



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
AVILÉS PARA SU ADAPTACION AL
TRAZADO DE ACONDICIONAMIENTO DE
LA CARRETERA AS-237
(SEGUNDA APROBACIÓN)**



1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES

La Revisión del Plan General de Avilés se aprobó definitivamente por acuerdo plenario de 9 de junio de 2006 y se publicó en el BOPA el 15 de julio de 2006.

El 2 de julio, y nuevamente el 23 de julio de 2009 (sustituyendo al anterior), tiene Registro de Entrada en este Ayuntamiento la documentación técnica del proyecto de *“trazado de acondicionamiento de la carretera AS-237, en el tramo comprendido entre la glorieta de Buenavista y la Carriona en Avilés”*, remitida por la Dirección General de Carreteras del Principado de Asturias,

“a los efectos de trámite de modificación de planeamiento que consideren oportuno”

Desde la aprobación inicial, acordada por el Pleno Municipal de 17 de diciembre de 2009, la documentación se fue matizando, mediante:

- Informe de la Dirección de Carreteras, que tuvo entrada en el Registro Municipal, con fecha 29 de diciembre de 2009, en el que requieren la consideración de los derrames de tierra, como sistema general viario.
- Envío de planos de planta general del Proyecto, en formato digital, con registro de entrada en el Ayuntamiento de fecha 5 de mayo de 2010, en los que se concretan los derrames de tierra.
- Informe del jefe de Conservación de la Dirección General de Carreteras, con registro de entrada de fecha 7 de julio de 2010, en el que señalan que:

“En el ejemplar de proyecto... remitido al Ayuntamiento de Avilés, se ha detectado un error en los planos de parcelario... indicándose como ocupación temporal los derrames y taludes de terraplenes y desmontes, que por ser elementos funcionales de la carretera deben corresponder a ocupación definitiva de la misma

...

Se remitirá parcelario corregido....”

1.2. MARCO JURÍDICO

1.2.1. Legislación Autonómica.

El artículo 14.1 de la ley 8/2006 del Principado de Asturias de carreteras establece:

*“cuando se trate de construir carreteras o variantes de la red autonómica no incluidas en el planeamiento urbanístico vigente de los municipios a los que afecte, la Consejería competente en materia de carreteras deberá remitir el estudio informativo o **proyecto correspondiente a las corporaciones locales afectadas**, al objeto de que durante el plazo de un mes examinen si el trazado propuesto es el más adecuado para el interés general y para los intereses de las localidades a las que afecte la nueva carretera o variante. Transcurrido dicho plazo y un mes más sin haberse emitido informe al respecto, se entenderá que están conformes con la propuesta formulada, lo cual comportará la necesaria **modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico de acuerdo a las determinaciones del estudio o proyecto remitido**, debiendo la Corporación Local incorporar las variaciones producidas una vez aprobadas.*



Por otra parte, el artículo 34 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, (en lo sucesivo, ROTU), reflejo y desarrollo del 17 del 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 (en lo sucesivo, TROTU), determina:

*1. Cuando por razones de urgencia o excepcional interés público el Principado de Asturias pretenda llevar a cabo un proyecto de obras con repercusión territorial, la Consejería competente por razón de la materia acordará la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la **conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor**.*

*En caso de **disconformidad** el expediente se remitirá por la Consejería interesada a la que tenga las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, quien lo elevará al Consejo de Gobierno previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. El **Consejo de Gobierno** decidirá si procede ejecutar el proyecto, y, en este caso, **ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento**, conforme a la tramitación establecida en el texto refundido (art. 17.1 TROTU) y demás normativa territorial y urbanística que resulte aplicable. La decisión del Consejo de Gobierno de ejecutar el proyecto será directamente ejecutiva*

...

Por tanto, se considera que la documentación remitida en soporte digital, el 29 de junio de 2009, se remite a los efectos previstos en el artículo 14.1 de la ley de carreteras y 34.1 del ROTU.

La redacción del presente Proyecto de Modificación de Plan General, responde:

- En primer lugar, al objetivo de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 14 de la ley de carreteras, con reconocimiento municipal implícito de la conformidad con el trazado de la carretera y,
- En segundo lugar, en respuesta a la decisión que, en su caso, deberá adoptar el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 34.1 del ROTU y 17.1 del TROTU, habida cuenta de la disconformidad del Proyecto de la Carretera al planeamiento urbanístico vigente.

La aprobación definitiva de la modificación quedará, en cualquier caso, condicionada a la aprobación del proyecto por el Principado de Asturias.

En otro orden de cosas, la entrada en vigor del ROTU, en desarrollo del TROTU, obliga a adaptar la presente modificación a las disposiciones contenidas en el mismo, y que se irán justificando en los diferentes apartados del presente documento. Todo ello sin perjuicio de las observaciones de CUOTA en la que requieren que se apliquen:

“...los métodos de cálculo del aprovechamiento medio definidos en el PGO y no la regulación recogida en el ROTU.”

En cuanto a si el conjunto de alteraciones que se introducen debe considerarse revisión o modificación, hemos de descartar que se trate de una revisión pues, las referidas alteraciones distan mucho de suponer la elección de un modelo territorial distinto. El legislador asturiano concibe la modificación de los planes como una categoría residual que comprende todos los casos de alteración distintos de la revisión, que regula en el art. 99 del TROTU (276 ROTU), aunque lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, salvo



que se trate de clasificar como suelo urbano o urbanizable terrenos que hasta ese momento estén clasificados como suelo no urbanizable sometido a algún régimen de protección o como núcleo rural, lo que sólo puede llevarse a cabo a través de la revisión.

El art. 279 del ROTU regula la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística:

1.—Todos los cambios en las determinaciones de un Plan General de Ordenación que no justifiquen su revisión, determinarán la adopción del procedimiento de modificación.

....

3.—Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los instrumentos de ordenación urbanística se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (art. 101.1 TROTU), con las siguientes salvedades:

a) Las modificaciones del Plan General de Ordenación no requerirán la elaboración de un documento de prioridades salvo que alteren la clasificación de suelo no urbanizable a urbano o urbanizable en una superficie superior a media hectárea.

....

c) Las modificaciones que tengan por objeto alterar la zonificación o el uso de las zonas verdes previstas en el instrumento de ordenación de que se trate, la aprobación será competencia del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe favorable del Consejo de Estado y, a partir de su constitución, del Consejo Consultivo del Principado de Asturias en lugar de aquél (art. 101.3 TROTU).

....

4.—Las modificaciones deben contener las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, de entre las previstas para el instrumento modificado. Asimismo, las modificaciones deben contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las nuevas determinaciones. En todo caso, tendrán la siguiente documentación:

a) Justificación general de la conveniencia de la modificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran.

b) Descripción de las determinaciones y de las normas urbanísticas a modificar, con reflejo, en su caso, en planos de información.

c) Determinaciones y normas urbanísticas que se introducen con la modificación y sustituyen a la precedente, con su reflejo en planos de ordenación.

d) Análisis de la influencia del cambio respecto de la ordenación general establecida en el planeamiento general."

1.2.2. El sector de suelo urbanizable de La Lleda en el Plan General de Avilés.

El Plan General de Ordenación vigente, aprobado en la sesión plenaria de 9 de junio de 2006, incluye, entre sus determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable, la delimitación del sector UZ R-6 "La Lleda", como un nuevo crecimiento residencial en La Carriona apoyado en la carretera de Grado, dentro de un conjunto de actuaciones periféricas que se sitúan en el sur y exteriores a la variante.

La Memoria del referido instrumento de planeamiento general se refiere a esta actuación como:



“crecimientos de media densidad cuyo objeto es ayudar a compensar la adquisición de los dos parques metropolitanos propuestos, La Arabuya y La Magdalena calificados de SGZV.”

Las determinaciones concretas para el desarrollo de este suelo residencial se definen en la correspondiente ficha que se incluye en el apartado 3 del presente Proyecto, denominado **“FICHAS DEL UZ R-6 DE LA LLEDA”**

1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

El Plan General de Ordenación vigente, ya preveía el ensanchamiento de la carretera AS-237, calificando como SGV los terrenos previstos para la ejecución de la obra. El proyecto presentado por el Principado, al que se ha hecho referencia, no coincide con la previsión realizada en el Plan, por lo que, tal y como se indica en la ley de Carreteras del Principado de Asturias (y, según el TROTU, podrá ordenar el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias), es necesario modificar el plan, para ajustar sus determinaciones a las previsiones del proyecto.

Aprovechando la necesaria modificación derivada de este Proyecto, se ha constatado la necesidad de modificar alguna otra determinación del Plan General, y ello por las siguientes razones:

- 1ª.- El estudio pormenorizado del ámbito, en base a una nueva cartografía.
En el año 2004, el Ayuntamiento de Avilés se planteó la realización de una cartografía propia. Hasta esa fecha, se usaba la cartografía del Catastro a escala 1/1.000 o la cartografía del Principado a escala 1/5.000. Ambas realizadas hace años y con uso principal en papel.
Se realizaron dos vuelos fotogramétricos en septiembre de 2004, a escala 1/5.000 de todo el término municipal y, a escala 1/3.500 de las zonas urbanas o de especial interés. A continuación, se dispuso de una red de más de 400 bases, enlazada a tres vértices, de la Red-Regente y a la Red-Geodésica del Principado de Asturias RGPA.
El Marco de Referencia utilizado fue el ETRS89, oficial en España desde la O.M. de 24 de agosto 2007 y el sistema de proyección es UTM.
La cartografía disponible para la elaboración del proyecto pertenece, a la serie 1/500.
- 2ª.- La elaboración y estudio de diversas propuestas de ordenación, ajustando los viales a las conexiones previstas en el proyecto de acondicionamiento de la AS-237, así como con el resto de viarios que enlazan el sector.
- 3ª.- Necesidad de completar determinaciones en ámbitos colindantes al sector (estación de servicio)
- 4ª.- Necesidad de adaptar las determinaciones y estándares del suelo urbanizable a los previstos en el ROTU, con excepción de los métodos de cálculo del aprovechamiento medio.



- 5ª La inadecuación de la calificación urbanística vigente de un suelo de titularidad municipal, actualmente clasificado como no urbanizable, en categoría de interés paisajístico, situado en colindancia al sector, que impide la construcción de una nave vinculada a las infraestructuras municipales de abastecimiento y de saneamiento localizadas en La Lleda.

1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN.

El ámbito de la modificación es el señalado en los planos I1, I2, I3, y O1 que comprende:

- El sector de suelo urbanizable UZ R-6 definido desde el documento del Plan General de Avilés;
- Varias porciones de terreno, externas al sector, afectadas por el Proyecto de la carretera AS-237;
- Dos áreas, de menor entidad, situadas al norte y oeste del sector que servirán para ejecutar los enlaces del viario del sector con los viales externos al mismo,
- Un área pequeña del APR O-1, colindante al sector, en las proximidades del Camino Histórico de Miranda, que se incluirá en el sector.
- La superficie que ocupa la parcela de la estación de servicio, situada entre el urbanizable y la carretera AS-237.
- Por último, una porción de parcela municipal clasificada de Suelo No Urbanizable de Interés.

No obstante, cabe diferenciar, dentro de todo este ámbito, el distinto calado o intensidad de las alteraciones propuestas, ya que, para la amplia mayoría de los terrenos, se limitan al ajuste de los parámetros fijados desde el Plan General, como consecuencia de la alteración de la superficie del sector.

Los terrenos, para los que se propone un cambio de clasificación y/o calificación, se limitan a los señalados en el plano O3, denominados M1 a M12, y cuyas transformaciones se describen en el apartado 1.6.

1.5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

1.5.1. Determinaciones del Plan General objeto de modificación.

Se propone la alteración de las siguientes **determinaciones de carácter general**:

- Sistema General de comunicaciones y sus zonas de protección. [art. 59.2.a).1º TROTU y 130.a.1º ROTU].
- Sistema General de Infraestructuras [art. 59.2.a).3º TROTU y 130.a.3º ROTU]
- Clasificación y calificación del suelo. [art. 59.2.b) TROTU y 130.b ROTU].

Y las siguientes **determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable**, propias del Plan General:



- La delimitación de sectores y la edificabilidad máxima por hectárea, expresada en metro cuadrado de techo construible sobre rasante por metro cuadrado de suelo. [art. 62.a) TROTU y 150.a) ROTU].
- Intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general [art. 62.d) TROTU y 150.d) ROTU]. En este caso, sin alteración del aprovechamiento medio del sector

1.5.2. Documentos del Plan General que resultan modificados.

Se modifican los siguientes documentos del Plan General:

- Planos de estructura general y orgánica del territorio y usos globales del suelo: O.1.
- Planos de clasificación del suelo: O.2-2.
- Planos de calificación del suelo: O.3-22, O.3-23, O.3-26 y O.3-27
- Ficha de suelo urbanizable: nº 7 UZ R-6 La Lleda.

1.6. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

1.6.1. Modificación del SGV.

- La superficie de Sistema General Viario se incrementa, dada la necesidad de ajustarse al proyecto de acondicionamiento de la carretera AS-237. La superficie incluida coincide con la de ocupación definitiva definida en el anejo 4 del referido proyecto de la AS-237. Ello supone la modificación de la calificación urbanística de las siguientes zonas:
 - *Zona M3:* la ejecución de la rotonda de enlace con la avenida de Asturias supone la inclusión en el SGV de unos terrenos clasificados como Suelo Urbano en categoría de Consolidado, zonificados como residencial unifamiliar (UH-25-106-03U)
 - *Zona M7:* el ensanchamiento del viario en este tramo y la ejecución de dos nuevas rotondas hace necesario incluir estos terrenos, así como el de los taludes de los desmontes y terraplenes, en el SGV, manteniéndose no obstante, como Sistema General incluido en el sector UZ R6.
 - *Zona M8:* la regulación del tráfico, mediante glorieta en la intersección entre la carretera AS-237, la Avenida de Asturias y el ramal de acceso al cementerio, obliga a incluir como sistema general Viario unos terrenos calificados en el planeamiento vigente, como Viario Público.



- **Ámbitos que se incluyen en el SGV:**

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M3	Suelo Urbano Consolidado UH-25-106-03	280 m ²	SGV	280 m ²
M7	UZ R6 de La Lleda	6.366 m ²	SGV incluido en el UZ R-6	6.366 m ²
M8	Viario	127 m ²	SGV	127 m ²

1.6.2. **Modificación del ámbito del sector.**

Se incluyen las siguientes áreas:

- Como consecuencia de las nuevas conexiones con el sector previstas en el proyecto, se realizó un estudio mas pormenorizado de los viales interiores del ámbito.

Este estudio ha constatado la necesidad de mejorar las conexiones de los futuros viales, (cuya traza es orientativa), con los ya existentes, en la zona de la Carriona, lo que supone la inclusión de dos nuevos ámbitos para la ejecución de dos rotondas en el camino histórico de Miranda y en la Avenida de Asturias (*zonas M1 y M2*)

La *zona M1* se encuentra actualmente calificada como Sistema Local de Servicios y la *M2* es, en su mayor parte, viario; el resto, está calificado como equipamiento deportivo.

- Así mismo se ha comprobado que, en el planeamiento vigente, existe una franja de terrenos situados entre la delimitación del sector y el actual trazado de la carretera AS-237 Dada su colindancia con el sector y la afección por el Proyecto de la AS-237, se ha considerado conveniente incluirlos en el mismo, manteniendo su calificación de SGV, a efectos de facilitar su gestión. (*Zonas M4 y M6*).
- Por último, para regularizar el límite con el APR O-1, se incluye en el sector una pequeña área de este (*Zona M-10*)

- **Ámbitos que se incluyen en el sector:**

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M1	Sistema Local de Servicios	341 m ²	UZ R-6 de La Lleda	341 m ²
M2	Viario y Equipamiento deportivo	693 m ²	UZ R-6 de La Lleda	693 m ²
M4	Sistema General viario	328 m ²	SGV incluido en el UZ R-6	328 m ²
M6	Sistema General viario	1.835 m ²	SGV incluido en el UZ R-6	1.835 m ²
M10	APR O-1	155 m ²	UZ R-6 de La Lleda	155 m ²

Y se excluyen las siguientes:

- Fruto de la misma regularización, anteriormente aludida, con el APR O-1, se excluye una pequeña porción del sector que pasa a integrarse en aquella. (*Zona M-11*).



- De igual forma, se reajusta el sector, excluyendo una pequeña franja de terreno, que pasa a integrarse un ámbito de suelo clasificado como suelo urbano consolidado, perteneciente a la unidad homogénea 25-104-01, en tipología de Abierta Barriada A(b). (*Zona M-12*).

- **Ámbitos que se excluyen del sector:**

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M11	UZ R-6 de La Lleda	188 m ²	APR O-1	188 m ²
M12	UZ R-6 de La Lleda	729 m ²	Suelo Urbano Consolidado UH-25-104-01	729 m ²

- **Comparación de superficies del sector**

Por otro lado, se define el ámbito sobre la nueva cartografía disponible, que recoge la realidad física de los terrenos actualizada y con más exactitud que la base utilizada en el desarrollo del planeamiento vigente. Esta circunstancia y las alteraciones anteriormente enunciadas justifican la diferencia de superficie entre el sector de La Lleda definido desde el Plan General vigente y la Modificación.

Plan General vigente	Modificación de Plan propuesta
186.400 m ²	190.499 m ²

1.6.3. Modificación del Sistema Local de Servicios.

- *Zona M5:* Ya fuera del sector, se ajusta esta calificación hasta el límite de Sistema General Viario propuesto, ya que el viario previsto en el PGO, carece en este momento de sentido, pues la nueva ordenación del viario impide su continuidad en el sector UZ R-6. Asimismo, se ajustan sus límites a la cartografía mas precisa.

- **Ámbitos que se incluyen en el Sistema Local de Servicios:**

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M5	Viario	1.190 m ²	SP	1.190 m ²

1.6.4. Modificación del Sistema General de Infraestructuras

- *Zona M9:* Se incorpora al Sistema General de Infraestructuras una porción de parcela de titularidad municipal, clasificada en el Plan General vigente como Suelo No Urbanizable, en categoría de Interés, colindante al ámbito de la Modificación.

- **Ámbitos que se incluyen en el Sistema General de Infraestructuras:**

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M9	Suelo No Urbanizable de Interés	4.978 m ²	SGI	4.978 m ²



1.6.5. Cuadro resumen de las modificaciones de los ámbitos M1 a M12.

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M1	Sistema Local de Servicios	341 m ²	UZ R-6 de La Lleda	221 m ²
M2	Viario y Equipamiento deportivo	693 m ²	UZ R-6 de La Lleda	693 m ²
M3	Suelo Urbano Consolidado UH-25-106-03	280 m ²	SGV	280 m ²
M4	Sistema General viario	328 m ²	SGV incluido en el UZ R-6	328 m ²
M5	Viario	1.190 m ²	SP	1.190 m ²
M6	Sistema General viario	1.835 m ²	SGV incluido en el UZ R-6	1.835 m ²
M7	UZ R6 de La Lleda	6.366 m ²	SGV incluido en el UZ R-6	6.366 m ²
M8	Viario	127 m ²	SGV	127 m ²
M9	Suelo No Urbanizable de Interés	4.978 m ²	SGI	4.978 m ²
M10	APR O-1	155 m ²	UZ R-6 de La Lleda	155 m ²
M11	UZ R-6 de La Lleda	188 m ²	APR O-1	188 m ²
M12	UZ R-6 de La Lleda	729 m ²	Suelo Urbano Consolidado UH-25-104-01	729 m ²

1.6.6. Ordenación pormenorizada del sector UZ R-6. Justificación de las determinaciones del Proyecto.

A continuación se relacionan las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada del sector y su justificación.

1.6.6.1 Mantenimiento de los derechos de los propietarios. Edificabilidad. Aprovechamiento medio. Reajustes numéricos.

Como consecuencia de todas las alteraciones introducidas en la presente Modificación de Plan General, tal y como hemos visto, se incrementa ligeramente la superficie total del sector.

Se considera que los derechos de los propietarios permanecerán inalterados si, incrementando en la medida necesaria la edificabilidad, se consigue mantener el aprovechamiento medio del sector. Y ello, de conformidad con el informe de CUOTA, utilizando la sistemática y los criterios de cálculo del planeamiento vigente.

En el apartado 2 del presente Proyecto, denominado “*FICHAS DEL UZ R-6 DE LA LLEDA*”, se adjunta una nueva ficha del sector UZ R-6, en la que, aplicando los criterios de cálculo del planeamiento vigente, se puede comprobar que, para la nueva superficie de 190.499 m², el aprovechamiento medio se mantiene en 0,376 m²/m², incrementando la superficie edificable hasta 85.648 m².

1.6.6.2 Cuadro comparativo.

En el siguiente cuadro se relacionan los principales parámetros de la ficha del sector UZ R-6 del planeamiento vigente, con los resultantes de la Modificación del Plan:



	Ficha del planeamiento vigente	Ficha de la modificación del Plan, según criterios d el PGO vigente.
Superficie del sector	186.400 m ²	190.499 m ²
Edificabilidad unitaria	0,440 m ² /m ²	0,4496 m ² /m ²
Edificabilidad lucrativa total	82.000 m ²	85.648 m ²
Edificabilidad lucrativa total homogeneizada	91.805 m ² /m ²	93.957 m ² /m ²
Aprovechamiento medio	0,376 m ² /m ²	0,376 m ² /m ²
Sistemas generales de zonas verdes adscritos	57.705 m ²	59.387 m ²

1.6.6.3 Previsiones relativas a las dotaciones locales

Las dotaciones locales ya no se calcularán según el Reglamento de Planeamiento, pues de conformidad con la disposición final primera del ROTU, el primero deja de ser aplicable con la entrada en vigor de este último.

El Plan Parcial que desarrolle la ordenación de este ámbito deberá determinar las dotaciones locales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 177 del ROTU, por remisión de los artículos 176 y, previamente, del 188.2 del ROTU.

1.6.6.4 Trazado del sistema local viario

En la documentación gráfica, se sustituye la propuesta de viario, que tenía carácter orientativo, por una nueva propuesta que soluciona los enlaces con las rotondas previstas en el proyecto de acondicionamiento de la carretera AS-237 e incorpora las conexiones con el resto de viarios perimetrales al ámbito. Esta propuesta tiene, igualmente, carácter orientativo, a excepción de las rotondas de enlace que con la Avenida de Asturias y el denominado Camino Histórico de Miranda. También se eliminan las alineaciones obligatorias.

1.7. MODIFICACIONES PARA CORREGIR OMISIONES.

1.7.1. Corrección de omisiones

Según se ha justificado en el apartado 1.6.3 de la presente Memoria, se ha reajustado a la superficie del Sistema Local de Servicios, de carácter privado, situado entre el sector y la carretera AS-237. Fue al consultar las determinaciones de este área cuando se ha podido comprobar que la totalidad de los terrenos pertenecientes a la estación de servicio carecen de determinaciones.

Dichos terrenos estaban clasificados en el PGOU' 86 como suelo urbanizable, en categoría de No Programado. Dada su inserción en la trama urbana, se han clasificado en la Revisión del Plan General como suelo urbano y se han zonificado como Sistema Local de Servicios Privado. Sin embargo, en la Revisión, se han omitido las determinaciones propias de



esta clase de suelo. Es decir, no se ha asignado edificabilidad ni se ha limitado el número máximo de alturas de la edificación.

Teniendo en cuenta la sistemática del planeamiento vigente; la consideración de este suelo como urbano, en categoría de consolidado, en el presente Proyecto de Modificación de Plan General se propone incluir los referidos terrenos en la variedad de suelo urbano consolidado denominada “*Modificación de Normativa Zonal*”, según se define en el artículo 5.05 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General:

1. *En los terrenos señalados con Modificación de Normativa zonal prevalecen las determinaciones urbanísticas que se establecen específicamente en cada caso.*
2. *Sustituyen a determinaciones concretas que les corresponderían con arreglo a la aplicación directa de la Normativa zonal común, quedando vigentes, no obstante, el resto de condiciones establecidas por el Plan General de 1986.*

Teniendo en cuenta las ya existentes en la propia Revisión y en otra Modificación de Plan General ya aprobada definitivamente, correlativamente le correspondería la Modificación de Normativa Zonal Nº 53. Sus determinaciones serían las siguientes:

Nº 53. Estación de Servicio de Buenavista.

- Categoría de suelo: Suelo urbano consolidado
- Usos: Sistema local de servicios privado.
- Uso característico: Estación de servicio
- Usos autorizables: Otros industriales de pequeña y mediana empresa, vinculados a la actividad principal. y todos los demás excepto los correspondientes a Gran Industria, Vivienda, y Locales abiertos al Público. Como excepción a estos últimos, han de señalarse los establecimientos comerciales asociados directamente a la actividad principal de estación de servicio, los hosteleros y los hoteleros, dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de la zona y la específica de que se trate.
-
- Edificabilidad: 0,25 m²/m²
- Altura: 2 plantas
- Parcela mínima: 2.000 m²

1.8. OTRAS MODIFICACIONES

1.8.1. Reserva de sistema general de infraestructuras

Para posibilitar la construcción de una nave con destino a “*Almacenes generales de las labores de agua y saneamiento en La Lleda*”, en el entorno de los depósitos y de la depuradora, se ha delimitado un área de Sistema General de Infraestructuras, sobre una



porción de parcela municipal, actualmente clasificada como Suelo No Urbanizable, en categoría de Interés.

1.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008

A continuación se justifica el cumplimiento de las disposiciones vigentes de aplicación contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en lo sucesivo TRLS' 08)

1.9.1. Reserva de vivienda protegida

Según establece la disposición transitoria primera del TRLS'08,

La reserva para vivienda protegida exigida en la letra b del apartado primero del artículo 10 de esta Ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b del apartado primero del artículo 10 de esta Ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 % prevista en esta Ley con las siguientes precisiones:

Y, la letra b del apartado primero del artículo 10 del mismo texto legal, determina:

- b) Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.*

En el trámite de coordinación interadministrativa se ha solicitado informe a la CUOTA respecto a la exigencia legal de este precepto para la presente Modificación de Plan. La CUOTA ha respondido que no sería de aplicación si no se efectúan cambios de uso o incrementos de aprovechamiento. No obstante en este momento, la presente modificación contiene una reserva para vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad residencial.

1.9.2. Informe de sostenibilidad económica

De conformidad con lo dispuesto en el art. 15 del TRLS'08:

- 4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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.*

No obstante, en este momento, al no incluir el Proyecto de Modificación la ordenación detallada del sector, se desconoce la superficie concreta de viales y de zonas verdes que contiene y sin estos datos no se podrá estimar “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”



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

Consideramos que lo más conveniente será que se incluya este informe o memoria de sostenibilidad en la redacción del Plan Parcial, momento en el que se conocerán datos más precisos para su estimación.

De cualquier forma, como en el caso anterior, las modificaciones introducidas en este Proyecto no alterarán sustancialmente el referido impacto sobre las Haciendas Públicas, respecto a las consideradas en el planeamiento vigente.

Avilés, julio de 2010
Planeamiento y Gestión Urbanística

Fdo: Juan Ramón Escalona Platero
Arquitecto

Fdo: Raquel García Rodríguez
Arquitecto



2. NORMATIVA

2.1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS: LIMITACIÓN DE ALTURAS Y OTRO TIPO DE LIMITACIONES

2.1.1. Servidumbres aeronáuticas legales.

La totalidad del ámbito objeto de la Modificación de Plan, se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Asturias. En concreto, bajo la influencia de la Superficie de Subida de Despegue, Superficie de Aproximación, Superficie de aproximación final correspondiente a la maniobra I.L.S. con G.P. inoperativo, Superficie de Aproximación de Alturas de Radiobaliza Intermedia (LOM/ILS) y Superficie de Aproximación Final de maniobra NDB.

2.1.2. Cota de servidumbre

Las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran definidas por un plano horizontal de altitud 140 m., que determina que dicha altura (respecto al nivel del mar) no debe sobrepasarse por ninguna construcción, (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de los vehículos.

2.1.3. Emisiones de humo, polvo, niebla y reflexiones de luz

De conformidad con lo dispuesto en el art. 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres aeronáuticas, las instalaciones previstas en el ámbito de esta Modificación de Plan General de Ordenación no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Asturias, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

2.1.4. Inscripción en el Registro de la Propiedad de la afección por servidumbres aeronáuticas

Las fincas resultantes del instrumento de equidistribución que se redacte para la ejecución del planeamiento, deberán hacer constar, mediante anotación en el Registro de a Propiedad, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

“Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Asturias, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de las



edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superara en ningún caso las alturas resultantes de dichas servidumbres.”

2.1.5. Limitaciones de las infraestructuras viarias

Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas evitando la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

2.1.6. Autorización para los emisores radioeléctricos

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho de indemnización.



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

3. FICHAS DEL UZ R-6 DE LA LLEDA



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

3.1. ficha del UZ R-6 del PLANEAMIENTO VIGENTE



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

CLAVE:	UZ.R-6	Número 07
TIPO DE ÁMBITO:	Sector residencial	
NOMBRE:	La Lleda	

CRITERIOS Y OBJETIVOS

Posibilita el ensanchamiento de la carretera de Grado como nuevo acceso desde la autopista y obtención de suelo de reserva para la reforma del núcleo de la Pedrisca en La Carriona.

CONDICIONES PARTICULARES

- Cesión de la zona de reserva 62.000m² para posible alojamiento de usos, equipamientos y viviendas de la posible reforma del núcleo de La Pedrisca en La Carriona y realojo de población afectada por el ensanche de la carretera de Grado.
- Urbanización del camino histórico de Miranda con paseo peatonal y carril-bici.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS

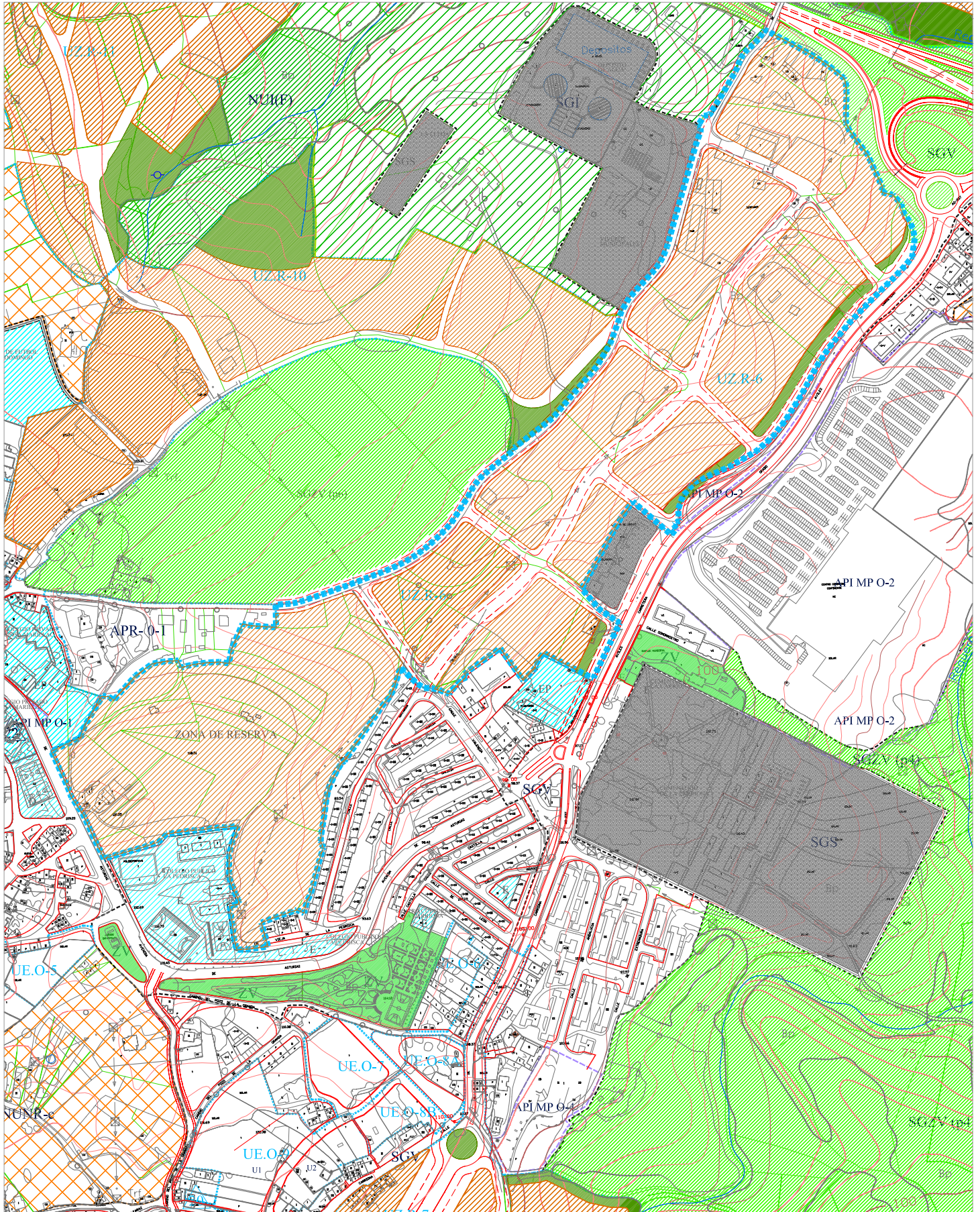
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CLAVE
TIPO DE ÁMBITO
NOMBRE

UZ.R-6
SECTOR RESIDENCIAL
LA LLEDA

NÚMERO 07
ESCALA : 1/5000





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

CLAVE: UZ.R-6
TIPO DE ÁMBITO: Sector Residencial
NOMBRE: La Lleda

Número 07
Hoja: 03-22, 23, 26, 27

Calificación: Sector residencial delimitado

Características

Superficie del sector (Has.): 18,64 Has.
Índice de edificabilidad del sector m²t/m²s: 0,44 m²/m²
Superficie edificable total (m²): 82.000 m²
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 % Suelo m²
Reserva para dotaciones¹

- Calificación de usos lucrativos	m ² construible	Nº viv.	K	K x m ² const.
Residencial V.L.	48.524	485	1	48.524
Residencial V. Protegida.	11.476	115	0,80	9.181
Total residencial	60.000	600		57.705
Terciario/comercial	22.000	-	1,55	34.100
Dotacional privado	-	-	-	-
Total lucrativo	82.000	600		91.805

Cesión de sistemas generales exteriores

Sistema General exterior al ámbito. 1 m² de suelo de SGZV (P) por cada m² de techo residencial de VL o equivalente, 57.705 m²s.

Aprovechamiento medio

$A_m = 0,376 \text{ m}^2/\text{m}^2$

¹ Reserva de dotaciones comunitarias según el Anexo del Reglamento de Planeamiento.



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

3.2. ficha del UZ R-6 de la MODIFICACIÓN DE PLAN



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE AVILÉS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

CLAVE:	UZ.R-6	Número	07
TIPO DE ÁMBITO:	Sector Residencial		
NOMBRE:	La Lleda		

CRITERIOS Y OBJETIVOS

Posibilita el ensanchamiento de la carretera de Grado como nuevo acceso desde la autopista y obtención de suelo de reserva para la reforma del núcleo de la Pedrisca en La Carriona.

CONDICIONES PARTICULARES

- Cesión de la zona de reserva 62.000 m² para posible alojamiento de usos, equipamientos y viviendas de la posible reforma del núcleo de La Pedrisca en La Carriona y realojo de población afectada por el ensanche de la carretera de Grado.
- Urbanización del camino histórico de Miranda con paseo peatonal y carril-bici.
- Se habilita al Plan Parcial que desarrolle y ordene en detalle el sector de suelo urbanizable residencial UZ R-6 para ajustar la delimitación del sector al límite del dominio público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 152.d) del ROTUAS.

Esta habilitación se limita a los siguientes supuestos:

- . A la exclusión de aquellas parcelas incluidas en el sector que se encuentren afectas al dominio público.
- . A la inclusión parcial o total de aquellas parcelas localizadas, en su caso, entre el sector y el enlace de la Variante de la N-632, y que no se encuentran afectas al dominio público.

En todo caso, el documento que acredite el deslinde del dominio público deberá provenir del Ministerio de Fomento o tener su aprobación.

La referida habilitación facultaría al Plan Parcial a reajustar los cálculos, consecuencia de la alteración de la superficie, sin menoscabar el aprovechamiento medio del ámbito.



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

CLAVE:	UZ.R-6	Número	07
TIPO DE ÁMBITO:	Sector Residencial	Hoja:	O3-22, 23, 26, 27
NOMBRE:	La Lleda		

Calificación: Sector residencial delimitado

Características

Superficie del sector (Has.):	19,0499 Has.
Índice de edificabilidad del sector m ² t/m ² s:	0,4496 m ² /m ²
Superficie edificable total (m ²):	85.648 m ²
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 % Suelo m²
Dotaciones comunitarias ⁽²⁾

- Calificación de usos lucrativos	m ² construible	Nº viv.	K	K x m ² const.
- Residencial V.L.	44.224	442	1,00	44.224
- Residencial V. Protegida privada	7.209	72	0,80	5.767
- Residencial V. Protegida 10%	11.745	118	0,80	9.396
<i>Total residencial</i>	<i>63.178</i>	<i>632</i>	<i>-</i>	<i>59.387</i>
- Terciario/comercial	22.000	-	1,55	34.100
- Dotacional privado	470	-	1,00	470
Total lucrativo	85.648	632	-	93.957

Cesión de sistemas generales

Sistemas Generales exteriores al ámbito: 1 m² de suelo de SGZV (P) por cada m² de techo residencial de VL o equivalente, 59.387m²s.

Aprovechamiento medio

$$Am = 0,376 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

² Reserva de dotaciones comunitarias según el ROTU

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CLAVE

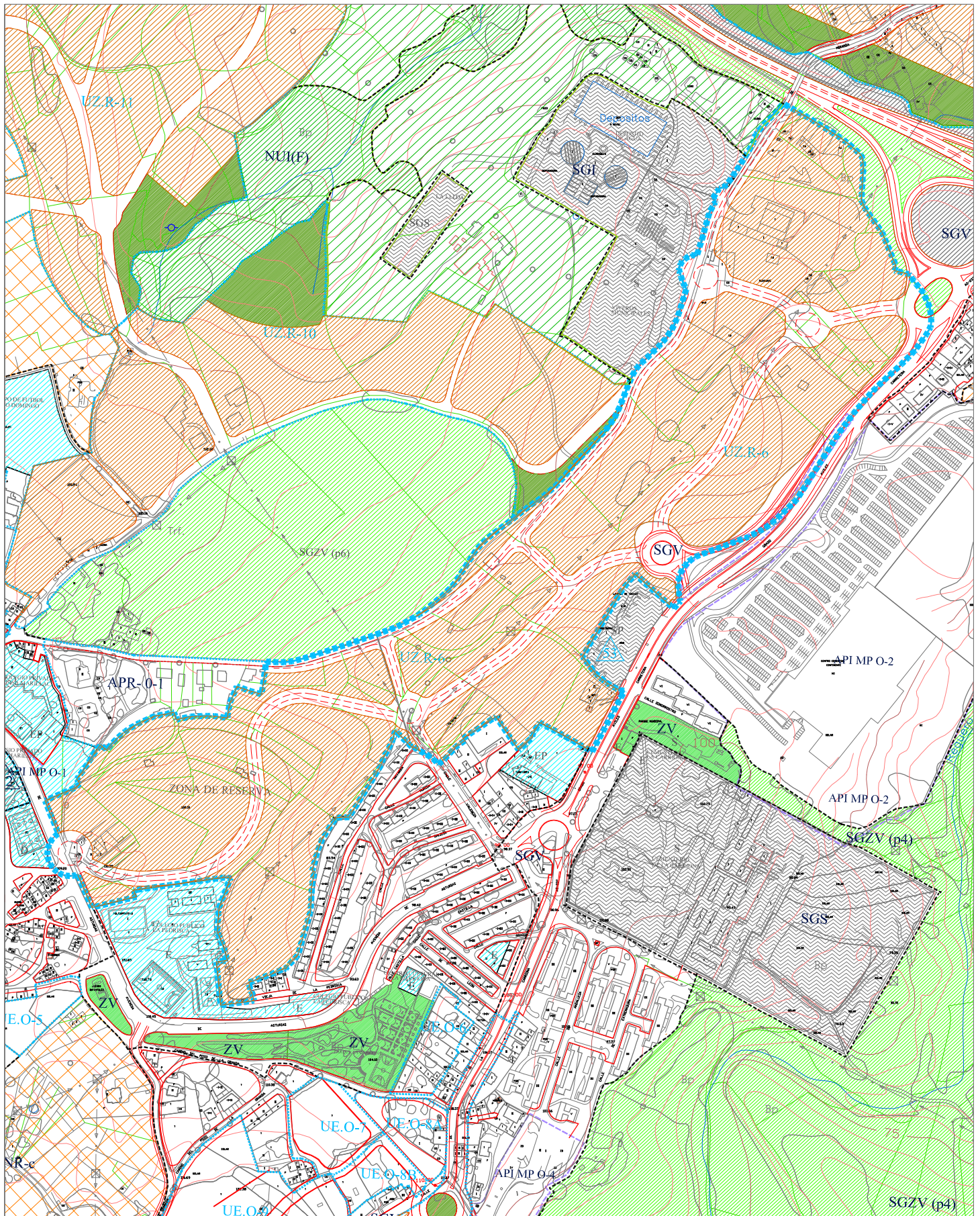
TIPO DE ÁMBITO**NOMBRE****UZ.R-6**

SECTOR RESIDENCIAL

LA LLEDA

NÚMERO 07

ESCALA : 1/5000





Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

3. PLANOS



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS PARA SU ADAPTACION AL TRAZADO DE ACONDICIONAMIENTO DE LA CARRETERA AS-237

1. MEMORIA	1
1.1. ANTECEDENTES	1
1.2. MARCO JURÍDICO	1
1.2.1. Legislación Autonómica.	1
1.2.2. El sector de suelo urbanizable de La Lleda en el Plan General de Avilés.	3
1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.	4
1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN.	5
1.5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.	5
1.5.1. Determinaciones del Plan General objeto de modificación.	5
1.5.2. Documentos del Plan General que resultan modificados.	6
1.6. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.	6
1.6.1. Modificación del SGV.	6
1.6.2. Modificación del ámbito del sector.	7
1.6.3. Modificación del Sistema Local de Servicios.	8
1.6.4. Modificación del Sistema General de Infraestructuras.	8
1.6.5. Cuadro resumen de las modificaciones de los ámbitos M1 a M12.	9
1.6.6. Ordenación pormenorizada del sector UZ R-6. Justificación de las determinaciones del Proyecto.	9
1.7. MODIFICACIONES PARA CORREGIR OMISIONES.	10
1.7.1. Corrección de omisiones.	10
1.8. OTRAS MODIFICACIONES.	11
1.8.1. Reserva de sistema general de infraestructuras.	11
1.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008	12
1.9.1. Reserva de vivienda protegida.	12
1.9.2. Informe de sostenibilidad económica.	12
2. NORMATIVA	14
2.1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS: LIMITACIÓN DE ALTURAS Y OTRO TIPO DE LIMITACIONES	14
2.1.1. Servidumbres aeronáuticas legales.	14
2.1.2. Cota de servidumbre	14
2.1.3. Emisiones de humo, polvo, niebla y reflexiones de luz.	14
2.1.4. Inscripción en el Registro de la Propiedad de la afección por servidumbres aeronáuticas	14
2.1.5. Limitaciones de las infraestructuras viarias	15
2.1.6. Autorización para los emisores radioeléctricos.	15
3. FICHAS DEL UZ R-6 DE LA LLEDA.	16
3.1. ficha del UZ R-6 del PLANEAMIENTO VIGENTE	17
3.2. ficha del UZ R-6 de la MODIFICACIÓN DE PLAN	20
4. PLANOS	23