Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL PRIORITARIO DE GAXÍN UZ PR-1

TEXTO REFUNDIDO

1. MEMORIA

1. MEMORIA

1.1. INTRODUCCIÓN

1.1.1. ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación del término municipal de Avilés vigente se aprobó definitivamente por acuerdo plenario de 9 de junio de 2006 y se publicó en el BOPA el 15 de julio 2006.

El suelo urbanizable prioritario de Gaxín es el único sector residencial prioritario definido en el Plan General. La importancia y trascendencia para la ciudad de la ordenación y desarrollo del sector UZ PR1 de Gaxín motivó que se cumplimentara el trámite para recoger sugerencias y reclamaciones con carácter previo a la aprobación inicial del Plan Parcial.

Durante el periodo de información pública se formularon diez sugerencias y, posteriormente a éste, se formularon otras seis. En total se presentaron dieciséis sugerencias.

En el desarrollo de los trabajos necesarios para la elaboración del presente Proyecto de Plan Parcial para la ordenación detallada del sector, se ha constatado la necesidad de modificar alguna de las determinaciones del Plan General para hacer viable la propuesta de ordenación, razón por la cual se tramita la Modificación del Plan General de Avilés para el desarrollo del sector urbanizable residencial prioritario de Gaxín, aprobada inicialmente por acuerdo plenario de 20 de diciembre de 2007 y actualmente a trámite de información pública.

1.1.2. MARCO JURÍDICO.

Legislación Estatal.

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (LS 07) establece, en su artículo 12, las situaciones básicas del suelo:

"1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en situación de rural:

… b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización…"

El suelo urbanizable prioritario de Gaxín se encuentra, por tanto, en situación de suelo rural, que, además, se incluye dentro de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, tal y como la define el artículo 14.1.a).1) de la LS 07:

" 1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las actuaciones de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística. ..."

Legislación Autonómica.

Suelo urbanizable prioritario:

El art. 62, apartados b) y c), del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 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 (TROTUAS) dispone, en relación a los suelos urbanizables prioritarios y dentro de las determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable propias de un Plan General:

"b) …se incluirán dentro de tal categoría, sin perjuicio de que puedan desarrollarse mediante actuaciones urbanísticas concertadas en esta y otras clases de suelo, las áreas previstas para eliminar los déficits comprobados de vivienda, suelo industrial y equipamientos comunitarios. Los porcentajes de suelo que sean objeto de urbanización prioritaria se determinarán por el Plan General de Ordenación en función de las necesidades específicas de cada concejo, sin que puedan llegar a sobrepasar el cincuenta por ciento de la totalidad del suelo urbanizable en aquellos cuya población de derecho sea superior a 40.000 habitantes.
c) En los sectores de urbanización prioritaria el treinta por ciento del total de suelo destinado a uso residencial quedará reservado para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, incluido el régimen de protección autonómica, o con precio tasado. Dicho porcentaje podrá ser elevado. ..."

Tramitación conjunta:

El presente proyecto de Plan Parcial se ajusta a las determinaciones señaladas en la Modificación de Plan General de Avilés para el desarrollo del sector urbanizable residencial prioritario de Gaxín, actualmente en tramitación en expediente municipal 6.543/2007. Por tanto, el Plan Parcial no podrá aprobarse sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación (art. 66.2 TROTUAS).

Revisión del Plan General de Avilés. UZ PR-1 Gaxín y Modificación de Plan General.

El Plan General de Ordenación vigente, resultado de la revisión aprobada en la sesión plenaria de 9 de junio de 2006, incluye, entre sus determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable, la declaración del sector UZ PR-1 "Gaxín" de urbanización prioritaria, concibiéndolo como un nuevo desarrollo residencial exterior, pero contiguo al casco central, y ello en aplicación del artículo 62 b) TROTUAS.

La Memoria del referido instrumento de planeamiento general aclara que "*se incluye en el conjunto de tareas de remate urbano e importantes cesiones de suelo para paliar déficits de vivienda protegible, de equipamientos y zonas verdes, incluyendo una importante cesión del Sistema General de espacios libres*".

Las determinaciones concretas para el desarrollo de este suelo prioritario residencial se definen en la ficha resultado de la Modificación de Plan General en tramitación, que se transcribe a continuación.

CRITERIOS Y OBJETIVOS

La calificación de este sector como "Urbanizable Prioritario" permitirá el desarrollo de una operación estratégica de remate de la ciudad en su borde oeste con obtención de una importante porción de suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de conformidad con el TROTUAS.
Se pretende la preservación de las masas forestales existentes a lo largo de los arroyos.

CONDICIONES PARTICULARES

El sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial que determinará varias Unidades de Ejecución.
Se ejecutará el viario principal que atraviesa los terrenos en dirección norte-sur, resolviendo los enlaces con la variante de la carretera N-632, todo ello según el trazado previsto en el plano que de modo indicativo forma parte de la presente ficha.
El resto del viario, también indicativo, mantendrá los puntos de conexión con la ciudad previstos en el mencionado plano.
Se buscará una oferta diversificada de vivienda en cuanto a soluciones tipológicas, con vivienda unifamiliar en baja altura y vivienda colectiva en bloque.
El viario y las edificaciones se adaptarán a la topografía natural para minimizar los movimientos de tierras, respetar los cauces de los arroyos, las masas forestales y minimizar el impacto visual, disponiendo las edificaciones de vivienda unifamiliar preferentemente en la zona norte del sector y los bloques de vivienda colectiva de mayor altura en las zonas al sur del sector.
El planeamiento de desarrollo evaluará la compatibilidad de la ordenación con las viviendas existentes de ocupación permanente.
El ámbito incluye 20.178 m² de Sistema General de Equipamiento.

CALIFICACIÓN: *Sector de Urbanización Prioritaria*

CARACTERÍSTICAS

Superficie del sector (Has.):	*76,4274 Has. incluido el S.G. interior al ámbito*
Índice de edificabilidad del sector m²t/m²s:	*0,536 m²/m²*
Superficie edificable total (m²):	*409.915 m²*
Uso característico:	*Residencial*

GESTIÓN

Iniciativa del planeamiento:	*Pública*
Planeamiento de desarrollo:	*Plan Parcial de Ordenación1*
Sistema de actuación:	*A determinar por el P.P. para cada U.E.*

PLAZOS

Plan Parcial en 6 meses desde la aprobación del Plan General. En todo caso los fijados por el TROTUAS para el suelo urbanizable prioritario.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Calificación de usos públicos	*%*	*Suelo m²*
ZU zona verde >	*15*	*114.641*
Dotaciones comunitarias2		

- Calificación de usos lucrativos	*m² construible*	*%*	*Nº viv.*	*K*	*K x m² const.*
Residencial V.L. unifamiliar	*47.829*	*15,0*	*319*	*1,35*	*64.569*
Residencial V.L. colectiva	*103.629*	*32,5*	*1.036*	*1,00*	*103.629*
Residencial V. Protegida privada	*167.401*	*52,5*	*1.674*	*0,80*	*133.921*
Total residencial privada	*318.859*	*100,0*	*3.029*	*-*	*302.119*
Residencial V. Protegida 10%	*50.226*	*-*	*502*	*0,80*	*40.180*
Terciario/comercial	*33.955*	*-*	*-*	*1,55*	*52.630*
Dotacional privado	*6.575*	*-*	*-*	*1,00*	*6.575*
Sistema de servicios privado	*300*	*-*	*-*	*1,00*	*300*
Total otros usos	*40.830*				*59.505*
Total lucrativo	***409.915***		*3.531*		***401.805***

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, y 0,5 m² de suelo de SGZV (P) por cada m² de techo de VL unifamiliar, en total 310.015 m²s.
Parcela calificada como SGI, con destino a subestación eléctrica de 5.831 m²s, localizada en Heros.

Sistema General Equipamiento interior al ámbito: 20.178 m²s.

APROVECHAMIENTO MEDIO
Am = 0,372 m²/m²

[1] *Un solo Plan Parcial para el ámbito del sector desarrollable mediante varias Unidades de Ejecución.*
[2] *Según el Anexo del Reglamento de Planeamiento.*

Catálogo Urbanístico.

La ordenación planteada por el Plan Parcial ha tenido en cuenta aquellos aspectos del Catálogo Urbanístico, aprobado definitivamente por acuerdo de pleno de fecha 9 de junio de 2006 (BOPA 15-7-06), que le afectan:

- En cuanto a las áreas y elementos naturales, el Catálogo Urbanístico no establece una protección específica, pero la ordenación establecida por el Plan Parcial ha tenido en cuenta sus directrices en relación con la valoración de las zonas altas de los cerros como elementos protagonistas del paisaje del sector y su reserva para usos públicos, así como la integración de los cauces fluviales en el sistema local de zonas verdes.
- Entre las preexistencias se encuentran un hórreo (Patrimonio etnográfico: ficha 43-GX1) y una panera (44-GX2), que, aunque quedan fuera de ordenación, no podrán demolerse, sino que deberá solicitarse autorización a la Consejería de Cultura, bien para su traslado, o bien para su integración en los sistemas de equipamientos o zonas verdes del propio sector.
- El cerro, donde se sitúan ambos elementos etnográficos, se señala, sin una delimitación precisa, como un espacio de presunción arqueológica, por su morfología idónea para un asentamiento castreño, pero sin vestigio alguno del mismo. En cualquier caso, y aunque se trata de una zona de riesgo menor, la ordenación facilita la integración de los hipotéticos restos de interés en parcelas públicas.
- El Palacio de León-Falcón (Catálogo de edificios: ficha 39), edificio con protección Integral, se ubica en una de las fincas de los Sistemas Generales de Zonas Verdes que se adscriben al sector, debiendo ser integrado en el futuro parque.

Avance del Plan Parcial de Gaxín.

La ordenación propuesta desde el presente Plan Parcial recoge parte de las sugerencias presentadas durante el periodo de información pública.

1.1.3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

El presente Plan Parcial es el instrumento de desarrollo de un sector de suelo urbanizable residencial prioritario, señalado en el Plan General de Avilés como UZ PR-1 de Gaxín, ya que tal y como establece el artículo 66.1 del TROTUAS:

"1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General de Ordenación mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores…"

La iniciativa de planeamiento es, tal y como se señala en la ficha correspondiente, pública. Por tanto es, en este caso, el Ayuntamiento de Avilés, en ejercicio de sus competencias, el que asume la redacción y tramitación del presente documento.

Concurren pues criterios de clasificación del suelo en el documento urbanístico de ámbito general, Revisión del Plan General, y la demanda de suelo residencial, a concretar en este ámbito de crecimiento de la ciudad.

El desarrollo de este suelo supondrá la puesta en marcha de más de 3.500 viviendas con un porcentaje alto de vivienda protegida, incluso por encima de los porcentajes mínimos exigibles legalmente para los suelos urbanizables prioritarios. Más de un cincuenta por ciento de la superficie construida en ese ámbito se destinará a vivienda protegida, con el fin de dar respuesta a la necesidad de este tipo de residencia en el Concejo.

Como parte de las condiciones fijadas en la ficha, figura la obtención de una bolsa de sistema general de equipamiento, como reserva de suelo para futuras ampliaciones del Hospital de San Agustín. Finalmente, como una determinación del Plan General a todos los suelos urbanizables residenciales, se adscriben sistemas generales de zonas verdes. En este caso, al tratarse de la bolsa de suelo urbanizable de mayor entidad, conlleva la obtención de suelo destinado a sistema general de zonas verdes de gran importancia en la estructura general del territorio, como "Bao", una parte importante del parque de la "Luz", la "Amistad" y una porción de la "Arabuya".

1.1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL.

El TROTUAS dispone, en cuanto al contenido y documentos propios de los Planes Parciales en su artículo 66 apartados 3 y 5:

"…3. Los Planes Parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas para el Plan General de Ordenación en suelo urbano, las siguientes:
a) Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en los polígonos o unidades de actuación del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación.
b) Sistemas generales incluidos o adscritos….
5. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en la Memoria, normas urbanísticas, planos de información, ordenación y proyecto, plan de etapas, y evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, modulados conforme a la complejidad de la ordenación y características del propio concejo…."

Con carácter supletorio, mientras no entre en vigor el Reglamento que desarrolle la legislación urbanística asturiana, el contenido concreto del presente Plan Parcial se complementa en base a los criterios definidos en el Reglamento de Planeamiento (RD 2.159/1978), quedando compuesto por:

1. Memoria
- **1.1. Introducción.**
  - 1.1.1. Antecedentes.
  - 1.1.2. Marco jurídico.
  - 1.1.3. Objeto y justificación de la procedencia de su formulación.
  - 1.1.4. Contenido documental del Plan Parcial.
- **1.2. Información del ámbito**
  - 1.2.1. Delimitación, Ámbito y Sistemas Generales Adscritos.
  - 1.2.2. Características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas y vegetación.
  - 1.2.3. Usos y edificaciones existentes.
  - 1.2.4. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
- **1.3. Propuesta de Ordenación.**
  - 1.3.1. Objetivos y criterios de Ordenación.
  - 1.3.2. Descripción y justificación de la ordenación propuesta.
  - 1.3.3. Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones, zonas verdes y espacios libres públicos.
  - 1.3.4. Cuadros Resumen.

1.4. Anexos
1.4.1. Anexo 1: Ficha del sector UZ.PR-1.
1.4.2. Anexo 2: Preexistencias.

2. Sistema de Actuación y Delimitación de Unidades de Actuación.

3. Plan de Etapas
3.1. Generalidades
3.2. Descripción de las etapas

4. Normas Urbanísticas

5. Planos:
5.1. Información.
I.1 Situación y emplazamiento.
I.2 Planeamiento vigente.
I.3 Cartografía. (Sector + Sistemas generales adscritos).
I.4 Catastro. (Sector + Sistemas generales adscritos).
I.5 Hipsométrico.
I.6 Clinométrico.
I.7 Vegetación existente.
I.8 Edificaciones y usos existentes. (Sector + Sistemas generales adscritos).
I.9 Ortofoto

5.2. Ordenación y Proyecto.
O.1 Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, Viarios, Dotaciones públicas, Infraestructuras y SG incluidos.
O.2 Zonificación.
O.3 Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.
O.4 Construcciones fuera de ordenación. (Sector + Sistemas generales adscritos).
O.5 Zonificación de usos.
O.6 Plan de Etapas.

6. Infraestructuras.
6.1. Infraestructuras existentes.
6.2. Red viaria e infraestructuras propuestas.
6.3. Planos

7. Estudio Económico Financiero.

8. Informe de sostenibilidad económica.

El apartado 6 contiene la descripción y representación gráfica de la nueva red viaria y de las infraestructuras, tanto existentes como propuestas. Con él se da cumplimiento a las determinaciones previstas en los artículos 52 y 53 del Reglamento de Planeamiento. El apartado 7 evalúa los costes de urbanización y de implantación de dichas infraestructuras, dando cumplimiento a las determinaciones exigidas en el art. 55 del citado Reglamento y, de conformidad con lo previsto en los artículos 158.b) del TROTUAS y 60 del Reglamento de Gestión Urbanística, incluye, entre dichos costes, los de demolición e indemnizaciones por derribos de construcciones incompatibles con el Plan que se ejecuta.

Dado el carácter sectorial de esta documentación, fue objeto de una asistencia técnica externa, cuyo resultado se incorpora a la documentación del Plan Parcial.

1.2. INFORMACIÓN DEL ÁMBITO

1.2.1. DELIMITACIÓN, ÁMBITO Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

Ámbito del Sector.

La delimitación del sector para el desarrollo del Plan Parcial de Gaxín se corresponde con la definida en el documento de Modificación del Plan General que se tramita simultáneamente a este documento. El ámbito resultante se adapta a 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. El sector así delimitado resulta con una superficie de 764.274 m2.

El sector se compone de tres bolsas de suelo:

La de mayor entidad, situada al este de la variante N-632, se configura a través de unos límites muy concretos; al norte, la carretera de la plata (AS 230); al este, el ámbito del Plan Parcial de la Plata, y el borde actual de la ciudad: zona de viviendas unifamiliares del Quirinal y la calle Fuero; y por último, al sur, con el colegio San Fernando, el Hospital de San Agustín y una pequeña parte de las parcelas al sur del camino de Heros que resultan afectadas por un ensanche del propio camino. El límite oeste de esta parte del sector -desde el documento de la Modificación de Plan que recoge el presente Plan Parcial- se configura con el lindero de la parcela que el catastro asigna a la variante de la N-632, con la intención de excluir del sector los terrenos propiedad del Ministerio de Fomento. No obstante, se ha solicitado la información correspondiente a la Demarcación de Carreteras del Estado, para delimitar con más precisión este límite.

Al oeste de la Variante, se incluyen dentro del sector los terrenos necesarios para la ejecución del enlace con el Sistema General Viario (Variante) y por tanto lindan con ésta.

Finalmente, en el camino de Heros, entre el Caliero y Heros, se incluyen las parcelas necesarias para la ejecución de un depósito de agua como enlace con Sistema General de Infraestructuras (abastecimiento).

Sistemas Generales de Zonas Verdes Adscritos.

La cuantificación de la cesión de los sistemas generales de zonas verdes establecida en el Plan General es de *"1 m^2 de suelo de SGZV por cada m^2 de techo residencial de vivienda libre o equivalente, y 0,5 m^2 de suelo de SGZV por cada m^2 de techo de vivienda libre unifamiliar"*. En total para este ámbito de Gaxín resultan 310.015 m^2 de suelo, definidos desde la ficha que se tramita en el documento de Modificación de Plan.

En la Normativa (Anexo a Titulo VIII), se marcan las pautas de adscripción de SGZV al suelo urbanizable de Gaxín, que *"se adscribirán para su progresiva obtención en el siguiente orden:*

1º SGZV P6, Bao.
2º SGZV P2, La Luz.
3º SGZV P3, La Amistad
4º SGZV P4, La Arabuya".

En cuanto a los ámbitos de adscripción, en los casos de Bao, La Luz y La Amistad están claramente definidos, pues se trata de ámbitos completos o a completar en base a datos

fehacientes. Es en La Arabuya donde no existe una concreción de las parcelas a adscribir a este desarrollo, aunque sí se marcan unos criterios de actuación (art. 8.06.5 de la 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."

En base a estas premisas, se ha delimitado una superficie de suelo a adscribir, tomando como punto de apoyo el eje conformado por el camino que de oeste a este une el cementerio de la Carriona y La Carrionina, como estructura lineal vertebradora del futuro parque. A día de hoy, puede considerarse éste como el eje peatonal más transitable del futuro parque.

Además, la propuesta de adscripción se continúa con unas parcelas que, bordeando al Noreste el Sistema General de Equipamiento del cementerio de la Carriona, son ya de titularidad municipal, poniendo en valor estos terrenos que servirán como conexión entre el parque de Somorrostro y las parcelas que se vayan obteniendo, integrando el futuro parque de la Arabuya.

Conjugando otras propuestas de adscripción presentadas para desarrollos en tramitación, se iría completando el parque con terrenos al sur del eje peatonal, y otras, en contacto con la Carriona.

Para la delimitación de las parcelas se ha tenido en cuenta, además de la cartografía señalada en el apartado anterior, un levantamiento topográfico más detallado en la zona de los P2 y P3.

Sistema General de Infraestructuras Adscrito.

Se adscriben, en el documento del Modificación del Plan General en tramitación los terrenos necesarios para la implantación de una subestación eléctrica. Se localizan en Heros, ubicados en una vaguada que conforma el límite con el Concejo de Castrillón.

En la ficha correspondiente de la Modificación Plan se adscribe la parcela calificada como SGI, con destino a subestación eléctrica de una superficie de 5.831 m^2 de suelo.

Cuadro resumen de superficies

<table>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">SUPERFICIES</td></tr>
<tr><td colspan="2">ÁMBITO SECTOR</td><td colspan="2">764.274 m^2</td></tr>
<tr><td rowspan="4">SG Zonas Verdes</td><td>Bao (p6)</td><td>77.503 m^2</td><td rowspan="4">310.015 m^2</td></tr>
<tr><td>La Luz (p2)</td><td>148.253 m^2</td></tr>
<tr><td>La Amistad (p3)</td><td>18.377m^2</td></tr>
<tr><td>La Arabuya (p4)</td><td>65.882m^2</td></tr>
<tr><td colspan="2">SG Infraestructuras</td><td colspan="2">5.831 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="2">TOTAL</td><td colspan="2">1.080.120 m^2</td></tr>
</table>

En la documentación gráfica, la delimitación, tanto del ámbito de sector como de los sistemas generales adscritos, se ha representado con dos planteamientos diferentes:

- Sobre el plano topográfico, se ha representado la delimitación real, ajustada a la realidad física de los terrenos.
- Sobre el plano catastral, se ha representado el área afectada por el Plan Parcial, ajustándose al parcelario catastral salvo en las parcelas afectadas parcialmente, en las que se ha utilizado la delimitación anterior. Se trata así exclusivamente de identificar las referencias catastrales a considerar en la ejecución del Plan Parcial.

1.2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO, GEOLÓGICAS, GEOTÉCNICAS, TOPOGRÁFICAS Y VEGETACIÓN.

Características Generales

El Plan Parcial se desarrolla en la zona oeste de la ciudad de Avilés, junto al barrio del Quirinal, en un área en la que el PGO prevé un importante crecimiento. Su límite occidental lo traza la carretera N-632, mientras que los límites norte y sur están conformados por zonas más urbanizadas (AS-320 al norte y Hospital San Agustín al sur). Otras dos carreteras locales que comunican Avilés con núcleos rurales cercanos cruzan el ámbito en dirección este-oeste.

En sus alrededores inmediatos se encuentran varios centros de enseñanza, el cuartel de la Policía Nacional, la Residencia Sanitaria, un Cementerio y el Palacio de Deportes, así como zonas en las que se mantiene cierto carácter rural.

Es un terreno alomado con caída, no muy pronunciada, hacia el este. Cuatro arroyos principales surcan el ámbito en dirección oeste-este, de manera que son cuatro las depresiones que presenta su relieve.

El uso original del suelo es el agroganadero, que se mantiene en la mayor parte de las parcelas, fundamentalmente con prados de siega y diente donde se puede encontrar ganado vacuno. Además, existen algunas huertas, plantaciones de frutales y jardines particulares. El resto son pequeñas manchas boscosas. Dispersas por el ámbito hay también alrededor de una veintena de viviendas unifamiliares.

Paisaje

La zona de estudio es muy homogénea, paisajísticamente hablando. Se trata de una zona alomada con caída hacia el este, que termina en el límite de expansión actual de la ciudad de Avilés. De este modo, el límite paisajístico lo constituye el entramado urbano por el este y por el sur, mientras que por el oeste hace estas funciones la propia pendiente, interrumpida por el trazado de la N-632. Esta carretera no altera las características paisajísticas del terreno, puesto que discurre entre vaguadas.

Las características visuales, texturales y cromáticas son comunes a casi la totalidad del territorio. No obstante, se puede hacer una distinción entre la zona de prados con arbolado disperso (la práctica totalidad del área) y las manchas de bosque que se encuentran, principalmente, en las vaguadas formadas por los arroyos.

- Masa boscosa planocaducifolia

En esta unidad se incluyen todas aquellas formaciones boscosas de hoja decidua de cierta entidad. Por ello, se reúnen las manchas de castaño, las de carbayo y los bosques de ribera.

Es una unidad con un alto grado de “naturalidad”. La variedad en su composición florística, unida a los cambios estacionales causados por la caducidad de su hoja, le confieren una evolución en textura y cromatismo apreciables. Verdes oscuros y texturas gruesas en primavera-verano y gama del marrón y texturas finas en otoño-invierno.

En todas ellas aparecen laureles, que son de hoja perenne, por lo que su cromatismo y textura no varían con las estaciones. No obstante, esto no afecta a las características paisajísticas.

- Mosaico de prados y arbolado

Se define esta unidad, que representa la mayor parte del área en estudio, por la imposibilidad de separar las zonas con composición exclusiva de pradera y aquellas con sebes de separación o árboles dispersos. La descripción paisajística de esta unidad observa una parcelación del territorio con grandes contrastes de textura, forma y color en su interior, pero que se puede considerar homogénea.

Se trata de amplias superficies planas que, la mayor parte del año, no mudan el color ni su fina textura. Sin embargo, la variación climatológica estacional hace aparecer amplios cromatismos y una textura más granulada durante la primavera, acentuada ésta última, por el crecimiento en altura de las gramíneas.

Características Geológicas y Geotécnicas

La zona se localiza en la parte oriental de la hoja del Mapa Topográfico Nacional (M.T.N.) y del Mapa Geológico Nacional (MAGNA) a escala 1:50.000 número 13 (Avilés). Se sitúa dentro del concejo de Avilés, y en ella se incluyen materiales muy bien desarrollados, correspondientes al Permotriásico.

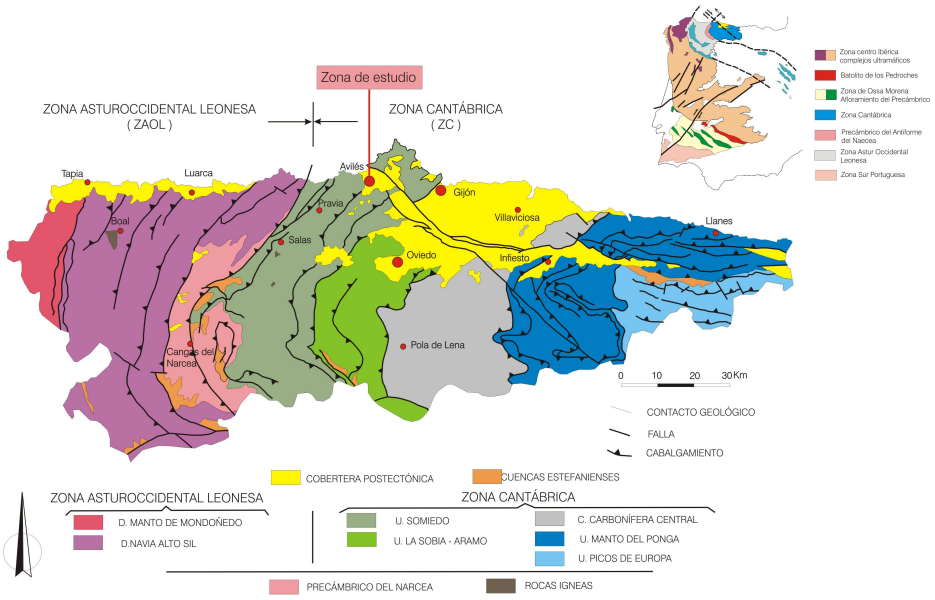

Figura 1.- Esquema Paleogeográfico de Asturias y Emplazamiento de la Zona de Estudio.

Desde el punto de vista geológico, la zona de estudio queda localizada en el borde Occidental de la Cuenca Mesoterciaria de Asturias, en la que desde los puntos de vista estratigráfico y estructural, se distinguen tres unidades principales que de Norte a Sur son:

- Cuenca de Gijón -Villaviciosa.
- Franja Móvil Intermedia.
- Cuenca Oviedo-Cangas de Onís.

La zona considerada se localiza en la segunda, sobre terrenos de la Unidad Mesozoica Franja Móvil Intermedia, en su terminación occidental, constituida fundamentalmente por materiales Jurásicos (calizas y dolomías del Lías, conglomerados y arenas del Dogger), y

materiales permotriásicos de edad no bien definida (Serie roja de margas, arcillas, evaporitas y brechas), estos últimos son los directamente representados como sustrato de la zona de estudio. Al Sur de Avilés, ya fuera del área considerada, se presentan materiales paleozoicos que ya se consideran pertenecientes a la Región de Pliegues y Mantos, y dentro de la zona contemplada, concretamente en la prolongación norte del Manto de Somiedo.

Unidades paleogeográficas de la cuenca mesoterciaria de Asturias

Figura 2.- Esquema de la Cobertera Mesoterciaria de Asturias.

En el ámbito estudiado, la sucesión de materiales presentes es la siguiente:

- *Suelo vegetal:* Está presente en prácticamente la totalidad de la zona de estudio. Su composición es areno-limosa, con cierta materia orgánica y coloración gris oscura. Su espesor máximo detectado es de 0,70 m
- *Rellenos Antrópicos: Este tipo de depósitos constituye el soporte de las construcciones y de las vías de comunicación y son los que aparecen asociados a los viales actuales y edificaciones de toda la zona urbana. Fundamentalmente se trata de restos de escorias, elementos de ladrillería y gravas finas a gruesas junto con limos arenosos oscuros. Los máximos espesores registrados son de 0.80m.*
- *Depósitos Eluviales: En superficie destacan los horizontes eluviales que se desarrollan en la zona sobre el sustrato de edad Triásica. Lo constituyen fundamentalmente un nivel superior limos marrones, limos arcillosos y en ocasiones limos arenosos. Este horizonte de suelos presenta una potencia media de unos 1,15 m.*
- *Depósitos Coluvio-Eluviales: Estos depósitos están presentes hacia la zona Norte del ámbito de estudio y se trata generalmente de limos irisados algo plásticos y arenas finas de color marrón-beige anaranjado. La potencia media de estos depósitos en la zona es de unos 0,60m. El origen de estos depósitos es local, producto de la alteración "in situ" de las rocas y posterior transporte.*

- *<u>Roca Blanda</u>: En este apartado se ha incluido un nivel particular de alteración que supone una zona de tránsito al sustrato rocoso propiamente dicho. Por su estructura y textura no llega a ser un eluvión en sentido estricto. Está constituido fundamentalmente por arcillas rojizas, grisáceas y verdosas con algunos fragmentos lutítico – arcillosos, ocasionalmente plásticas y húmedas, y con algunas intercalaciones arenosas y limosas, originarias del sustrato arcilloso*
- *<u>Roca Dura:</u> Se han incluido en este nivel los materiales de edad Triásica constituidos fundamentalmente por Limolitas calcáreas, Areniscas calcáreas de grano fino y algún nivel de Margas.*

Vegetación

Como se ha mencionado, la vegetación predominante consiste en extensos prados con uso de siega y diente.

Asociados a los cursos de agua y siguiendo su trazado se extienden pequeños bosques de ribera con una composición típica, destacando los alisos (*Alnus glutinosa*), en algunos casos de gran porte, los sauces (*Salix sp.*) y laureles (*Laurus nobilis*), además de las sebes de zarza (*Rubus sp.*) y las enredaderas hiedra (*Hedera helix*) y zarzaparrilla (*Smilax aspera*). En algunos puntos, estos bosques de galería aparecen representados en anchura por un único árbol, pero en otras ocasiones forman bosquetes de cierta densidad, como en las vaguadas que forman los mencionados arroyos.

Fuera de los cauces de los arroyos, la vegetación arbórea es escasa, con excepción de algunas manchas, una de ellas compuesta por carbayos jóvenes (*Quercus robur*) asociados con ejemplares de laurel (*Laurus nobilis*), situada en el límite meridional del ámbito. Además, se localizaron castañeras (*Castanea sativa*) también con presencia de laurel en las que aparecen algunos individuos de especies alóctonas (*Pinus pinaster y Eucalyptus globulus*), representadas en el ámbito en el límite septentrional, en el centro-occidental y en el nororiental.

Además, existen varias sebes de laurel dispersas por el ámbito y una pequeña mancha de carbayos de gran porte, algunos de los cuales han sido talados recientemente. Otras especies arbóreas que crecen en la zona de estudio son salgueras blancas (*Salix alba*), asociadas a depresiones húmedas y dos frutales silvestres: el cerezo (*Prunus avium*) y el ciruelo silvestre (*Prunus insititia*).

No se detectó la presencia de ninguna especie protegida por la legislación vigente.

Fauna

Dadas las características del ámbito de estudio, éste casi podría considerarse lo que en ecología se denomina “isla” (se encuentra aislado por la N-632 por el oeste y con presión urbana por el este y por el sur). Esta característica del territorio permite suponer, casi con total seguridad, la ausencia de fauna de interés o protegida en el ámbito.

Durante los recorridos por la zona no se detectó traza alguna que manifestase la presencia de mamíferos (jabalíes, zorros...). Además, la escasez de masas continuas de vegetación (aunque haya varias manchas de bosque, están aisladas unas de otras) dificulta que haya intercambios de fauna entre unas y otras.

En cuanto a anfibios, la falta de masas de agua remansadas, imprescindibles para su reproducción, impide su presencia.

Sólo la avifauna encuentra aquí terrenos apropiados para su desarrollo. La combinación de prados, sebes y pequeños bosques (con algunas especies perennifolias, como el laurel), permiten cierta diversidad, al proporcionar áreas de alimentación, refugio y reproducción. A pesar de ello, no se ha observado ninguna especie protegida por la legislación vigente.

1.2.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Se desarrolla un Anexo con la descripción pormenorizada de las edificaciones existentes en fichas individualizadas. La referencia catastral se expresa únicamente a efectos de localización y sin perjuicio de que cualquier discrepancia relativa a situación medición, etc. deba ser resuelta según criterios de adecuación a la realidad en los términos del artículo 152 del TROTUAS.

Ámbito del Sector.

Se trata de un área exterior de Aviles, situada en el borde del suelo urbanizado, que conserva básicamente el uso de pradera, con presencia de algunas masas arbóreas que indican el trazado de los arroyos que discurren por el ámbito.

Existe un número apreciable de viviendas, dispuestas a lo largo de los caminos que atraviesan el ámbito. Por su situación de borde urbano, la gran mayoría se trata de viviendas unifamiliares, no obstante aun se mantienen algunas viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas.

El resto de edificaciones consisten básicamente en construcciones auxiliares de vivienda, un hórreo, una panera, una nave ganadera y unas naves en apariencia abandonadas.

En la propuesta de ordenación se ha tratado de mantener el mayor número de viviendas existentes, siempre que se adecuen a la zonificación prevista en el plan, la cual se encuentra muy condicionada por las características topográficas del ámbito.

Sistemas Generales Adscritos.

Sistemas generales de zonas verdes

Bao- Incluye la parcela del Palacio de León-Falcón, edificación catalogada en el PEP-CAT de Aviles con protección integral. Además del palacio y sus construcciones auxiliares se concentra un pequeño grupo edificaciones colindantes con los viarios en la zona sur-oeste del ámbito, próximas al suelo urbano de Miranda, quedando el resto del ámbito libre de edificación.

La Arabuya- Las parcelas a adscribir correspondientes a este SGZV, se estructuran en base al camino existente entre el cementerio de La Carriona y el Núcleo Rural de La Carrionina, que se convierte así en el eje vertebrador del desarrollo del futuro parque. Su uso mayoritario es forestal.

La Amistad- Este área comprendida entre la variante y el barrio de Versalles se caracteriza por su fragmentación parcelaria. Parte se encuentra ocupada por la vegetación de rivera existiendo algunas construcciones auxiliares.

La Luz- La mayor superficie de sistema general a adscribir al ámbito se emplea, en parte a prados de siega, y en parte a la plantación de eucaliptos. Existe alguna vivienda unifamiliar y edificaciones auxiliares en la zona más próxima a la carretera

Sistema general de infraestructuras

La parcela prevista como reserva de sistema general de infraestructuras se encuentra situada en Heros, en el límite con el concejo de Castrillón, emplazada sobre una vaguada, en unos terrenos destinados a la plantación de eucaliptos sin ninguna edificación.

1.2.4. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La referencia prioritaria, que se emplea en este análisis, es la propia del catastro, puesto que, si bien habría de ser objeto de modificación en algunos extremos, en mediciones o agrupación de fincas y otras variaciones, se entiende útil para el alcance de esta cuestión, de marcado carácter global, e indicativo de las circunstancias de parcelación, que tampoco variarían mucho por la eventual rectificación de linderos o normalización de límites.

Ámbito del sector

El número total de parcelas, con las precisiones a que se ha hecho referencia con anterioridad, es de 261 de las cuales 26 se encuentran incluidas solo parcialmente. Su configuración sistematizada sería la siguiente:

Parcelas de menos de 500 m² = 28
Parcelas entre 500 m² y 1.000 m² = 34
Parcelas entre 1.000 m² y 2.000 m² = 71
Parcelas entre 2.000 m² y 4.000 m² = 76
Parcelas entre 4.000 m² y 8.000 m² = 39
Parcelas de mas de 8.000 m² = 13

Debe indicarse que hay dos parcelas de menos de 300 m², así como una de 26.235 m².

Se caracteriza el ámbito por una distribución parcelaria irregular, en la que, junto a una finca de grandes dimensiones, el resto presenta una situación desigual, tanto en superficie como en distribución, con la particularidad de que 62 parcelas no alcanzan los 1.000 m².

Sistemas generales de zonas verdes adscritos

Bao- El numero total de parcelas es de 4, de las cuales, dos abarcan prácticamente la totalidad del ámbito con 61.585 m² y 15.008 m² respectivamente, mientras que las dos restantes no alcanzan los 1.000 m².

La Arabuya. El número de parcelas correspondientes a este Sistema General que se adscriben al ámbito es de 13, 4 de ellas de forma parcial. Su configuración sistematizada sería la siguiente:

Parcelas entre 2.000 m² y 4.000 m² = 6
Parcelas entre 4.000 m² y 8.000 m² = 6
Parcelas de mas de 8.000 m² =1

No existen en este ámbito parcelas inferiores a 2.000m², siendo la de mayor superficie de 11.878 m².

La Amistad. Se adscriben 7 parcelas, 2 de forma parcial, con la siguiente configuración:

Parcelas de menos de 500 m² = 1
Parcelas entre 1.000 m² y 2.000 m² = 2
Parcelas entre 2.000 m² y 4.000 m² = 2
Parcelas de mas de 4000 m² = 2

La Luz. En este ámbito se adscriben 40 parcelas, 11 de forma parcial, con la siguiente configuración:

Parcelas de menos de 500 m² = 3
Parcelas entre 500 m² y 1.000 m² = 4
Parcelas entre 1.000 m² y 2.000 m² = 6
Parcelas entre 2.000 m² y 4.000 m² = 13
Parcelas entre 4.000 m² y 8.000 m² = 11
Parcelas de más de 8.000 m² = 3

Sistema general de infraestructuras adscrito.

Se adscriben parcialmente dos parcelas, con superficies de 4.707 m² y 1.123 m².

1.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

1.3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Como premisas básicas para el desarrollo de la ordenación se recogen los *CRITERIOS Y OBJETIVOS* y *CONDICIONES PARTICULARES* establecidos desde el Plan General para este suelo urbanizable que se transcriben a continuación:

- "Se ejecutará el viario principal que atraviesa los terrenos en dirección norte-sur, resolviendo los enlaces con la variante de la carretera N-632.
- El resto del viario mantendrá los puntos de conexión con la ciudad previstos en el plano que contiene la ficha.
- Se buscará una oferta diversificada de vivienda en cuanto a soluciones tipológicas, con vivienda unifamiliar en baja altura y vivienda colectiva en bloque.
- El viario y las edificaciones se adaptarán a la topografía natural para minimizar los movimientos de tierras, respetar los cauces de los arroyos, las masas forestales y minimizar el impacto visual, disponiendo las edificaciones de vivienda unifamiliar preferentemente en la zona norte del sector y los bloques de vivienda colectiva de mayor altura en las zonas al sur del sector.
- El planeamiento de desarrollo evaluará la compatibilidad de la ordenación con las viviendas existentes de ocupación permanente.
- El ámbito incluye 20.178 m2 de Sistema General de Equipamiento."

Hay que tener en cuenta que la tramitación simultánea de la Modificación del Plan General y del Plan Parcial ha permitido conjugar la parte gráfica de la ficha con la ordenación proyectada para el Plan Parcial, pero siempre respetando los criterios fijados en la ficha, que reseñan el carácter indicativo de los viarios grafiados.

En desarrollo de estos criterios y objetivos se plantean pautas de ordenación más concretas:

- Limitación de la edificación en los cerros, vaguadas y terrenos de mayores pendientes.
- Adaptación de los viarios a la topografía, minimizando los movimientos de tierras que éstos generen, pero, a la vez, evitando que su desarrollo se produzca en pendientes pronunciadas.
- Disminución de la altura máxima de las edificaciones a medida que aumenta su cota de implantación.
- Localizar la zona comercial en contacto con la trama existente.
- Recoger parte de las sugerencias presentadas al documento de avance.

1.3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Zonas Verdes, Espacio Libre Público, Dotaciones, Infraestructuras y Sistema General de Equipamiento.

Debido a la accidentada topografía del ámbito y las fuertes pendientes y desniveles de terreno, se propone liberar de edificación las zonas con mayores desniveles, que, además, coinciden con las vaguadas que trazan los cuatro cauces que atraviesan el ámbito de oeste a este, zonificando estos ámbitos exclusivamente como zona verde y espacio libre público, posibilitando la conservación de parte de la vegetación de ribera existente.

Como contrapunto a las vaguadas se alzan tres cerros, que rondan la cota 60, y que se perciben desde la trama urbana como puntos de referencia dentro del ámbito. Se propone

emplazar sobre ellos parcelas de dotaciones públicas, limitando la altura de las posibles edificaciones y su ocupación máxima adaptándose a los perfiles del terreno, con la intención de, en la medida de lo posible, preservar estos collados.

Se proponen, además, otras tres parcelas dotacionales, una de carácter privado situada el extremo noroeste del ámbito, dando frente a la carretera de la Plata, como transición entre un entorno de suelo no urbanizable categorizado como núcleo rural, y las parcelas previstas para su desarrollo como vivienda unifamiliar. Las dos restantes se sitúan en la zona central y sur del ámbito, completando así una adecuada distribución de los servicios.

En la medida de lo posible se ha buscado la continuidad espacial entre todas las parcelas zonificadas como Zona Verde, Espacio Libre Público o Dotaciones Públicas de norte a sur. Son las parcelas de Dotaciones las que engarzan los ejes transversales que conforman los parques a desarrollar en los márgenes de los cauces.

En contacto con la trama urbana y con acceso desde la calle Fuero se reserva una cuña para la ubicación de la Central de Recogida Neumática, por su adecuado emplazamiento en el borde inferior del sector, su buena accesibilidad y su topografía favorable para la integración de una construcción semienterrada.

La necesidad y ubicación del otro Sistema Local de Infraestructuras vienen determinadas por el suministro de agua al sector, lo que requiere la construcción de un depósito de agua, en una cota elevada sobre las edificaciones previstas y con el menor impacto para su implantación y conexiones.

Se zonifica la parcela ubicada entre el Hospital San Agustín y la carretera de Heros como Sistema General de Equipamiento, en previsión de la posible ampliación del complejo hospitalario, y recogiendo esta determinación de Plan General.

Red Viaria

La envergadura de la actuación y la población y tráficos previstos en la zona, una vez finalizado el proceso de implantación de todos los usos previstos en el sector, hacen aconsejable, por la demanda interna que se genere, un punto de conexión con la variante para posibilitar una salida fluida de tráficos hacia el oeste. (La población a alojar en la zona podría alcanzar los 10.000 habitantes, más del 10 % de la población actual de Avilés, a lo que hay que sumar los tráficos que originará un gran establecimiento comercial y las amplias superficies dotacionales previstas).

A este respecto, el Plan Parcial recoge la propuesta elaborada en el proyecto de Modificación de Plan, ya que, tras barajar varias alternativas, se llega a la conclusión de que, en las circunstancias actuales, sólo es posible realizar un único enlace con la variante de la N-632, en un punto concreto y a una distancia determinada de los enlaces ya existentes, dada la regulación establecida en la legislación sectorial de carreteras para este tipo de vía y su titularidad. Siendo ésta, además, la solución que respeta los términos resultantes de las consultas efectuadas con carácter previo a la elaboración del proyecto y en el marco del apoyo a la redacción de los instrumentos de ordenación urbanística establecido en el art. 76 del TROTUAS.

Dicho enlace conecta con el viario principal, que vertebra el sector en dirección norte-sur, y se traza, en la mayor parte de su recorrido, prácticamente en paralelo con la variante. Es ya en su extremo norte, como consecuencia de la adaptación a la topografía, cuando disminuye su sección y se vuelve más sinuoso. En cualquier caso, permite la conexión prevista desde el Plan General entre la carretera de la Plata y el camino de Heros.

El esquema general del trazado viario se organiza en forma de peine, con el viario principal norte-sur y varias conexiones con la vialidad preexistente: una al oeste con la variante, y tres al este que conectan con la trama urbana (dos con la calle Fuero y uno con la calle José Cueto).

Por otro lado, la red secundaria se cierra en anillos que permiten recorridos alternativos, en un esquema de malla. Dentro de esta estructura existen dos conexiones más

con el casco urbano, una a través de la calle Flora Tristán y otra a través de la calle María Zambrano.

Parcelas privadas.

En la parte del ámbito más próxima al casco urbano, en el borde con la calle Fuero, se propone generar un frente más urbano, buscando la relación entre el equipamiento privado y la superficie destinada a terciario/comercial como contrapunto al gran espacio diáfano que configura la explanada de aparcamiento, pistas de atletismo y edificios dotacionales del otro margen de la calle. Esta nueva fachada se remata con un edificio en altura destinado a uso residencial.

Además se pretende que, tanto el edificio terciario/comercial como el dotacional privado, sirvan de contención y transición entre las zonas residenciales situadas próximas pero a una cota más elevada y que "abrazan" ambas parcelas, y la calle Fuero. De modo que la percepción de estas futuras edificaciones tenga dos escalas, la principal al este, como la fachada antes descrita, y una escala más doméstica al oeste, facilitando además, en el caso del edificio terciario/comercial, los tránsitos peatonales a través de ellos.

La ubicación de las zonas de vivienda colectiva está fuertemente condicionado por las condiciones topográficas del sector y la voluntad de preservar para usos públicos tanto los tres cerros como los cauces fluviales.

El área residencial de mayor densidad se concentra fundamentalmente en el ámbito más cercano al borde urbano actual, en el contorno de una especie de anfiteatro natural que se abre al área de equipamientos del Quirinal y cuyo foco está ocupado por los usos terciarios del Plan Parcial. Las parcelas, destinadas a vivienda libre, conforman una trama urbana de cierta densidad y altura, en los márgenes de la calle que envuelve el área terciaria ascendiendo hacia la parte alta del Gaxín. La importancia del espacio urbano conformado por los equipamientos terciarios y la edificación que los envuelve, justifica la necesidad de su ordenación conjunta a través de un único estudio de detalle, que resuelva adecuadamente la que será la fachada más urbana de la actuación. A este conjunto se suma una torre aislada como hito urbano, ayudando a singularizar una de las puertas al Gaxín.

La edificación en la mitad sur del sector se completa con las zonas situadas en torno al eje viario principal, aprovechando las áreas más llanas a la espalda de los dos cerros y donde existirán tanto viviendas libres como protegidas. También se crean zonas edificables en el borde sur del sector, configurando la nueva fachada que enmarcará el parque del arroyo del Gaxín. En ambos casos, su ubicación más periférica se ve compensada con una mejora en otros aspectos, como una menor densidad, mayor interrelación con las zonas verdes y accesibilidad exterior. En la mitad norte se utilizan criterios similares, situando la vivienda colectiva en el área más llana, a la espalda del tercer cerro. En cada uno de esos dos grandes paquetes de vivienda colectiva se prevé un ámbito central con uso como "Centro Comercial de Barrio", buscando cierta jerarquización en la dotación comercial y mayor diversidad en los tejidos residenciales.

La vivienda unifamiliar se localiza al norte del ámbito, tal y como se define en los criterios de la ficha del Plan General, donde esta tipología puede facilitar la adaptación a las condiciones topográficas, y en continuidad con los desarrollos de vivienda unifamiliar existentes (El Quirinal), en proceso de ejecución (La Plata) o previstos desde el Plan General (UZR-2 La Plata-San Cristóbal). A la hora de diseñar el trazado viario se han considerado las viviendas preexistentes para posibilitar su conservación cuando se ubican sobre parcelas zonificadas como Unifamiliar.

Finalmente, vinculadas al enlace con la variante, y aprovechando una parte de una franja con limitaciones para la edificación por la cercanía de la carretera, se crean una pequeña zona comercial y un sistema local de servicios urbanos de carácter privado, que podría acoger una estación de servicio.

1.3.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE DOTACIONES, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

En la legislación urbanística aplicable, tanto estatal como autonómica, sólo se definen y cuantifican las reservas mínimas de dotaciones, para sectores de suelo urbanizable, en el art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, aprobado por RD 2159/1978, de 23 de junio, (en lo sucesivo RPU). El Plan General vigente, en algunos casos, como el presente, también establece, en las fichas de ámbitos de gestión y planeamiento en suelo urbanizable, cuantías por encima de las mínimas previstas en el RPU.

No obstante, en la interpretación de las reservas de dotaciones previstas en el RPU, entendemos que deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

- El referido texto legal es preconstitucional.
- El sistema educativo previsto en él (EGB-BUP), hace años que no es de aplicación.
- El porcentaje de población escolar y de "la tercera edad", desde entonces, ha sufrido notables alteraciones, descendiendo la primera por debajo de la mitad e incrementándose la segunda, más de un 50%, como se desprende de los datos de SADEI para el periodo 1981-2001. Esta consideración merecería, por sí sola, replantearse las reservas de centros educativos y de equipamientos sociales (más concretamente de los geriátricos), previstas en el Reglamento de Planeamiento.

sadei

Evolución de la población según edad (grupos quinquenales). Datos censales

Período 1981-2001
Ambos sexos

	1981	1991	2001
TOTAL	**1.129.572**	**1.093.937**	**1.062.998**
De 0 a 4 años	80.882	41.356	33.097
De 5 a 9 años	86.340	57.166	33.894
De 10 a 14 años	84.455	78.610	41.668
De 15 a 19 años	87.047	85.163	56.791
De 20 a 24 años	87.576	78.920	77.139
De 25 a 29 años	78.468	79.572	83.345
De 30 a 34 años	76.377	82.079	77.007
De 35 a 39 años	64.997	75.584	79.349
De 40 a 44 años	57.923	73.132	83.123
De 45 a 49 años	77.664	62.427	77.937
De 50 a 54 años	77.117	54.824	72.839
De 55 a 59 años	70.849	71.693	63.428
De 60 a 64 años	55.492	70.356	50.211
De 65 a 69 años	49.881	62.667	66.124
De 70 a 74 años	40.934	45.880	61.929
De 75 a 79 años	28.777	35.387	49.552
De 80 a 84 años	15.999	23.507	30.685
De 85 y más años	8.794	15.614	24.880

Unidades: Personas
Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas. SADEI.
Tipo de datos: Definitivos
Última actualización: 25/03/2003

- La legislación de suelo asturiana carece aún de Reglamento vigente, y el artículo 66.4 del TROTUAS, dispone:

> *"Por razones de interés público, y en función de las necesidades específicas en cada concejo, los porcentajes o módulos de reservas que el Plan Parcial prevea para los diferentes sistemas locales, o dotaciones urbanísticas al servicio de suelo urbanizable, en los términos establecidos reglamentariamente, podrán ser intercambiables por los Ayuntamientos entre los distintos usos dotacionales, en cada sector o subsector, sin que pueda alterarse el porcentaje total de reserva que determine el Plan."*

En los mismos términos se expresa el artículo 8.14 de las Normas Urbanísticas del PGO, que establece:

> *1. Las reservas de suelo para creación de nuevas dotaciones colectivas de equipamiento se realizan, con frecuencia, agrupándolas en bloques donde vayan a producirse varios usos diferentes, pero sin tratar de señalar específicamente qué fracción de terreno es de cada uso concreto. La determinación final de la correspondencia entre el terreno y su uso específico es tema que se asigna al proceso de gestión, quedándose el planeamiento en el nivel de determinar la superficie total de terrenos reservados y los usos que se van a situar sobre ellos, pero de forma global, sea por Polígonos o por conjuntos de ellos.*
>
> *2. Las determinaciones, de todos modos, se producirán en dos niveles diferentes:*
>
> *– Los equipamientos ya existentes se señalan con el uso concreto al que se destinan y su carácter público o privado.*
>
> *– Los equipamientos de nueva creación, sean públicos o privados, generalmente no tendrán especificado su uso concreto.*
>
> *3. Por razones de interés público, y en función de las necesidades específicas del concejo de Avilés, los porcentajes o módulos de reservas que los Planes Parciales prevean para los diferentes sistemas locales, o dotaciones urbanísticas públicas al servicio del suelo urbanizable, podrán ser intercambiables por el Ayuntamiento entre los distintos usos dotacionales, en cada sector o subsector, sin que pueda alterarse el porcentaje total de reserva que determine el Plan Parcial.*

La observación conjunta de todas estas circunstancias nos lleva a la reflexión sobre la posibilidad y conveniencia de que este Plan Parcial no fragmente entre sí los diferentes tipos de dotaciones definidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (algunas de ellas, como hemos visto, no adaptadas a la legalidad ni a la realidad social vigente). Sin delimitar o diferenciar todas y cada una de las dotaciones, se mantienen las cuantías y porcentajes totales, distinguiendo, únicamente, el sistema de espacios libres, que incluiría conjuntamente jardines y áreas de juego y recreo de niños (y que, por adaptar a la terminología del TROTUAS se denominarán zonas verdes, ZV) del resto de las dotaciones públicas, a las que, genéricamente, se denominarán equipamiento público, E.

El presente sector cabe identificarlo como un conjunto entre 2.000 y 5.000 viviendas.

Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de zonas verdes y espacios libres

La reserva de espacios libres de dominio y uso público prevista en el RPU, considerando conjuntamente jardines y áreas de juego y recreo de niños, asciende a 21 m²/vivienda que, referida a las 3.530 viviendas estimadas en el sector, arrojaría un total de:

21 m²/vivienda x 3.531 viviendas = 74.151 m²

Por otra parte, dicha superficie, de conformidad con lo previsto en el artículo 10.3 del Anexo al RPU, no deberá ser inferior al 10% del sector, cuya superficie total, según la Modificación del Plan General aprobada inicialmente, es de 764.274 m². Por tanto, por aplicación de este precepto, la reserva de zonas verdes no debiera ser inferior a:

10% s/ 764.274 m² = 76.427 m²

Por último, de conformidad con las determinaciones de la ficha urbanística, de la referida Modificación, las zonas verdes del sector no deberán ser de cuantía inferior al 15%, porcentaje que aplicado a su superficie, resulta:

15% s/ 764.274 m² = 114.641 m²

La reserva de zonas verdes del Plan Parcial, con consideración de espacios libres, a efectos de lo previsto en el Reglamento de Planeamiento es de **162.929 m²**, superior a la requerida por la legislación urbanística y por el Plan General.

Justificación del cumplimiento de de los estándares mínimos de dotaciones

Para el conjunto de viviendas considerado, la superficie mínima para su destino a centros docentes resulta de 16 m² de suelo/vivienda, reserva que referida a las 3.531 viviendas estimadas en el Plan Parcial, resulta una superficie mínima de:

16 m² suelo/vivienda x 3.531 viviendas = 56.496 m² suelo

La reserva mínima para parque deportivo es de 8 m²/vivienda, que referida al número de viviendas expresado, supone una superficie de

8 m² suelo/vivienda x 3.531 viviendas = 28.248 m² suelo

La superficie construida mínima para equipamiento social, según el RPU, asciende a 6 m² construidos/vivienda. Estimando una ocupación máxima del 50% y una altura máxima de tres plantas, obtendríamos una reserva de suelo mínima de

$$\frac{6\ m^2\ construidos}{vivienda} \times 3.531\ viviendas \times \frac{1}{3\ plantas} \times \frac{2\ m^2\ suelo}{m^2\ construidos/planta} = 14.124\ m^2\ suelo$$

La reserva conjunta mínima de dotaciones para centros docentes, parques deportivos y equipamiento social, según el RPU y con las consideraciones realizadas, arroja un total de 98.868 m² de suelo dotacional público.

La ficha del Plan General para este sector remite, para la determinación de las dotaciones comunitarias (que entendemos cabe identificar con la cantidad referida en el párrafo anterior) a las establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

Dicha reserva en el Plan Parcial, denominada genéricamente como Equipamiento Público y rotulada en los planos con la abreviatura E, alcanza un total de **99.127** m² de suelo, también superior a la requerida por la legislación urbanística y por el Plan General.

Respecto al Equipamiento comercial, el RPU establece una reserva mínima de 4 m² construidos/vivienda, que referidos a las 3.531 viviendas, arrojaría un total de

4 m² construidos/vivienda x 3.531 viviendas = 14.124 m² construidos.

Y la ficha del Plan General, para este ámbito, determina una edificabilidad máxima de 33.955 m² construidos destinados al uso Terciario/Comercial.

El Plan Parcial prevé una edificabilidad comercial coincidente con la máxima permitida por el Plan General, de **33.955** m² construidos, así, se da cumplimiento simultáneo a las prescripciones del RPU y de Plan General para este uso en este sector.

Justificación del cumplimiento de la dotación mínima de plazas de aparcamiento.

Se trata de justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Con ello, se considera justificado, simultáneamente, el cumplimiento de lo previsto en los artículos 7 y 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, ya que las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGO son más exigentes que las del RPU.

Para la justificación del cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento, para los distintos usos y tipologías previstos en el ámbito de la ordenación, se han tenido presentes las siguientes variables:

- Las dotaciones mínimas exigidas en el artículo 5.35 de las normas Urbanísticas del Plan General:
  - . 1 plaza/vivienda, cuando el número de éstas es inferior a 4
  - . 1,25 plazas/vivienda, cuando el número de éstas es superior a 4.
  - . 1 plaza/50 m² de otros usos
- La ocupación máxima permitida y estimada en planta sótano
- Se ha estimado un estándar de 30 m² por plaza de aparcamiento.

ÁMBITO	SUPERFICIE	OCUPACIÓN ESTIMADA DE SÓTANO	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	Nº DE PLAZAS EXIGIDAS	Nº DE SÓTANOS ESTIMADO	Nº DE PLAZAS RESULTANTES
RU 1	7.092	--	2.800	19	19	--	19
RU 2	5.379	--	2.800	18	18	--	18
RU 3	1.568	--	750	5	5	--	5
RU 4	20.118	--	5.264	35	35	--	35
RU 5	8.601	--	3.500	23	23	--	23
RU 6	7.896	--	3.000	20	20	--	20
RU 7	11.366	--	4.550	30	30	--	30
RU 8	5.308	--	2.000	13	13	--	13
RU 9	4.677	--	2.300	15	15	--	15
RU 10	2.196	--	750	5	5	--	5
RU 11	6.235	--	2.750	18	18	--	18
RU 12	7.003	--	2.850	19	19	--	19
RU 13	8.382	--	3.750	25	25	--	25
RU 14	6.771	--	3.250	22	22	--	22
RU 15	4.141	--	1.750	12	12	--	12
RU 16	1.268	--	715	4	4	--	4
RU 17	2.446	--	1.000	7	7	--	7
RU 18	9.953	--	3.750	25	25	--	25
RU 19	1.825	--	300	2	2	--	2
RTP 1	8.761	6.133	20.481	205	256	2	409
RTP 2	10.100	7.070	29.099	291	364	2	471
RTP 3	8.514	5.960	17.969	180	225	2	397
RTP 4	5.254	5.254	13.680	137	171	1	175
RTP 5	5.213	3.649	6.311	63	79	1	122
RTP 6	4.325	3.028	4.571	46	57	1	101
RTP7	2.939	2.057	4.097	41	51	1	69
RTP 8	22.786	15.950	34.856	349	436	1	532
RTP 9	7.641	5.349	15.318	153	191	2	357
RTP 10	6.021	4.215	7.713	77	96	1	140
RTP 11	11.247	7.873	14.364	144	180	1	262
RTP 12	5.765	4.036	7.623	76	95	1	135
RTP 13	10.171	7.120	16.479	165	206	1	237
RTP 14	12.980	9.086	25.066	251	313	2	606
RTL 1	17.531	12.272	24.568	246	307	1	409

RTL 2	8.365	8.365	18.143	181	227	1	279
RTL 3	6.921	4.845	12.386	124	155	1	161
RTL 4	6.742	4.719	13.091	131	164	2	315
RTL 5	2.420	1.694	5.303	53	66	2	113
RTL 6	5.696	5.696	23.060	231	288	2	380
RTL 7	1.667	1.667	7.078	71	88	2	111
Nº total de plazas de aparcamiento previstas para el uso residencial					**4.360**		**6.124**
T/C 1	13.578	13.578	30.955	--	619	2	905
T/C 2	3.092	1.546	3.000	--	60	1	52
EP1	3.794	2.656	5.325	--	107	2	177
EP2	11.931	1.193	1.250	--	25	1	40
SP	3.676	2.573	300	--	6	--	6
Nº total de plazas de aparcamiento previstas para otros usos lucrativos					**817**		**1.180**
Nº total de plazas de aparcamiento previstas para usos lucrativos					**5.177**		**7.304**

Para la estimación del número de plazas de aparcamiento que quedan al aire libre, anejas a la red viaria, se ha considerado la longitud de las franjas de viario reservadas para el estacionamiento, se le ha descontado la longitud necesaria para los vados estimados y el resultado se ha dividido por 5 m, que es la longitud de cada plaza de aparcamiento. El resultado obtenido es de 1.403 plazas al aire libre. Dicha cuantía, de conformidad con lo previsto en el artículo 7 d) del Anexo al Reglamento de Planeamiento resulta inferior al 50% del número de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial, correspondientes a viviendas.

1.3.4. CUADROS RESUMEN.

Parcelas destinadas a usos no lucrativos incluidas en el sector.

Zona Verde y Espacio Libre Público	Superficies m^2
ZV1	38.308
ZV2	25.565
ZV3	37.565
ZV4	43.195
ZV5	3.709
ZV6	6.249
ZV7	8.338
TOTAL	**162.929**

Dotaciones Públicas	Superficies m2
E1	29.073
E2	4.581
E3	17.796
E4	33.967
E5	13.710
TOTAL	**99.127**

Viario	Superficies m^2
Viario	147.642
TOTAL	**147.642**

Sistema Local de Infraestructuras	Superficies m^2
I1	3.150
I2	1.893
TOTAL	**5.043**

Sistema General Equipamiento	Superficies m^2
SGE	20.178
TOTAL	**20.178**

Cuadro-resumen cumplimiento de reservas reglamentarias.

Unidades de viviendas	Sistema de espacios libres de dominio y uso público		Centros docentes			Servicios de interés público y social			Plazas de aparcamiento
	Jardines (m^2 suelo/viv.)	Áreas de juego y recreo de niños (m^2 suelo/viv.)	Preescolar-guardería (m^2 suelo/viv.)	EGB (m^2 suelo/viv.)	BUP (m^2 suelo/viv.)	Parque deportivo (m^2 suelo/viv.)	Equipamiento social (m^2 const./viv.)	Equipamiento comercial (m^2 const./viv.)	Nº./100 m^2 de edificación
Conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas	15,00	6,00	2,00	10,00	4,00	8,00	6,00	4,00	1,00
3.531	52.965	21.186	7.062	35.310	14.124	28.248	14.124	14.124	**4.099**
	74.151		**98.868**					14.124	
ficha PGO	**114.641**							**33.955**	**5.147**

Plan Parcial	**162.929**	**99.127**		**33.955**	**7.277**

Zonas destinadas a usos lucrativos incluidas en el sector.

Vivienda Unifamiliar	**Superficie m^2**	**Edificabilidad m^2**	**Aprovechamiento m^2**	**Nº Viviendas**
RU 1	7.092	2.800	3.780	19
RU 2	5.379	2.800	3.780	18
RU 3	1.568	750	1.013	5
RU 4	20.118	5.264	7.106	35
RU 5	8.601	3.500	4.725	23
RU 6	7.896	3.000	4.050	20
RU 7	11.366	4.550	6.143	30
RU 8	5.308	2.000	2.700	13
RU 9	4.677	2.300	3.105	15
RU 10	2.196	750	1.013	5
RU 11	6.235	2.750	3.713	18
RU 12	7.003	2.850	3.848	19
RU 13	8.382	3.750	5.063	25
RU 14	6.771	3.250	4.388	22
RU 15	4.141	1.750	2.363	12
RU 16[3]	1.268	715	965	4
RU 17	2.446	1.000	1.350	7
RU 18	9.953	3.750	5.063	25
RU 19	1.825	300	405	2
TOTAL	**122.225**	**47.829**	**64.569**	**317**

[3] La edificabilidad de esta bolsa se corresponde aproximadamente con la de las viviendas preexistentes.

Vivienda Colectiva Protegida	Superficies m^2	Edificabilidad m^2	Aprovechamiento m^2
RTP 1	8.761	20.481	16.385
RTP 2	10.100	29.099	23.279
RTP 3	8.514	17.969	14.375
RTP 4	5.254	13.680	10.944
RTP 5	5.213	6.311	5.049
RTP 6	4.325	4.571	3.657
RTP 7	2.939	4.097	3.278
RTP 8	22.786	34.856	27.885
RTP 9	7.641	15.318	12.254
RTP 10	6.021	7.713	6.170
RTP 11	11.247	14.364	11.491
RTP 12	5.765	7.623	6.098
RTP 13	10.171	16.479	13.183
RTP 14	12.980	25.066	20.053
TOTAL	**121.717**	**217.627**	**174.101**

Vivienda Colectiva Libre	Superficies m^2	Edificabilidad m^2	Aprovechamiento m^2
RTL 1	17.531	24.568	24.568
RTL 2	8.365	18.143	18.143
RTL 3	6.921	12.386	12.386
RTL 4	6.742	13.091	13.091
RTL 5	2.420	5.303	5.303
RTL 6	5.696	23.060	23.060
RTL 7	1.667	7.078	7.078
TOTAL	**49.342**	**103.629**	**103.629**

Terciario/Comercial	Superficies m^2	Edificabilidad m^2	Aprovechamiento m^2
T/C 1	13.578	30.955	47.980
T/C 2	3.092	3.000	4.650
TOTAL	**16.670**	**33.955**	**52.630**

Dotacional Privado	Superficies m^2	Edificabilidad m^2	Aprovechamiento m^2
EP 1	3.794	5.325	5.325
EP 2	11.931	1.250	1.250
TOTAL	**15.725**	**6.575**	**6.575**

Sistema de servicios Privado	Superficies m^2	Edificabilidad m^2	Aprovechamiento m^2
SP	3.676	300	300
TOTAL	**3.676**	**300**	**300**

Resumen de zonificación dentro del sector.

ZONIFICACIÓN	Superficies m^2	Edificabilidad m^2	Aprovechamiento m^2
Zona Verde y Espacio Libre Público	162.929	-	-
Dotaciones Públicas	99.127	-	-
Sistema Local Infraestructuras	5.043	-	-
Viario	147.642		
Sistema General Equipamiento	20.178	-	-
Vivienda Unifamiliar	122.225	47.829	64.569
Vivienda Colectiva Protegida	121.717	217.627	174.102
Vivienda Colectiva Libre	49.342	103.629	103.629
Terciario/Comercial	16.670	33.955	52.330
Dotacional Privado	15.725	6.575	6.575
Sistema de servicios Privado	3.676	300	300
TOTAL	**764.274**	**409.915**	**401.805**

Parcelas de Sistema General adscritas al sector.

SISTEMAS GENERALES		Superficies m^2	
SG Zonas Verdes	Bao (p6)	77.503	310.015
	La Luz (p2)	148.253	
	La Amistad (p3)	18.377	
	La Arabuya (p4)	65.882	
SG Infraestructuras		5.831	
TOTAL		**315.846**	

Avilés, enero de 2009
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Juan Ramón Escalona Platero
Arquitecto

Itziar Allén Gil
Arquitecto

1.4. ANEXOS

1.4.1 Anexo 1: Ficha del sector UZ.PR-1.
1.4.2 Anexo 2: Preexistencias.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL PRIORITARIO DE GAXÍN UZ PR-1 0
1. MEMORIA..... 1
1.1. INTRODUCCIÓN.....1
1.1.1. ANTECEDENTES. 1
1.1.2. MARCO JURÍDICO. 1
1.1.3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN. .. 4
1.1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL..... 5
1.2. INFORMACIÓN DEL ÁMBITO 7
1.2.1. DELIMITACIÓN, ÁMBITO Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS. 7
1.2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO, GEOLÓGICAS, GEOTÉCNICAS, TOPOGRÁFICAS Y VEGETACIÓN. 10
1.2.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES. 14
1.2.4. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. 15
1.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN 16
1.3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN..... 16
1.3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. 16
1.3.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE DOTACIONES, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. 19
1.3.4. CUADROS RESUMEN. 23
1.4. ANEXOS.....27
1.4.1. Anexo 1: Ficha del sector UZ.PR-1...... 27
1.4.2. Anexo 2: Preexistencias..... 27