



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL PRIORITARIO DE GAXÍN UZ PR-1



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 2006.

El suelo urbanizable prioritario de Gaxín es el único sector residencial prioritario definido en la Revisión del 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.

1.2. MARCO JURÍDICO

1.2.1. Legislación Autonómica.

El art. 98 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 (TROUAS) dispone:

“Los instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión”.

Este principio de vigencia indefinida de los planes, que ya estaba recogido en nuestra legislación urbanística estatal, ha de interpretarse como garantía de estabilidad y permanencia, que no impide a la Administración ejercitar las facultades que la Ley le confiere para alterar sus determinaciones, cuando nuevos criterios de ordenación o nuevas necesidades urbanísticas hagan oportuno y adecuada la alteración del planeamiento anterior mediante su revisión o modificación.

Es doctrina jurisprudencial reiterada que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste: *“... la naturaleza normativa de los planes, por un lado, y la necesidad de adaptarse a las exigencias cambiantes del interés público, por otro, justifican plenamente el ius variandi que en este ámbito se reconoce la Administración”* (por todas, STS 20 de diciembre de 1991, Ar. 314 de 1992).

El art. 101 TROUAS regula la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística:

“1. 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.

2. Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen edificable residencial de una zona, produciendo un significativo aumento de su potencial población, para aprobarla se requerirá la previsión no sólo de las nuevas dotaciones que sean necesarias, sino también de las nuevas zonas verdes y espacios libres exigidos por el aumento de la densidad de población.



3. Cuando la modificación tenga 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."

Así pues, siguiendo el viejo modelo estatal, 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 texto legal citado, 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.

1.2.2. El sector de suelo urbanizable prioritario UZ PR-1 Gaxín en la Revisión del Plan General de Avilés.

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 correspondiente ficha 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.



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

El planeamiento de desarrollo evaluará la compatibilidad de la ordenación con las viviendas existentes de ocupación permanente.

El ámbito incluye 25.500 m² de Sistema General de Equipamiento.

CALIFICACIÓN:

Sector de Urbanización Prioritaria

CARACTERÍSTICAS

Superficie del sector (Has.):

76,08 Has. incluido el S.G. interior al ámbito

Índice de edificabilidad del sector m²/m²s:

0,517 m²/m²

Superficie edificable total (m²):

393.277 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

114.120

Dotaciones comunitarias²

- Calificación de usos lucrativos

m² construible

%

Nº viv.

K

K x m² const.

Residencial V.L. unifamiliar

60.664

20

404

1,35

81.896

Residencial V.L. colectiva

90.996

30

910

1,00

90.996

Residencial V. Protegida privada

151.659

50

1.517

0,80

121.327

Total residencial privada

303.319

100

2.831

-

294.219

Residencial V. Protegida 10%

49.128

-

491

0,80

39.303

Terciario/comercial

33.955

-

-

1,55

52.630

Dotacional privado

6.875

-

-

1,00

6.875

Total otros usos

40.830

-

-

-

59.505

Total lucrativo

393.277

3.322

393.027

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 292.574 m²s.

Parcela calificada como SGI, con destino a depósito de agua de 3.150 m²s, localizada en el Camino de Heros.

Sistema General Equipamiento interior al ámbito: 25.500 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.



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

El Plan General de Ordenación vigente, cumpliendo las exigencias contenidas en el art. 62 TROTUAS, contiene las determinaciones necesarias para el desarrollo del suelo urbanizable prioritario de Gaxín que se transcriben en el apartado anterior.

Ahora bien, en el desarrollo de los trabajos necesarios para la elaboración del 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 que se recoge en el referido proyecto, 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 1/1000 o la cartografía del Principado a escala 1/5000. Ambas realizadas hace años y con uso principal en papel.

Se realizaron dos vuelos fotogramétricos en septiembre de 2004, a escala 1/5000 de todo el término municipal y, a escala 1/3500 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 excepción de los sistemas generales adscritos (a escala 1/1000), a la serie 1/500.

2ª.- La elaboración y estudio de diversas propuestas de ordenación.

3ª.- El análisis de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la ordenación.

4ª.- el resultado de las consultas evacuadas con las distintas Administraciones sectoriales afectadas por la ordenación.

5ª.- Las sugerencias presentadas en el trámite de información pública del Avance de Plan Parcial.

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 todo el sector definido desde el documento del Plan General de Avilés, mas cuatro ámbitos de menor entidad, tres de ellos independientes y situados al oeste de la variante a la carretera N-632, y otro colindante al sector.



No obstante, cabe diferenciar, dentro de todo el ámbito que abarca la modificación, el distinto calado de las alteraciones propuestas, ya que, para la amplia mayoría de los terrenos, se limitan a un cambio de los porcentajes de aprovechamiento correspondientes a cada uso fijados desde el Plan General y que más adelante se describen en detalle y que, sin alterar el aprovechamiento medio correspondiente al sector, suponen un ligero incremento de la edificabilidad por efecto de los coeficientes de ponderación asignados a los distintos usos.

Los terrenos, para los que se propone un cambio de clasificación y/o calificación, se limitan a los señalados en el plano O2, denominados M1 a M6, 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 TROTUAS].
- Sistema general de servicios urbanos. [art. 59.2.a).3º TROTUAS].
- Clasificación y calificación del suelo. [art. 59.2.b) TROTUAS].

Dentro de las determinaciones específicas para el desarrollo de los suelos urbanizables propias del Plan General, se propone la modificación de:

- 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) TROTUAS].
- 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) TROTUAS]. En esta caso **sin alterar** el aprovechamiento medio correspondiente al sector.
- Sistemas Generales que se adscriben al sector. [art. 62.f) TROTUAS].

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.3-13, O.3-14, O.3-18 y O.3-19.
- Fichas de suelos urbanizables: nº 1 UZ PR-1 Gaxín, nº 4 UZ R-3 Valparaíso y nº 12 UZ R-11 Bao Norte.
- Normativa: artículo 5.57, apartado 4.
- Estudio Económico Financiero.

1.6. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.



1.6.1. Modificación del sector.

- En el extremo noreste del ámbito, el sector previsto en el Plan General se superpone con la delimitación del suelo urbanizable de la Plata, área de planeamiento incorporado API PP O-2 (zona M1 correspondiente al plano O.2 de la presente modificación).

Teniendo en cuenta, por un lado, que el desarrollo del sector SUP 1.1 de La Plata se encuentra en una fase muy avanzada, con la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión y proyecto de urbanización; que la urbanización, actualmente en ejecución, se encuentra en sus últimas etapas, estimando que un 75 % de la obra está realizada; y que, además, se han concedido numerosas licencias de edificación, cuyas obras se encuentran en marcha.

Teniendo en cuenta, por otro lado, el hecho de que el sector afectara parte de este ámbito se debía a la conexión que el Plan General planteaba desde el eje norte-sur, vertebrador de la actuación, y la carretera de la Plata; y que tanto dicho eje, como su conexión norte, se han desplazado hacia el oeste, de manera que resulta innecesaria la afección de los terrenos incluidos en el desarrollo del sector SUP 1.1 de la Plata.

Se considera oportuna la exclusión de estos terrenos del sector, por afectar a un desarrollo prácticamente finalizado, y quedar descartada la conexión viaria en este punto, en base a la propuesta del Plan Parcial en tramitación.

- En la zona sur, se está incluyendo dentro del ámbito una parte de la parcela catastral 3065902TP6236N0001UM, que se corresponde con el Centro de Estudios San Fernando (zona M2 correspondiente al plano O.2 de la presente modificación).

En la cartografía, sobre la que se elaboró el Plan General, no se representaba el polideportivo perteneciente al complejo educativo construido en los últimos años.

Se propone desde la presente modificación, la exclusión del desarrollo del suelo urbanizable de Gaxín, de esta porción de terreno, para su clasificación como suelo urbano consolidado y calificación de equipamiento privado, al igual que el resto de la parcela catastral a la que pertenece, destinada toda ella a centro de estudios. Ya que, en la situación de borde en que se localizan los terrenos, parece más adecuada su integración a la parcela colindante, que mantenerlos dentro de un sector y a expensas de su desarrollo.

- El Plan General prevé dos conexiones entre la variante a la N-632 y el sector de suelo urbanizable. 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 artículo 76 del TROTUAS.

Por tanto, se elimina una de las conexiones de las previstas en el Plan General y, como consecuencia de ello, se debe actualizar la calificación de los terrenos afectados por la supresión de dicho enlace meridional, (zonas M3 y M4 correspondientes al plano O.2 de la presente modificación).



En cuanto al enlace propuesto, la envergadura de la actuación y la población y tráfico previstos en la zona, una vez finalizado el proceso de implantación de todos los usos previstos en el sector, hacen necesario, por la demanda interna que se genere, un punto de conexión con la variante para posibilitar una salida fluida de tráfico 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 tráfico que originará un gran establecimiento comercial y las amplias superficies dotacionales previstas.

Todo ello justifica la inclusión de la parte de los terrenos necesarios para la ejecución de dicho enlace, que no estaban dentro del sector de urbanizable, (zona M5 correspondiente al plano O.2 de la presente modificación).

Y ello en base a lo dispuesto en el art. 16 de la Ley estatal 8/2007, que incluye, entre los deberes legales que comportan las actuaciones de transformación urbanística, el de *"costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable"*.

Superficie del sector UZ PR-1 de Gaxín según el Plan General vigente: **760.800 m²**.

Superficie del sector UZ PR-1 de Gaxín según la modificación de Plan propuesta: **764.274 m²**.

a) Ámbitos que se excluyen del sector:

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M1	UZ PR-1 de Gaxín	2.261 m ²	API PP O-2	2.261 m ²
M2	UZ PR-1 de Gaxín	4.621 m ²	Equipamiento Privado	4.621 m ²
M4 ³	UZ PR-1 de Gaxín	908 m ²	UZ R-3 de Valparaíso	908 m ²
	UZ PR-1 de Gaxín	443 m ²	Sistema General viario	443 m ²

b) Ámbitos que se incluyen en el sector:

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M5	No urbanizable de Interés Paisajístico	4.127 m ²	UZ PR-1 de Gaxín	4.127 m ²
	No urbanizable de Interés Forestal	2.191 m ²	UZ PR-1 de Gaxín	2.191 m ²
	Sistema General viario	1.336 m ²	UZ PR-1 de Gaxín	1.336 m ²

Además de las modificaciones descritas anteriormente, se ajusta tanto la delimitación del sector como el sistema general viario que linda con él a la parcela catastral correspondiente a la variante a la N-632, con la intención de excluir del sector los terrenos propiedad del

³ Una parte de la zona M4.



Ministerio de Fomento e incluirlos en el sistema general viario. No obstante, se ha solicitado la información correspondiente a la Demarcación de Carreteras del Estado, para delimitar con más precisión ambos ámbitos.

Por otro lado, el ámbito definido 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. Todo ello justifica la diferencia de superficie entre el sector definido desde el Plan General vigente y la modificación con independencia de los terrenos excluidos e incluidos descritos en los apartados a) y b).

1.6.2. Sistemas Generales de Infraestructuras Adscritos.

De las consultas realizadas con las empresas suministradoras, ha surgido, y una vez más originada por la demanda que supone un crecimiento de la ciudad como el propuesto, la necesidad de la implantación de una nueva subestación eléctrica que garantice el suministro eléctrico.

Se plantea igualmente, por tanto, la delimitación de un nuevo sistema general de infraestructuras con el fin de obtener los terrenos para la localización de la subestación, (zona M6 correspondiente al plano O.2).

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M6	No urbanizable de Interés Forestal	5.831 m ²	Sistema General de Infraestructuras	5.831 m ²

1.6.3. Cuadros Resumen de las modificaciones de los ámbitos M1 a M6.

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M1	UZ PR-1 de Gaxín	2.261 m ²	API PP O-2	2.261 m ²

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M2	UZ PR-1 de Gaxín	4.621 m ²	Equipamiento Privado	4.621 m ²

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M3	Sistema General Viario	414 m ²	No urbanizable de Interés Paisajístico	414 m ²
	Sistema General Viario	2.184 m ²	UZ R-11 de Bao Norte	2.184 m ²
	No urbanizable de Interés Paisajístico	500 m ²	UZ R-11 de Bao Norte	500 m ²
	No urbanizable de Interés Paisajístico	120 m ²	Sistema General viario	120 m ²

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M4	Sistema General Viario	1.692 m ²	UZ R-3 de Valparaíso	1.692 m ²
	UZ PR-1 de Gaxín	443 m ²	Sistema General Viario	443 m ²
	UZ PR-1 de Gaxín	908 m ²	UZ R-3 de Valparaíso	908 m ²

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M5	No urbanizable de Interés Paisajístico	4.127 m ²	UZ PR-1 de Gaxín	4.127 m ²



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

	No urbanizable de Interés Forestal	2.191 m ²	UZ PR-1 de Gaxín	2.191 m ²
	Sistema General viario	1.336 m ²	UZ PR-1 de Gaxín	1.336 m ²
	No urbanizable de Interés Paisajístico	214 m ²	Sistema General viario	214 m ²
	No urbanizable de Interés Forestal	130 m ²	Sistema General viario	130 m ²

	Plan General vigente	Superficie	Modificación de Plan propuesta	Superficie
M6	No urbanizable de Interés Forestal	5.831 m ²	Sistema General de Infraestructuras	5.831 m ²

La superficie de suelo no urbanizable según el planeamiento vigente que se clasificaría a través de la modificación como suelo urbanizable, sería de 6.818 m².

1.6.4. Ordenación pormenorizada.

Como parte de las sugerencias presentadas al documento de Avance del Plan Parcial, se planteaba el traslado de parte de la edificabilidad del uso residencial unifamiliar al uso de vivienda colectiva.

Lo cierto es que agotar la edificabilidad de vivienda unifamiliar, propuesta en la ficha del Plan General, supone un “consumo” excesivo de suelo. Es ilustrativo como, para la propuesta de Avance, más de un 40 % del suelo destinado a usos lucrativos es ocupado por vivienda unifamiliar, que supone, en cuanto a parámetros de edificabilidad, tan solo algo más del 15 % de la total prevista, considerando, además, que, para su encaje, se estimaron edificabilidades por vivienda, por un lado, muy superiores a la superficie orientativa fijada en la ficha para el cálculo del nº de viviendas, y por otro, en base a módulos por vivienda que se sitúan por encima de la superficie que demanda el mercado actual para esta tipología de edificación.

Como resultado del estudio de las distintas alternativas en la elaboración del proyecto del Plan Parcial, viendo la dificultad de encajar toda la edificabilidad de vivienda unifamiliar y considerando, además, que, con carácter general, siempre es más “sostenible” un desarrollo de vivienda en altura, sobretodo en este caso que partimos de una ordenación con una previsión muy amplia de zonas verdes, espacios libres públicos y dotaciones públicas, que, en principio no demandan el esponjamiento que pueda suponer la vivienda unifamiliar, la presente modificación recoge dicha sugerencia, alterando, respecto a las previsiones del Plan General, los porcentajes de edificabilidad destinados al uso residencial.

	% m ² construible	
RESIDENCIAL PRIVADA	PREVISIONES PLAN GENERAL	MODIFICACIÓN PROPUESTA
Vivienda Libre Unifamiliar	20,0	15,0
Vivienda Libre Colectiva	30,0	32,5
Vivienda Protegida Colectiva	50,0	52,5

Con esta propuesta se distribuye de manera más homogénea la edificabilidad en los suelos destinados a usos lucrativos y la media de edificabilidad correspondiente a cada



vivienda unifamiliar se aproxima más, tanto a las estimaciones del Plan General (orientativo), como la demanda actual del mercado.

La alteración de los porcentajes de edificabilidad a la que destinan los distintos usos, y como consecuencia de la ponderación que el Plan General prevé para el cálculo del aprovechamiento medio, si se quiere mantener inalterado este parámetro, y por tanto los derechos correspondientes a los propietarios del suelo, es necesario incrementar la edificabilidad, al trasladarse éste de un uso ponderado con un coeficiente de 1,35 a un uso al que le corresponda un coeficiente de homogeneización de 1 y 0,8.

De la elaboración del documento de aprobación inicial del Plan Parcial y del estudio de las necesidades y posibilidades de ordenación surge la posibilidad de localizar, en las proximidades del enlace con la variante, y dadas las fuertes limitaciones que para otros usos tendría este entorno, debido a las afecciones derivadas de la titularidad y categoría de la vía y sus enlaces, de dar cabida a un Sistema Local de Servicios Urbanos de carácter privado, que posibilitara la implantación de un área de servicio y usos asociados a ella. Se trata de una ubicación privilegiada para un uso de estas características que demanda poca edificabilidad y ocupación dentro de la parcela.

1.6.5. Normativa.

Debido a lo accidentado de la topografía, con zonas de pendientes muy pronunciadas, especialmente al norte del ámbito donde se localizará la vivienda unifamiliar, y como resultado del estudio de las alternativas de ordenación elaboradas desde el proyecto de Plan Parcial, se detectan serios problemas de acceso, en determinadas condiciones de implantación, a las plantas sótano y semisótano de las viviendas unifamiliares.

Por tanto, se propone la siguiente modificación de la Normativa del Plan General, en relación a los cálculos de edificabilidad del uso garaje en esta dicha tipología, con el fin de posibilitar alternativas de diseño de estas viviendas, que no están “penalizadas” por un consumo mayor de edificabilidad, consecuencia de su ubicación respecto a la pendiente del terreno.

El apartado 4 del artículo 5.57 quedaría con la siguiente redacción, como resultado de la adición del párrafo resaltado en negrita:

“ Las instalaciones generales de los edificios de viviendas, tales como maquinaria de ascensor, salas de calderas y depósitos, locales de telecomunicaciones, cuartos de basura, etc... y los espacios destinados a estacionamiento o a trasteros no se contabilizan como aprovechamiento si se sitúan en sótano o semisótano. Tampoco se contabilizan las posibles entreplantas a disponer en las plantas bajas ni las instalaciones generales y los trasteros, cuando se sitúen en el espacio bajo cubierta, siempre y cuando el acceso a dichos espacios se efectúe desde elementos comunes del edificio y se garantice su utilización de forma independiente al resto de usos. Cualquiera de los elementos citados se contabiliza si se sitúa en una situación distinta de la indicada.

Cuando, debido a las características físicas de las parcelas correspondientes a viviendas unifamiliares, resulte imposible el acceso rodado a las plantas de sótano o semisótano por medio de vías que cumplan con las condiciones de pendiente, anchura y radio de giro exigibles, no computarán hasta 30 m² construidos,



destinados de modo exclusivo y permanente a estacionamiento de vehículos, aunque éste se sitúe sobre rasante.

Para edificios destinados a usos distintos del de vivienda y en las situaciones descritas de bajo rasante o bajo cubierta, solamente quedarán fuera de contabilización los garajes y las instalaciones generales que no tengan relación directa con las actividades que en los mismos tengan lugar."

1.6.6. Estudio Económico Financiero.

El Estudio Económico-Financiero del Plan vigente se refiere, fundamentalmente, a los sistemas generales. Por ello, resulta necesario adaptar, aunque mínimamente, el referido documento a los sistemas generales que resultan de la presente Modificación de Plan General, así como la asignación de sus inversiones.

Por los motivos justificados, en el apartado 1.6 de la Memoria, el Proyecto de Modificación incluye dentro del sector los terrenos necesarios para ejecutar el enlace con la Variante de la N-632.

Como consecuencia de esta última alteración, se producen variaciones en la estimación de costes de las inversiones previstas en sistemas generales y, consecuentemente, en los porcentajes de su asignación.

A continuación se exponen la modificación en la acción de inversión afectada, SGV8, así como las variaciones que provoca en el desarrollo de cálculo del Estudio Económico-Financiero vigente.

En la página 6 del vigente EEF, donde dice:

SISTEMA GENERAL VIARIO											
CODIGO	DESCRIPCIÓN	SECTOR	C.S.	T.S.	DETERMINACION	LOCALIZACION	DIMENSION	COSTE	P	CARÁCTER	FINANCIACION
SGV8	TRATAMIENTO URBANO DE LA VARIANTE/ ENLACES	TRANSPORTES	SG	G	FINALISTA	AVILÉS S y O	2,0 Km	7.212.145	2	PÚBLICA	AY. AVILÉS/P. ASTURIAS
TOTAL SGV								96.975.586			

se sustituye por:

SISTEMA GENERAL VIARIO											
CODIGO	DESCRIPCIÓN	SECTOR	C.S.	T.S.	DETERMINACION	LOCALIZACION	DIMENSION	COSTE	P	CARÁCTER	FINANCIACION
SGV8	TRATAMIENTO URBANO DE LA VARIANTE	TRANSPORTES	SG	G	FINALISTA	AVILÉS S y O	2,0 Km	4.212.145	2	PÚBLICA	AY. AVILÉS/P. ASTURIAS
TOTAL SGV								93.975.586			

Y, en la página 8, dónde se recoge el total de las inversiones de sistemas generales, donde dice:

TOTAL SSGG	250.257.257
------------	-------------



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

Deberá decir:

TOTAL SSGG	247.257.257
------------	-------------

En la página 9, donde, a modo de resumen, vuelven a exponerse las inversiones totales de y las del sistema general viario, donde dice:

La Inversión agregada total en la ejecución de las dotaciones Públicas asciende a la cantidad de 250,26 millones de euros.....:

SGV Sistema General Viario 96,98 millones de €

Deberá sustituirse por:

La Inversión agregada total en la ejecución de las dotaciones Públicas asciende a la cantidad de 247,26 millones de euros.....:

SGV Sistema General Viario 93,98 millones de €

En la página 11, donde se pone de manifiesto la distribución de la inversión en la infraestructura viaria, donde dice:

- Ministerio de Fomento/Principado de Asturias 80,7 M de Euros, 79%
- Ayuntamiento de Avilés 7,5 M de Euros, 10%
- Privados (Nuevos Desarrollos) 8,7 M de Euros 11%

Se sustituye por:

- Ministerio de Fomento/Principado de Asturias 77,8 M de Euros, 83%
- Ayuntamiento de Avilés 7,5 M de Euros, 8%
- Privados (Nuevos Desarrollos) 8,7 M de Euros 9%

El cuadro II, en la página 13, sobre financiación de las acciones de inversión,

CUADRO II. FINANCIACION DE LAS ACCIONES DE INVERSIÓN							
	Mº FOMENTO	P. ASTURIAS	AYUNTAMIENTO A. PORTUARIA	C.H. NORTE	PRIVADOS		TOTAL
SISTEMA GENERAL VIARIO							
CODIGO	DESCRIPCIÓN						
SGV8	TRATAMIENTO URBANO DE LA VARIANTE/ ENLACES						
	3.606.073		3.606.073				7.212.145
TOTAL SGV	25.556.237	55.206.146	7.528.579		8.684.625		96.975.586
%	26	57	8	0	0	9	100

deberá corregirse en los siguientes términos:

CUADRO II. FINANCIACION DE LAS ACCIONES DE INVERSIÓN							
	Mº FOMENTO	P. ASTURIAS	AYUNTAMIENTO A. PORTUARIA	C.H. NORTE	PRIVADOS		TOTAL
SISTEMA GENERAL VIARIO							
CODIGO	DESCRIPCIÓN						
SGV8	TRATAMIENTO URBANO DE LA VARIANTE						
	2.106.073		2.106.073				7.212.145



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

TOTAL SGV	24.056.237	53.706.146	7.528.579		8.684.625	93.975.586
%	26	57	8	0	0	100

TOTAL SSGG	52.601.782	84.064.674	22.479.326	52.588.558	25.553.943	12.968.872	250.257.257
%	21	34	9	21	10	5	100

Las últimas filas de este cuadro, en la página 15, que muestran los totales de dicha financiación y el porcentaje de participación de cada administración,

TOTAL SSGG	52.601.782	84.064.674	22.479.326	52.588.558	25.553.943	12.968.872	250.257.257
%	21	34	9	21	10	5	100

quedarán sustituidas por las siguientes:

TOTAL SSGG	51.101.782	82.564.674	22.479.326	52.588.558	25.553.943	12.968.872	247.257.257
%	21	34	9	21	10	5	100

Finalmente, el resumen de la página 19

Financiación de las Dotaciones Públicas

<i>Ministerio de Fomento</i>	<i>21%</i>	<i>52,60 M de Euros</i>
<i>Principado de Asturias</i>	<i>34%</i>	<i>88,06 M de Euros</i>
<i>Ayuntamiento de Avilés (Recursos ordinarios)</i>	<i>14%</i>	<i>22,48 M de Euros</i>
<i>Autoridad Portuaria</i>	<i>19%</i>	<i>52,59 M de Euros</i>
<i>C. H. del Norte</i>	<i>10%</i>	<i>25,55 M de Euros</i>
<i>Privados</i>	<i>5%</i>	<i>12,97 M de Euros</i>
<i>Total</i>	<i>100%</i>	<i>250,26M de Euros</i>

Financiación de las Actuaciones Públicas

<i>Ayuntamiento de Avilés (Recursos extraordinarios)</i>	<i>100%</i>	<i>214,00M de Euros</i>
--	-------------	-------------------------

TOTAL PLAN GENERAL *464,26 M de Euros*

Queda modificado de la siguiente manera:

Financiación de las Dotaciones Públicas

<i>Ministerio de Fomento</i>	<i>21%</i>	<i>51,10 M de Euros</i>
<i>Principado de Asturias</i>	<i>34%</i>	<i>82,57 M de Euros</i>
<i>Ayuntamiento de Avilés (Recursos ordinarios)</i>	<i>9%</i>	<i>22,48 M de Euros</i>
<i>Autoridad Portuaria</i>	<i>21%</i>	<i>52,59 M de Euros</i>
<i>C. H. del Norte</i>	<i>10%</i>	<i>25,55 M de Euros</i>



Privados	5%	12,97 M de Euros
TOTAL	100%	247,26M de Euros

Financiación de las Actuaciones Públicas

Ayuntamiento de Avilés (Recursos extraordinarios)	100%	214,00M de Euros
--	------	------------------

TOTAL PLAN GENERAL 461,26 M de Euros

1.7. MODIFICACIONES PARA CORREGIR ERRORES Y OMISIONES.

1.7.1. Corrección de errores

En el proceso de elaboración del Plan Parcial, se ha detectado un error de medición de los terrenos destinados a Sistema General de Equipamientos. Se trata de una finca con unos límites físicos muy concretos: camino existente al norte, camino de Heros al sur y oeste con su ensanchamiento previsto desde Plan General, y parcela actual del Hospital de San Agustín al este. Respetando en todo caso estos linderos, y medida sobre la base cartográfica municipal, la superficie de esta parcela resulta de 20.178 m².

Igualmente, cabe considerar como error la calificación de los terrenos reservados para la ejecución del nuevo depósito de agua, en el Camino de Heros, como *Sistema General de Infraestructuras*.

Efectuados los primeros cálculos de demanda de suministro de agua del sector de Gaxín, de conformidad con las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General, se llega a la conclusión de que la capacidad prevista para el referido depósito de regulación, de 5.200 m³, es la estricta necesaria para la reserva de un día en el sector del Gaxín. Es decir, cabe considerar que no abastecerá a ningún ámbito distinto del propio sector de suelo urbanizable del Gaxín.

Por ello, se considera más propia su consideración como Sistema Local de Infraestructuras, en cuanto a enlace con el Sistema General de abastecimiento de agua.

La superficie reservada para este uso, de 3.150 m² desuelo, pasará a formar parte del propio Sector de suelo urbanizable prioritario del Gaxín, que verá incrementada su superficie en la misma cuantía, dejando de tener la consideración de Sistema General adscrito.

La nueva calificación urbanística de sistema local de infraestructuras, es plenamente compatible con lo dispuesto en el apartado 1.c) del ya transcrito en parte artículo 16 de la Ley 8/2007, en virtud del cual, entre los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística se encuentran:

“Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.



Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible."

1.7.2. Corrección de omisiones

Según se ha justificado en el apartado 1.6.1 de la presente Memoria, sobre Modificación del Sector, se ha excluido de su ámbito la porción de terreno en la que se ubica el polideportivo del Colegio San Fernando. Fue al consultar las determinaciones del área excluida cuando se ha podido comprobar que la totalidad de los terrenos pertenecientes al Colegio San Fernando 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 Equipamiento 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 52. Sus determinaciones serían las siguientes:

Nº 52. Colegio San Fernando.

Categoría de suelo:	Suelo urbano consolidado
Uso:	Equipamiento privado (Educativo)
Edificabilidad:	0,50 m ² /m ²
Altura:	5 plantas

Avilés diciembre de 2007
Planeamiento y Gestión Urbanística

Fdo: Juan Ramón Escalona Platero
Arquitecto

Fdo: Itziar Allén Gil
Arquitecto



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL PRIORITARIO DE GAXÍN UZ PR-1	0
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 prioritario UZ PR-1 Gaxín en la Revisión del Plan General de Avilés.....	2
1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	4
1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN.....	4
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.	5
1.6. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.	5
1.6.1. Modificación del sector.....	6
1.6.2. Sistemas Generales de Infraestructuras Adscritos.....	8
1.6.3. Cuadros Resumen de las modificaciones de los ámbitos M1 a M6.	8
1.6.4. Ordenación pormenorizada.....	9
1.6.5. Normativa.	10
1.6.6. Estudio Económico Financiero.....	11
1.7. MODIFICACIONES PARA CORREGIR ERRORES Y OMISIONES.	14
1.7.1. Corrección de errores.....	14
1.7.2. Corrección de omisiones.....	15
2. FICHAS DE LOS SUELOS URBANIZABALES: UZ PR1 DE GAXÍN, UZ R-3 DE VALPARAÍSO, Y UZ R-11 DE BAO TRAS LA MODIFICACIÓN.....	16
3. PLANOS	17