



RESUMEN EJECUTIVO

SECTOR RESIDENCIAL

CAMPO DE SAN CRISTÓBAL [UZ.R-12]

CAMPO DE SAN CRISTÓBAL S/N, AVILÉS



MAYO | 2024

PP_RE

ÍNDICE

1. ORDENACIÓN DE PARTIDA	4
2. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN	7
3. CUADRO RESUMEN DE DATOS ESTADÍSTICOS	8
4. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....	9
-. ANEXO. ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.....	10

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 2159/19, 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
LEA	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
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
LEAM	La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental modificada por Ley 9/2018, de 5 de diciembre, 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
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 por acuerdo del Pleno Municipal el 9 de junio de 2006 (BOPA nº 163 con fecha de 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

1. ORDENACIÓN DE PARTIDA

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).

Planeamiento General que se desarrolla: 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.

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 se recoge en las páginas siguientes:

**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	

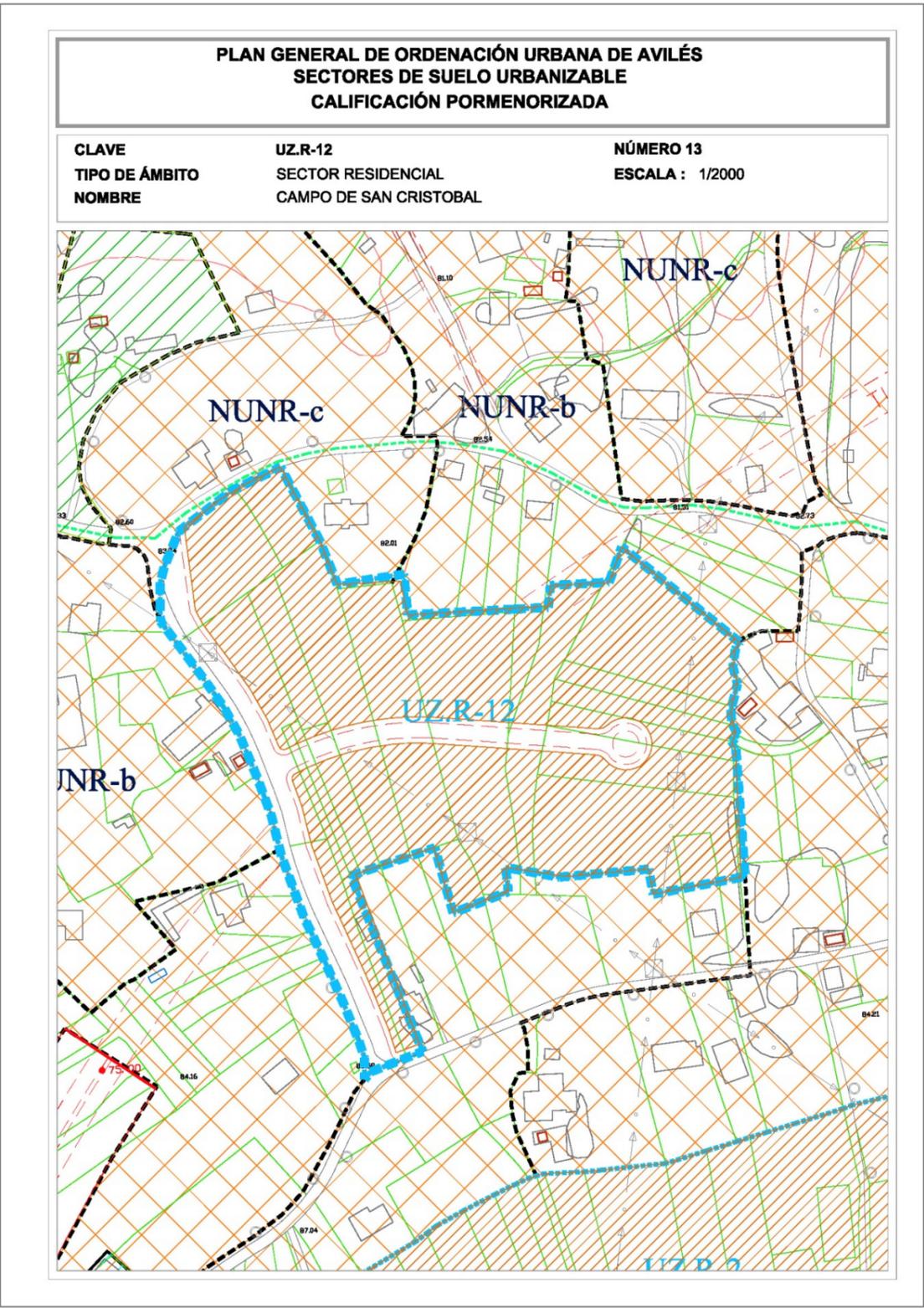
CRITERIOS Y OBJETIVOS

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.

41



**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.

2. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada del Sector origina la matización de algunos de los **parámetros** consignados en la ficha urbanística, siempre dentro de las atribuciones propias de un Plan Parcial y amparado en el ROTU. En primer lugar, debemos hablar del ámbito, que ha debido ser ajustado respecto de la Ficha Urbanística, con los ajustes encadenados que conlleva.

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 ha tenido en cuenta la delimitación de detalle del viario Oeste y se incorpora a la serie de Planos de Información. Se prevé la coordinación de este ámbito en paralelo a la tramitación del Plan Parcial.

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.

3. CUADRO RESUMEN DE DATOS ESTADÍSTICOS

TIPO DE DOCUMENTO	PLAN PARCIAL
FASE DE TRAMITACIÓN	APROBACIÓN INICIAL
DESIGNACIÓN	PLAN PARCIAL CAMPO DE SAN CRISTÓBAL [UZ.R-12]
EMPLAZAMIENTO	PARROQUIA DE SAN CRISTÓBAL / SAN CRISTÓBAL DE ENTREVIÑAS
TITULARIDAD DEL ENCARGO	HERUM RESIDENCIAL S.L., C/ INDEPENDENCIA 7 -1º IZDA. - 33004 OVIEDO. CIF: B-06778567
AUTORES	BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ, ARQUITECTO Y COLABORADORES.
PARÁMETROS	

PLAN PARCIAL		
SUPERFICIES	m2	%
ÁMBITO	35.650,41	100,00%
PARCELAS PRIVADAS (1,2,3...)	24.017,31	67,37%
EQUIPAMIENTOS (EQ)	1.213,26	3,40%
ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES (ZV)	3.662,40	10,27%
ZV1	1.602,14	
ZV2	2.060,26	
VIARIOS	6.757,42	18,95%
V. PÚBLICO (VPU)	3.756,55	
CALZADA	2.559,38	
ACERA	1.197,17	
V. PRIVADO (VPR)	3.000,89	
CALZADA	1.244,12	
ACERA	1.756,77	

4. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Dando respuesta al artículo 25.3 del TRLSRU, que en su literal dice lo siguiente:

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

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

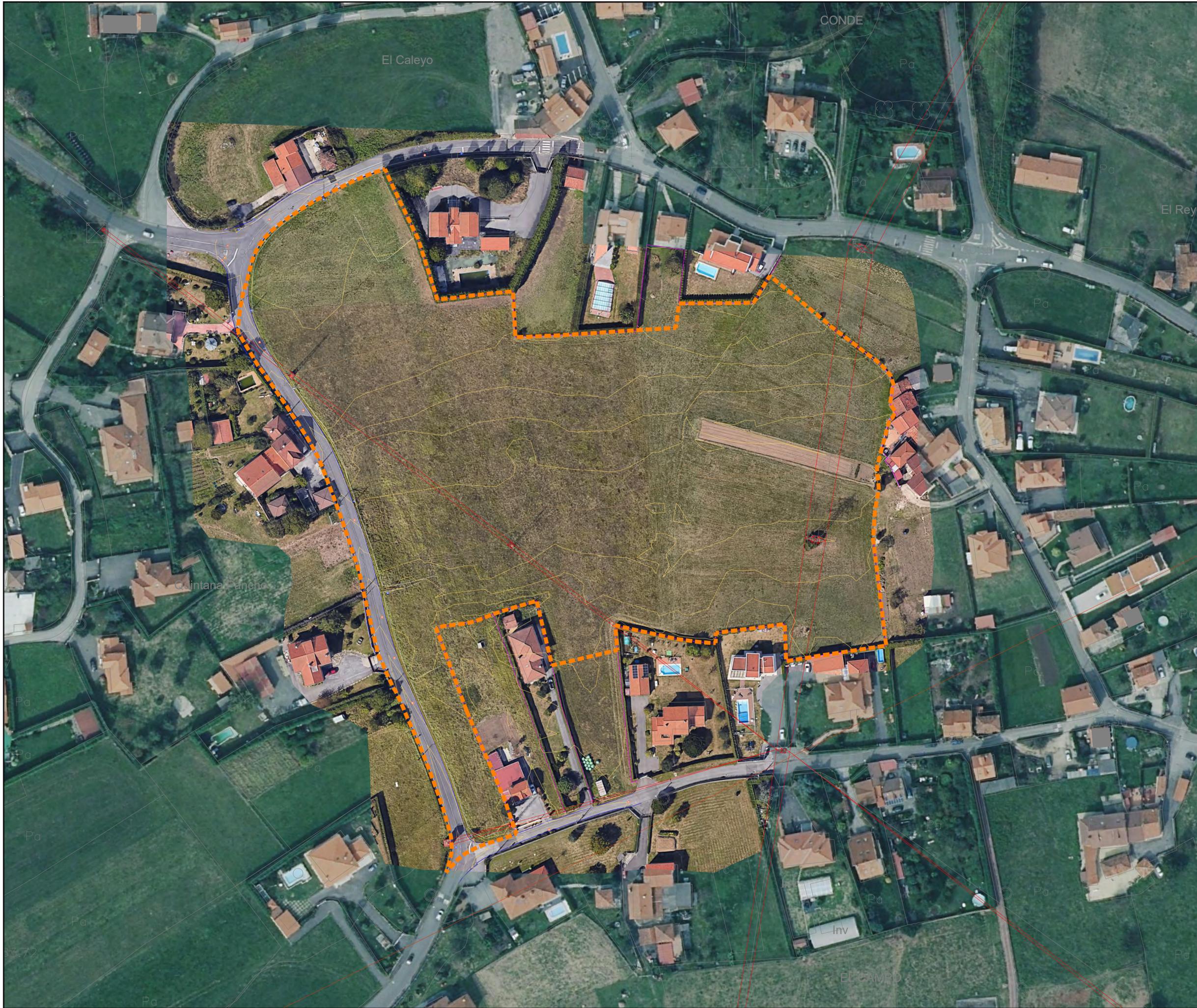
Se aporta en **ANEXO** el Plano correspondiente.

Asimismo, dando respuesta al Artículo 142.—Suspensión simultánea a la aprobación inicial, y relacionados del ROTU, se fija un **plazo de suspensión de licencias de 1 año.**

Avilés, 10 de mayo de 2024.

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

-. ANEXO. ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS



ÁMBITO UZ.R-12 (35.650,41 m²)

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

Tritularidad del encargo:
HERUM RESIDENCIAL S.L.

PLANO:
ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Arquitecto:
BENIGNO GÓMEZ LÓPEZ

1/1.000
MAYO 2024



RE01