



**ANEXO IV.- Ficha urbanística del Proyecto de
Modificación del Plan General de Ordenación.**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE AVILÉS ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

CLAVE: APE N-1/N-4 **Número 01**
TIPO DE ÁMBITO: Área de Planeamiento Específico
NOMBRE: Ciudad Jardín Cristalería (Zona Maruca) –
Jardín de Cantos

APE N-1/N-4. CRITERIO GENERAL

Se constituye una única unidad de actuación discontinua con cinco ámbitos, según los requisitos establecidos por el artículo 357 ROTU (150 TROTUAS).

Ámbito Cristalería

Criterios y objetivos

El Plan General propone la preservación de este barrio, manteniendo sus características básicas de "ciudad jardín", y por ello mantiene su tipología característica de edificación unifamiliar aislada o pareada.

Se propone la apertura de una calle, en prolongación con la calle A existente, al objeto de obtener una parcelación complementaria de menor tamaño, acorde con la existente en el resto. El incremento del número de parcelas edificables ayudará a la financiación de la reurbanización del barrio que cuenta con infraestructuras urbanas de más de treinta años, y que es necesario renovar, y cuyos espacios públicos no han sido cedidos aún al Ayuntamiento.

Asimismo, se propone asignar parte de la edificabilidad del uso residencial unifamiliar de este ámbito al uso de vivienda colectiva sujeta a algún régimen de protección, con un máximo de B+2 plantas, con lo que se distribuye de manera más homogénea la edificabilidad en los suelos destinados a usos lucrativos, a la par que se aproxima la edificabilidad media de la vivienda unifamiliar a la realidad del mercado.

Como compensación del aumento de la densidad de población derivado del volumen edificable residencial resultante de la ordenación detallada propuesta, se califica una de las parcelas, ya edificadas, como Sistema Local de dotaciones colectivas de equipamientos: Equipamientos públicos sin asignación de uso concreto, mientras que en la parcela colindante a la anterior por el este, se propone la cesión de una zona verde de sistema local.

Análogamente, se propone la calificación de una de las parcelas con frente a la Avda. de Lugo como Locales abiertos al público, con uso pormenorizado de Comercio, en la modalidad de Establecimientos Comerciales Medianos.



Condiciones particulares

La ordenación pormenorizada que figura en la ficha adjunta establece las alineaciones para el vial de nueva apertura, manteniéndose las actuales en los viales existentes, a excepción del de acceso a la dotación comercial privada, cuya sección se amplía en su tramo inicial desde la Avda. de Lugo.

Dada la necesaria continuidad exigible entre el viario preexistente y el tramo de calle de nuevo cuño en prolongación con la calle A, se clasifica el viario de este ámbito en la categoría de Vías Secundarias, atendiendo a la excepcionalidad contemplada en el apartado 4 del Artículo 9.06 P.G.O..

El tamaño de parcela mínima se fija en 450 m², con una edificabilidad neta de 0,45 m²/m² para la parcela de edificación unifamiliar, con dos plantas y bajocubierta.

La parcela C se califica de residencial colectiva libre, con una edificabilidad neta de 3,902 m²/m², y un máximo de B+10 plantas. La tipología residencial es la de edificación con emplazamiento fijo, y ordenanza de **transformación T**, que pasará a comportarse como **edificación abierta**, a pesar de lo cual la altura y el emplazamiento de la edificación son los resultantes de la ordenación detallada que se adjunta a la Ficha anexa.

Se obliga a la reurbanización de todos los espacios públicos incluidos en el ámbito con anterioridad a su cesión al Ayuntamiento. El proyecto de urbanización deberá analizar la capacidad y estado de las infraestructuras existentes, y proponer su renovación para un servicio adecuado tanto a las edificaciones existentes como a las que resultan de la nueva división parcelaria.



Ámbito Jardín de Cantos



Criterios y objetivos

El Plan General dispone la edificación con emplazamiento fijo, a fin de obtener una amplia zona destinada a parque público, y un terreno que el Plan General de 1986 destinaba a equipamiento público, utilizado como club social, pero que estaba sin obtener.

Se pretende establecer una relación visual con el desarrollo del NO-DO y restantes suelos perimetrales a urbanizar en contacto directo con el suelo urbano consolidado, potenciando en la medida de lo posible la acumulación de los espacios libres de uso público de cesión, y su vinculación al Barrio de Jardín de Cantos, de forma que tanto la nueva edificación como la preexistente bordeé la zona verde, evitando barreras visuales al ubicar la edificación en los extremos de la parcela.

En la línea anterior, se propone liberar a la Parcela G de aprovechamientos lucrativos, ratificando su carácter de prolongación natural de la Parcela K destinada a equipamiento, a la par que creando un pasillo verde de protección alrededor de los dos edificios de viviendas de su entorno inmediato, dispuestos en una cota deprimida respecto a dicha parcela.

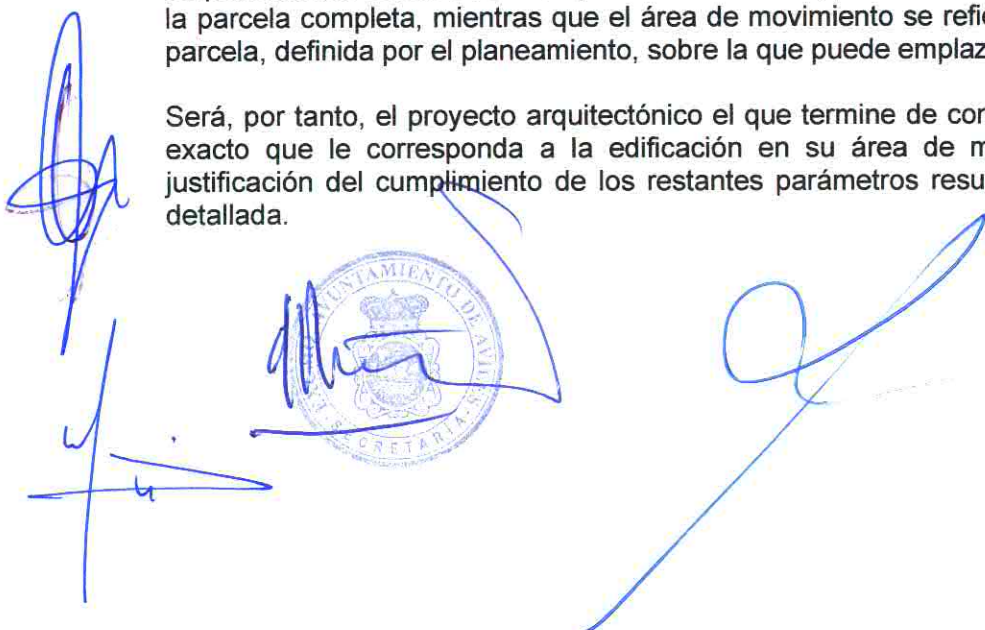
Condiciones particulares

El emplazamiento de las edificaciones viene señalado en la ficha de calificación pormenorizada.

La tipología residencial es la de edificación con emplazamiento fijo, y ordenanza de transformación T, que pasará a comportarse como **edificación cerrada**, a pesar de lo cual la altura y el emplazamiento de la edificación son los resultantes de la ordenación detallada que se adjunta a la Ficha anexa, sin necesidad de la redacción del Estudio de Detalle que resultaría preceptivo conforme a dicha ordenanza.

La ordenación detallada propone un área de movimiento de la edificación, entendida como la línea señalada por el planeamiento para establecer el retranqueo obligatorio mínimo o límite que separa los suelos destinados a viales, o espacios libres públicos, de las parcelas edificables. La acepción “área de movimiento” no debe confundirse con el área de emplazamiento variable definido por el Plan General, pues este último concepto se aplica a la parcela completa, mientras que el área de movimiento se refiere a la parte del solar o parcela, definida por el planeamiento, sobre la que puede emplazarse la edificación.

Será, por tanto, el proyecto arquitectónico el que termine de concretar el emplazamiento exacto que le corresponda a la edificación en su área de movimiento, así como la justificación del cumplimiento de los restantes parámetros resultantes de la ordenación detallada.

The image shows several handwritten signatures in blue ink. In the center, there is a circular official stamp of the Ayuntamiento de Avilés, with the text 'AYUNTAMIENTO DE AVILÉS' and 'SECRETARÍA' visible. The signatures are scattered around the stamp, with some overlapping it.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE AVILÉS ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO CONDICIONES GENERALES Y PARÁMETROS

CLAVE: APE N-1/N-4
TIPO DE ÁMBITO: Área de Planeamiento Específico
NOMBRE: Ciudad Jardín Cristalería (Zona Maruca) –
 Jardín de Cantos

Número 01
Hoja 03-5,9

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Aprovechamiento urbanístico:

- Superficie del ámbito: 76.938,00 m²
- Edificabilidad bruta: 0,4606 m²/m²
- Uso característico: Residencial

Gestión:

- Iniciativa del planeamiento: Privada
- Sistema de actuación: Compensación
- Planeamiento de desarrollo: -----
- Unidad de Actuación discontinua ámbito: APE N-1/N-4

Plazos:

- Según Convenio

Ordenación pormenorizada:

- Calificación de los suelos públicos:

Código	Calificación	m ² suelo
V	Viario	15.326,42
ZV	Zona Verde	18.981,15
E	Equipamiento	9.447,88
Total suelo público		43.755,45

- Calificación de suelos privados:

Código	Calificación	m ² suelo	m ² construible	K	K x m ² const.
U	Unifamiliar	21.175,31	9.528,89	1,35	12.864,00
	Colectiva libre	8.579,03	6.922,00	1,00	6.922,00
	Colectiva protegida		16.644,45	0,80	13.315,56
	Comercial	3.428,21	2.500,00	1,55	3.875,00
		33.182,55	35.595,34		36.976,56

Aprovechamiento medio:

$$A_m = 36.976,56 \text{ m}^2\text{K} / 76.938,00 \text{ m}^2\text{s} = 0,4806 \text{ m}^2/\text{m}^2$$



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CLAVE

APE N1/N4

NÚMERO 01-04

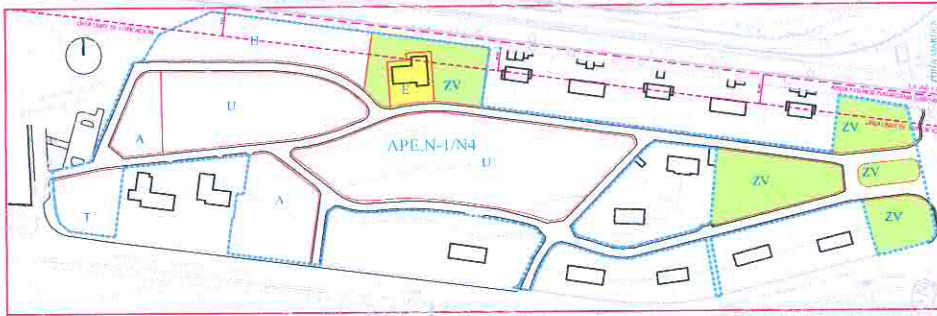
TIPO DE ÁMBITO

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

ESCALA : 1/5.000

NOMBRE

CIUDAD JARDÍN CRISTALERÍA - JARDÍN DE CANTOS



Handwritten signatures in blue ink. Below the signatures is a circular official stamp of the 'SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO' of the 'MUNICIPIO DE AVILÉS'.

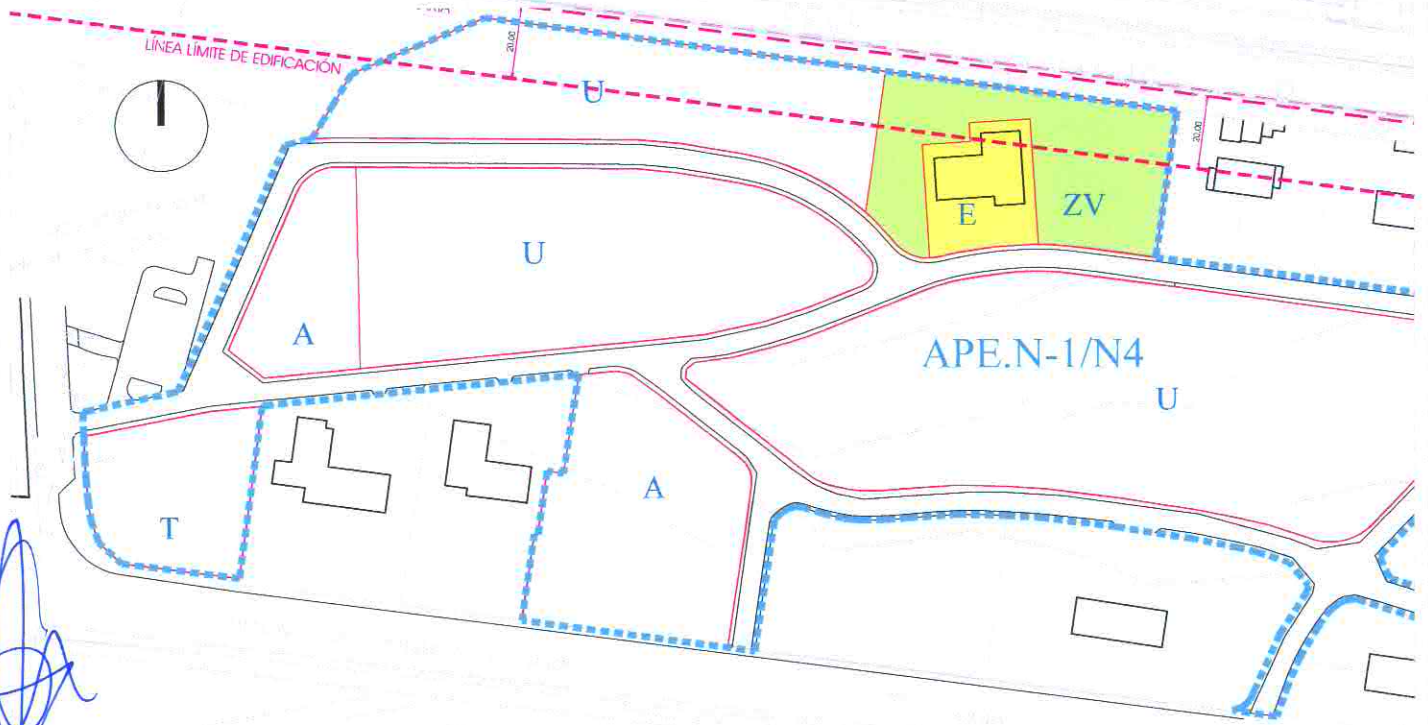


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CLAVE
TIPO DE ÁMBITO
NOMBRE

APE N1/N4
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
CIUDAD JARDÍN CRISTALERÍA - JARDÍN DE CANTOS

NÚMERO 01-04 (1)
ESCALA : 1/2.000



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**CLAVE
TIPO DE ÁMBITO
NOMBRE**

**APE N1/N4
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
CIUDAD JARDÍN CRISTALERÍA - JARDÍN DE CANTOS**

**NÚMERO 01-04 (2)
ESCALA : 1/2.000**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CLAVE
TIPO DE ÁMBITO
NOMBRE

APE N1/N4
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
CIUDAD JARDÍN CRISTALERÍA - JARDÍN DE CANTOS

NÚMERO 01-04 (3)
ESCALA : 1/2.000



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CLAVE
TIPO DE ÁMBITO
NOMBRE

APE N1/N4
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
CIUDAD JARDÍN CRISTALERÍA - JARDÍN DE CANTOS

NÚMERO 01-04 (4)
ESCALA : 1/2.000

