asturias.es/		
				

Referencia AUTO/2022/2970
Procedimiento Autorización, informes y otros procedimientos en materia del Servicio de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias
Asunto CONSULTAS DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL REFERENTES AL PLAN PARCIAL UZ. R-12 CAMPO DE SAN CRISTÓBAL (AVILÉS)
Interesado CONSEJERIA DE ADMINISTRACION AUTONOMICA, MEDIO AMBIENTE Y CA
Unidad Responsable Servicio de Patrimonio Cultural
Referencia Externa

El asunto de Referencia ha sido informado por la Comisión Permanente del Consejo de Patrimonio Cultural de Asturias en sesión de 31/03/23 con el siguiente acuerdo:

En virtud del artículo 35 de la Ley del Principado 1/2001, de patrimonio cultural (LPC), se acuerda **informar favorablemente** el Documento Ambiental Estratégico la evaluación del impacto del Plan Parcial UZ.R-12 Campo de San Cristóbal, suscrito en octubre de 2021 por Andrea de Can Palacio, geógrafa, y Benigno Gómez López, arquitecto.

El DAE contempla la afectación del ámbito por el entorno de protección del Camino de Santiago (Bien de Interés Cultural, BIC, declarado a través del Decreto 63/2006, de 22 de junio) al discurrir la ruta de la costa por el camino que bordea al norte el sector y en tanto no se desarrolle el ámbito será una franja de 30 metros a cada lado del Camino. En su desarrollo urbanístico tal afección se ajustará a la primera parcela colindante al mismo, que requiera, cualquier actuación, de autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

El DAE también desarrolla medidas menores protectoras/ preventivas en relación al Patrimonio Cultural Protegido se basan en la delimitación de entorno como apoyo para la localización de las cesiones de equipamientos. El espacio construido con frente hacia el propio Camino deberá contar con una estética cuidada que aporte continuidad a su entorno, sin excesivas distorsiones.

El presente dictamen está recogido en acta aprobada en la misma reunión del mencionado órgano colegiado celebrada el día 31/03/23, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y tiene la eficacia que le atribuyen la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural y el Decreto 15/2002, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo del Patrimonio Cultural de Asturias.

Documento firmado electrónicamente por
JAIME HIDALGO LOPEZ
JEFE/A SERVICIO
Principado de Asturias a 15 de mayo de 2023 14:47:35

Documento firmado digitalmente
Código: RY.11710005
Expediente: AYT/13571/2023
Fecha: 23-05-2023 11:20
COVE:
6F6T665P4X2D3B3R04HY

Estado	Original	Página	Página 1 de 1
Código Seguro de Verificación (CSV)	14614113334636767534		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			
			