



Ayuntamiento de Avilés

MODIFICACIÓN DE PGO N° 31:
ALTERACION DE LA
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
DE VARIOS GRUPOS DE VIVIENDAS
DE MAESTROS.

MODIFICACIÓN DE PGO N° 31: ALTERACION DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE VARIOS GRUPOS DE VIVIENDAS DE MAESTROS.

1. MEMORIA	3
1.1. ANTECEDENTES	3
1.1.1 Viviendas de maestros en la calle Gutiérrez Herrero 2	3
1.1.2 Viviendas de maestros del Colegio Público La Carriona.....	5
1.1.3 Viviendas de maestros del Colegio Público Marcos del Toriello	6
1.1.4 Viviendas unifamiliares de maestros en LLantao 6	8
1.1.5 Viviendas de maestros del Colegio Público Juan Ochoa	9
1.1.6 Viario de acceso a los grupos de viviendas del Colegio Público Juan Ochoa	11
1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	13
1.3. JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN.....	14
1.4. ALTERACIONES INTRODUCIDAS AL DOCUMENTO TRAS LA APROBACIÓN INICIAL.....	16
1.5. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DEL CAMBIO RESPECTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO GENERAL.	17
1.6. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS A MODIFICAR Y DE LAS QUE SE INTRODUCEN CON LA MODIFICACIÓN.	17
1.6.1 Viviendas de maestros en la calle Gutiérrez Herrero 2	19
1.6.2 Viviendas de maestros del Colegio Público La Carriona.....	19
1.6.3 Viviendas de maestros del Colegio Público Marcos del Toriello	19
1.6.4 Viviendas unifamiliares de maestros en LLantao 6	19
1.6.5 Viviendas de maestros del Colegio Público Juan Ochoa	20
1.6.6 Viario de acceso a los grupos de viviendas del Colegio Público Juan Ochoa	20
2. NORMAS URBANÍSTICAS	
3. PLANOS	
3.1 PLANOS DE INFORMACIÓN	
1.1 Situación y emplazamiento	
1.2 Plano de calificación del planeamiento vigente.	
1.3 Plano de zonificación de usos del planeamiento vigente.	
3.2 PLANOS DE ORDENACIÓN	
0.1 Plano de calificación de la modificación del planeamiento.	
0.2 Plano de zonificación de usos de la modificación del planeamiento.	
0.3 Plano de servidumbres aeronáuticas	



1. MEMORIA

Se redacta el presente Proyecto de Modificación del Plan General por encargo de la Directora de Disciplina Urbanística y Planeamiento.

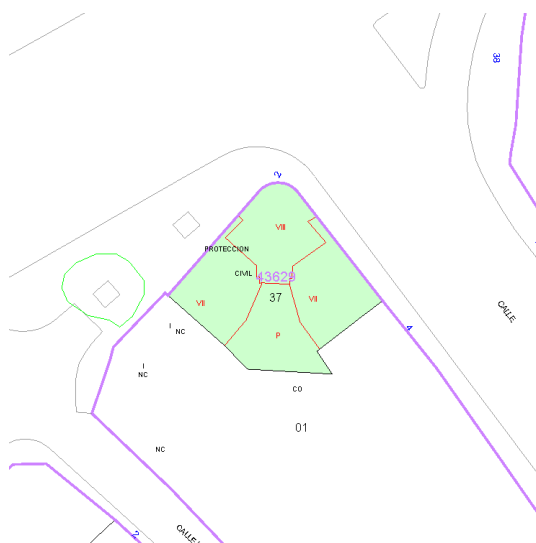
1.1. ANTECEDENTES

A. El Ayuntamiento de Avilés, por acuerdo del Pleno Municipal de 19 de agosto de 2010, acordó suscribir la ampliación de capital solicitada por RUASA, consistente en aportación no dineraria de, entre otros, de los siguientes bienes:

1.1.1 Viviendas de maestros en la calle Gutiérrez Herrero 2

Edificio de viviendas en la C/ Gutiérrez Herrero 2, Avilés. Finca registral Nº 8846, inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Avilés.

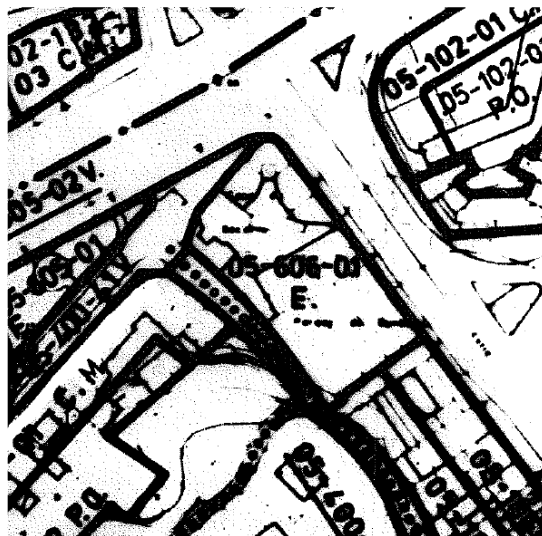
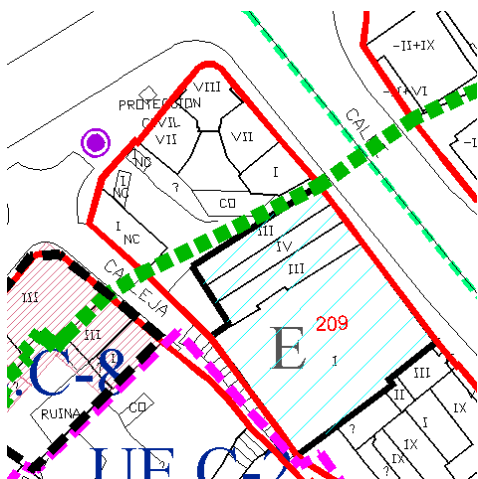
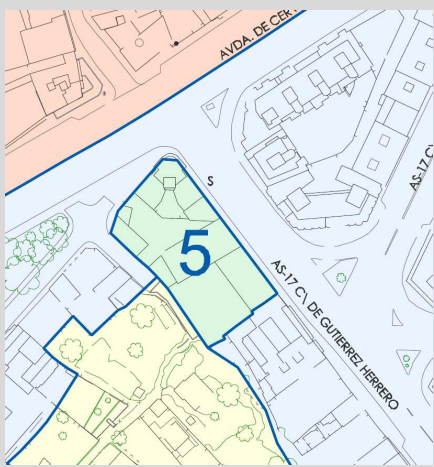
Constituye la parcela con referencia catastral 4362937TP6246S0000UA



El Plan General de Ordenación vigente, aprobado por Acuerdo del Pleno de 9 de junio de 2006, determina para la parcela que contiene el referido edificio las siguientes condiciones urbanísticas:

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Categoría:	CONSOLIDADO
Variedad:	SUC, Suelo Urbano Común, que, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.04 de las Normas Urbanísticas, "Se regula por las condiciones de tipología y edificabilidad establecidas para cada Unidad Homogénea en el Plan General de 1986."
Polígono	5, VERSALLES
Unidad Homogénea	601
Calificación del suelo:	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
Edificabilidad:	La edificabilidad de las dotaciones públicas no podrá rebasar de las referencias siguientes: — De la establecida por la practica habitual para instalaciones de análoga

	finalidad, en función de su propia utilización. De las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación establecida como dominante para la zona de que se trate.
Emplazamiento:	La disposición más común para las edificaciones singulares de dotación es la de emplazamiento variable, asimilable a la tipología de transformación, y, con esta disposición son admisibles en todas las zonas, adoptando en otro caso la tipología dominante de la zona circundante. No obstante, dentro de la modalidad de transformación, lo más frecuente será la utilización de las excepciones de mayor altura libre de plantas (con reducción de su número), llegándose, en ciertos casos, y como evolución del modelo hasta el límite, hasta la tipología de nave.
Zonificación de Usos:	5, DOTACIONAL La Zona denominada Dotacional engloba los terrenos sobre los que se desempeñan con exclusividad funciones de servicios colectivos de la comunidad, sean en su versión de dotaciones o en la de infraestructuras físicas, si bien dichos servicios también pueden aparecer en otras Zonas mezclados con el resto de usos, en las condiciones en que para aquellas se determina. En esta Zona se prohíben el resto de los usos urbanos que no estén ligados directamente a dichos servicios.



B. El Ayuntamiento de Avilés, por acuerdo del Pleno Municipal de 19 de abril de 2013, corregido por otro de 17 de mayo de 2013, acordó nuevamente suscribir la ampliación de capital solicitada por RUASA, consistente en aportación no dineraria de, entre otros, los siguientes bienes:



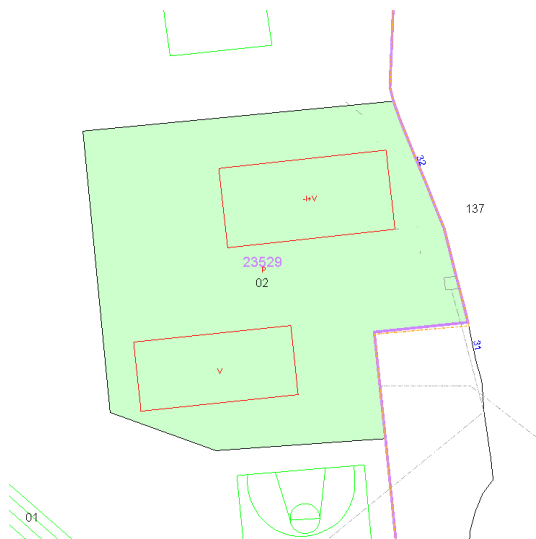
1.1.2 Viviendas de maestros del Colegio Público La Carriona

Edificios sitos en Avda. de Asturias 32 y 34 (C.P. La Carriona). Ambos inmuebles, inscritos en el Registro de la Propiedad con el nº de parcela 32824, son el resultado de una segregación de fincas autorizada por Resolución de Alcaldía nº 6896/2012 de 31 de octubre (expte municipal 2067/2012). Los edificios objeto de cesión figuraban en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos con los números 132 y 133, siendo dichos bienes de carácter patrimonial. La parcela, en el Proyecto de segregación, se definía como sigue:

DESCRIPCIÓN: Tierra del Llano, en la ería de su nombre, parroquia de Miranda, municipio de Avilés, de cabida mil cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados, que linda al Norte, con resto de la finca matriz; al Este con D. Pantaleón Varela, hoy finca catastral 137 del Polígono 9, propiedad de ASOCIACIÓN PROMOCIONAL ASTURIANA, S.L. y resto de la finca matriz; al Sur, con resto de la finca matriz y antiguo camino de la Pedrisca, hoy incorporado al recinto escolar del C.P. La Carriona; y al Oeste, con resto de la finca matriz.

Dentro de esta finca existen, por haber sido construidas a expensas del Ayuntamiento de Avilés, las siguientes edificaciones: 1) EDIFICIO destinado a viviendas, sótano, bajo y cuatro pisos, con dos viviendas por planta (excepto el sótano), con una superficie construida total de mil cuarenta y dos metros cuadrados (1.042 m²), que linda por todos sus vientos con la finca segregada, excepto por su viento Oeste, que linda con la finca matriz de la que procede. 2) Otro EDIFICIO destinado a viviendas, de planta baja y cuatro pisos, con dos viviendas por planta, con una superficie construida total de ochocientos sesenta y seis metros cuadrados (866 m²), que linda por todos sus vientos con finca en que se encuentra enclavado.

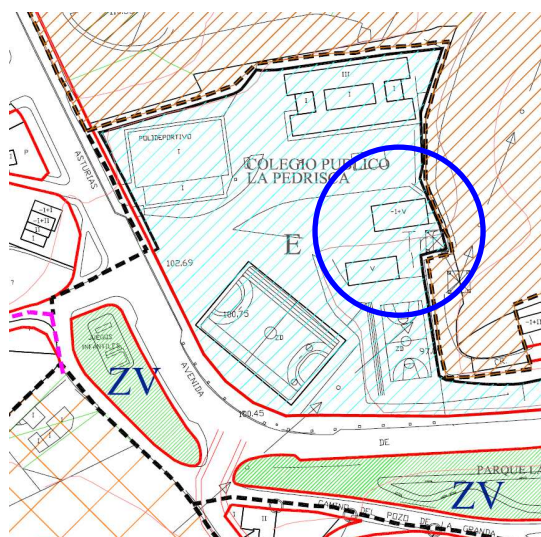
La segregación constituye la parcela con referencia catastral 2352902TP6225S0001SP



El Plan General de Ordenación, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 9 de junio de 2006, publicado en el BOPA de 15 de julio de 2006, determina para la totalidad de los terrenos que se definen como finca segregada, las siguientes condiciones urbanísticas:

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Categoría:	CONSOLIDADO
Calificación del suelo:	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
Edificabilidad:	La edificabilidad de las dotaciones públicas no podrá rebasar de las referencias siguientes:

	– De la establecida por la practica habitual para instalaciones de análoga finalidad, en función de su propia utilización. – De las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación establecida como dominante para la zona de que se trate.
Emplazamiento:	La disposición más común para las edificaciones singulares de dotación es la de emplazamiento variable, asimilable a la tipología de transformación, y, con esta disposición son admisibles en todas las zonas, adoptando en otro caso la tipología dominante de la zona circundante. No obstante, dentro de la modalidad de transformación, lo más frecuente será la utilización de las excepciones de mayor altura libre de plantas (con reducción de su número), llegándose, en ciertos casos, y como evolución del modelo hasta el límite, hasta la tipología de nave.
Zonificación de Usos:	5, DOTACIONAL La Zona denominada Dotacional engloba los terrenos sobre los que se desempeñan con exclusividad funciones de servicios colectivos de la comunidad, sean en su versión de dotaciones o en la de infraestructuras físicas, si bien dichos servicios también pueden aparecer en otras Zonas mezclados con el resto de usos, en las condiciones en que para aquellas se determina. En esta Zona se prohíben el resto de los usos urbanos que no estén ligados directamente a dichos servicios.



1.1.3 Viviendas de maestros del Colegio Público Marcos del Torniello

Edificio sito en C/ Pelayo 37 (C.P Marcos del Torniello), inscrito en el Registro de la Propiedad con el nº de parcela 33621, es el resultado de una segregación de fincas autorizada por Resolución de Alcaldía nº 7737/2012 de 22 de noviembre (Expte municipal 5852/2012). El edificio objeto de cesión figuraba en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos con el nº



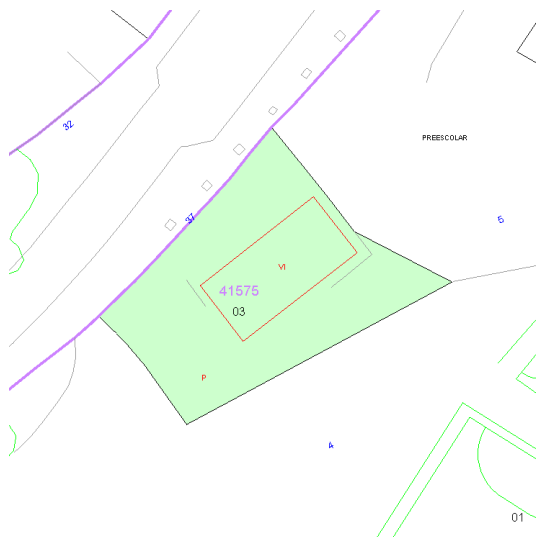
Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

270, siendo dicho bien de naturaleza patrimonial. La parcela, en el Proyecto de segregación, se definía como sigue:

BLOQUE compuesto de doce viviendas subvencionadas, con superficie total edificada de trescientos cincuenta metros cuadrados, compuesto de planta baja y cinco altas, con su terreno que le rodea, y todo forma un conjunto urbano con la superficie total, incluida la de la obra, de quinientos noventa y un metros y veintitrés decímetros cuadrados, que linda en su conjunto al Norte, registral 20153, porción de la calle Pelayo; Sur, camino y bienes del Excmo. Ayuntamiento de Avilés, hoy, recinto escolar del Colegio Público Marcos del Torniello; Este, río y propiedad municipal, hoy propiedad municipal; y Oeste, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Avilés destinada a recinto escolar del CP Marcos del Torniello.

Constituye la parcela con referencia catastral 4157503TP6245N0001EP



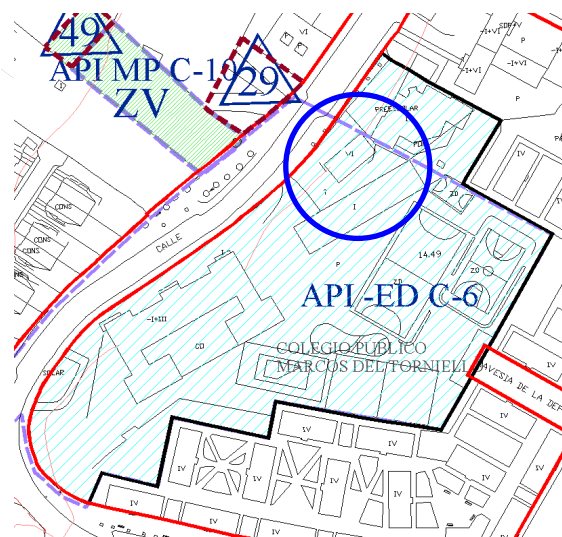
El Plan General de Ordenación, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 9 de junio de 2006, publicado en el BOPA de 15 de julio de 2006, determina para la finca cedida, las siguientes condiciones urbanísticas:

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Categoría:	CONSOLIDADO
Calificación del suelo:	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
Edificabilidad:	La edificabilidad de las dotaciones públicas no podrá rebasar de las referencias siguientes: – De la establecida por la practica habitual para instalaciones de análoga finalidad, en función de su propia utilización. – De las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación establecida como dominante para la zona de que se trate.
Emplazamiento:	La disposición más común para las edificaciones singulares de dotación es la de emplazamiento variable, asimilable a la tipología de transformación, y, con esta disposición son admisibles en todas las zonas, adoptando en otro caso la tipología dominante de la zona circundante. No obstante, dentro de la modalidad de transformación, lo más frecuente será la utilización de las excepciones de mayor altura libre de plantas (con reducción de su número), llegándose, en ciertos casos, y como evolución del modelo hasta el límite, hasta la tipología de nave.
Zonificación de Usos:	5, DOTACIONAL La Zona denominada Dotacional engloba los terrenos sobre los que se



desempeñan con exclusividad funciones de servicios colectivos de la comunidad, sean en su versión de dotaciones o en la de infraestructuras físicas, si bien dichos servicios también pueden aparecer en otras Zonas mezclados con el resto de usos, en las condiciones en que para aquellas se determina.

En esta Zona se prohíben el resto de los usos urbanos que no estén ligados directamente a dichos servicios.



1.1.4 Viviendas unifamiliares de maestros en Llantao 6

Edificio de viviendas unifamiliares pareadas, sito en Llantao 6, inscrito en el Registro de la Propiedad con el nº 33618, es el resultado de una segregación de fincas autorizada por Resolución de Alcaldía nº 7246/2012, de 19 de noviembre (expte municipal 6288/2012). Las viviendas objeto de cesión figuraban en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos con los números 351 y 11169, siendo dichos bienes de carácter patrimonial. La parcela, en el Proyecto de segregación, se definía como sigue:

DESCRIPCIÓN: URBANA.- Finca de labradío, llamada Tierra de Atrás, sita en Llantao, parroquia de San Pedro Navarro, municipio de Avilés; cabida de 857 m², que linda: al Norte, con camino de Llantao; al Sur, con resto de la finca de donde ésta se segregó, que es la registral 8.891 de la sección común de Avilés; al Este, con bienes de Don Ovidio Fernández, parcela 63 del Polígono 16; al Oeste, con camino de Llantao. Sobre esta parcela existe la edificación siguiente: Edificio de vivienda para maestros, sito en San Pedro Navarro, concejo de Avilés; construido de hormigón, ladrillo y otros materiales, propios de obras de esta naturaleza y cubierta de teja; tiene un frente de de 12 metros con cuarenta y seis centímetros, por fondo de seis metros con treinta centímetros; consta de dos plantas, con un total de dos viviendas; cada una de las viviendas se compone de porche, vestíbulo, cuarto de estar-



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

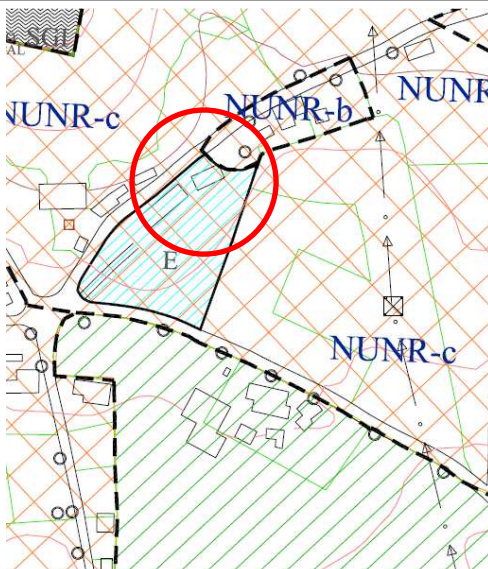
comedor, cocina, despacho y trastero en la planta baja y tres dormitorios y cuarto de baño, en la planta superior, más la escalera. Linda el edificio por sus cuatro vientos, con la finca en la que se encuentra enclavado.

Constituye la parcela con referencia catastral 33004A016000620000WH



El Plan General de Ordenación, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 9 de junio de 2006, publicado en el BOPA de 15 de julio de 2006, determina para los terrenos que se pretenden segregar, las siguientes condiciones urbanísticas:

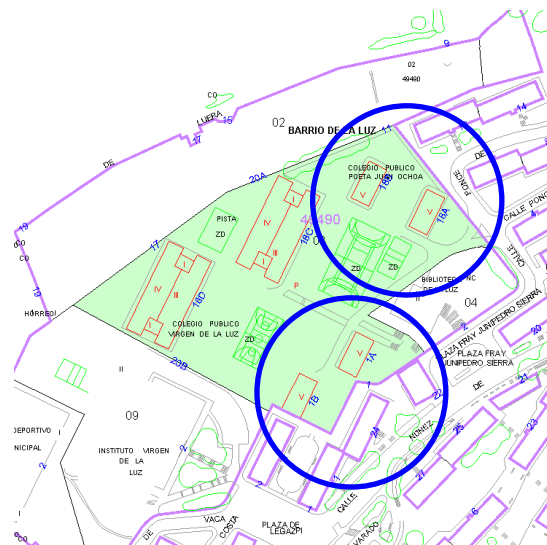
Clasificación del suelo:	SUELO NO URBANIZABLE
Categorías:	E, Sistema Local de Equipamiento Público



C. Asimismo, el Ayuntamiento de Avilés tiene previsto rehabilitar o sustituir los siguientes bienes:

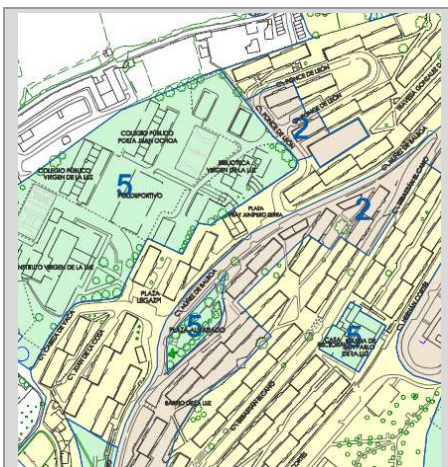
1.1.5 Viviendas de maestros del Colegio Público Juan Ochoa

Edificios sitos en la Calle Ponce de León, números 18A y 18B y Plaza Fray Junípero Serra números 1A y 1B, del Barrio de La Luz. Forman parte de la parcela con referencia catastral 4949003TP6244N0001OH.

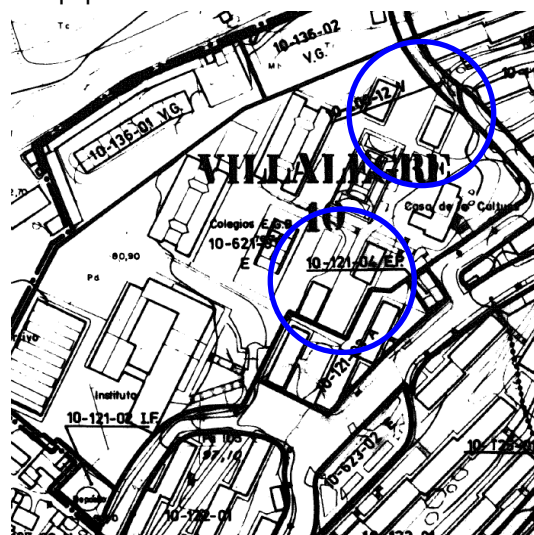
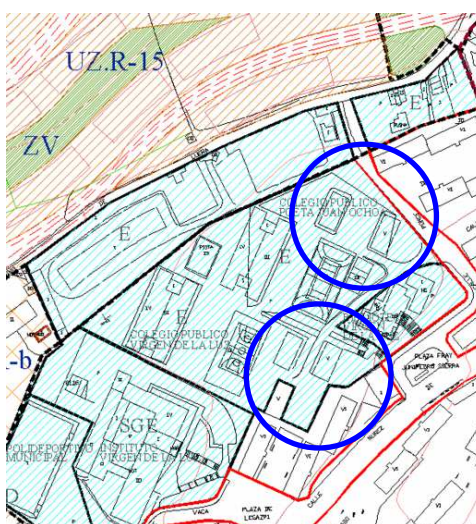


El Plan General de Ordenación, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 9 de junio de 2006, publicado en el BOPA de 15 de julio de 2006, determina para la mayor parte de los terrenos ocupados por las viviendas, las siguientes condiciones urbanísticas:

<i>Clasificación del suelo:</i>	SUELO URBANO
<i>Categoría:</i>	CONSOLIDADO
<i>Calificación del suelo:</i>	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
<i>Edificabilidad:</i>	La edificabilidad de las dotaciones públicas no podrá rebasar de las referencias siguientes: – De la establecida por la practica habitual para instalaciones de análoga finalidad, en función de su propia utilización. – De las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación establecida como dominante para la zona de que se trate.
<i>Emplazamiento:</i>	La disposición más común para las edificaciones singulares de dotación es la de emplazamiento variable, asimilable a la tipología de transformación, y, con esta disposición son admisibles en todas las zonas, adoptando en otro caso la tipología dominante de la zona circundante. No obstante, dentro de la modalidad de transformación, lo más frecuente será la utilización de las excepciones de mayor altura libre de plantas (con reducción de su número), llegándose, en ciertos casos, y como evolución del modelo hasta el límite, hasta la tipología de nave.
<i>Zonificación de Usos:</i>	5, DOTACIONAL La Zona denominada Dotacional engloba los terrenos sobre los que se desempeñan con exclusividad funciones de servicios colectivos de la comunidad, sean en su versión de dotaciones o en la de infraestructuras físicas, si bien dichos servicios también pueden aparecer en otras Zonas mezclados con el resto de usos, en las condiciones en que para aquellas se determina. En esta Zona se prohíben el resto de los usos urbanos que no estén ligados directamente a dichos servicios.



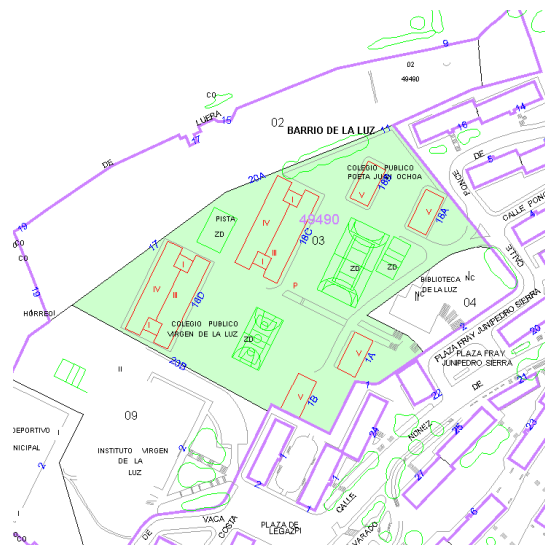
El resto, se trata también de un área de suelo urbano en categoría de consolidado, pero, en este caso, de la variedad de Suelo Urbano Común. Y, aunque por remisión, se llega a la misma calificación urbanística de Sistema Local de Equipamiento.



D. En otro orden de cosas, dentro de la misma parcela catastral 4949003TP6244N0001OH, pero fuera del recinto escolar y, por tanto, no afecto a este uso, se localiza:

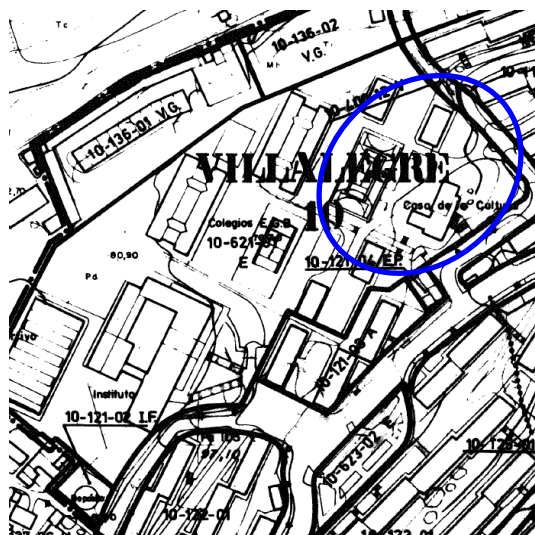
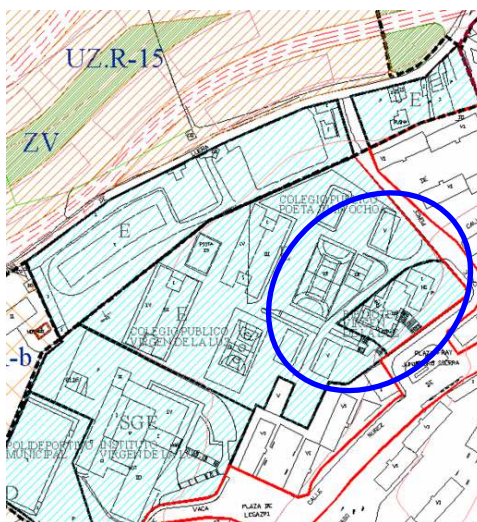
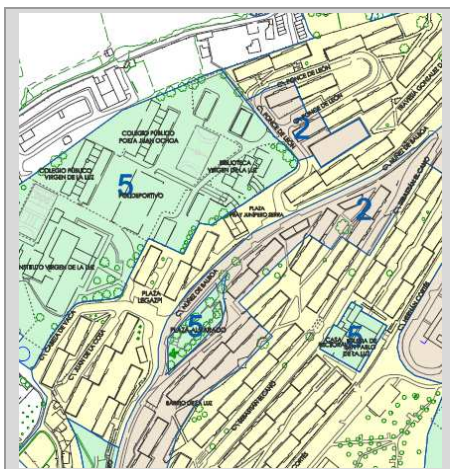
1.1.6 Viario de acceso a los grupos de viviendas del Colegio Público Juan Ochoa

Se inicia en la calle Ponce de León y da acceso rodado a los bloques de vivienda de la Plaza Fray Junípero Serra, números 1A y 1B. De este tronco sale un ramal que da acceso rodado a los bloques de vivienda de la calle Ponce de León, números 18A y 18B y al recinto escolar; y otro, de acceso peatonal, en forma de escalinata, que comunica la Plaza Fray Junípero Serra, con una entrada peatonal del recinto escolar y con los bloques de vivienda de esta última calle.



El Plan General de Ordenación, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 9 de junio de 2006, publicado en el BOPA de 15 de julio de 2006, determina para los terrenos ocupados por este viario, las siguientes condiciones urbanísticas:

<i>Clasificación del suelo:</i>	SUELO URBANO
<i>Categoría:</i>	CONSOLIDADO
<i>Calificación del suelo:</i>	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
<i>Edificabilidad:</i>	La edificabilidad de las dotaciones públicas no podrá rebasar de las referencias siguientes: – De la establecida por la practica habitual para instalaciones de análoga finalidad, en función de su propia utilización. – De las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación establecida como dominante para la zona de que se trate.
<i>Emplazamiento:</i>	La disposición más común para las edificaciones singulares de dotación es la de emplazamiento variable, asimilable a la tipología de transformación, y, con esta disposición son admisibles en todas las zonas, adoptando en otro caso la tipología dominante de la zona circundante. No obstante, dentro de la modalidad de transformación, lo más frecuente será la utilización de las excepciones de mayor altura libre de plantas (con reducción de su número), llegándose, en ciertos casos, y como evolución del modelo hasta el límite, hasta la tipología de nave.
<i>Zonificación de Usos:</i>	5, DOTACIONAL La Zona denominada Dotacional engloba los terrenos sobre los que se desempeñan con exclusividad funciones de servicios colectivos de la comunidad, sean en su versión de dotaciones o en la de infraestructuras físicas, si bien dichos servicios también pueden aparecer en otras Zonas mezclados con el resto de usos, en las condiciones en que para aquellas se determina. En esta Zona se prohíben el resto de los usos urbanos que no estén ligados directamente a dichos servicios.



1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito espacial de la presente Modificación de Plan General son los terrenos vinculados a los grupos de viviendas de maestros, descritos en el apartado anterior, así como los viarios de acceso a los del Colegio Poeta Juan Ochoa.

El objeto de la misma es alterar su actual calificación urbanística, común a todos ellos, de Equipamiento Público, por otras más acordes con los usos y la funcionalidad que se proyectan sobre los mismos:

- Por una parte, definir el uso y tipología residencial que se pretenden, ahora, desvinculados del colegio.
- Por otra parte, reconocer como viario público los terrenos que darán acceso a las viviendas y al propio recinto escolar.

Se pretende también una gestión del referido parque de viviendas mejor, más ágil, y con mayor libertad.

Los destinatarios de las viviendas trascenderían de la comunidad escolar, abriéndose el potencial uso de las mismas a la totalidad de la población.

1.3. JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN.

En todos los casos, los edificios nacieron ya con uso residencial, como viviendas para maestros, en ocasiones vinculadas a las escuelas con las que compartían recinto.

En la actualidad, estos edificios cuentan con baja ocupación, con muchas de estas viviendas vacías, en desuso, no siempre habitadas por maestros, y carentes de mantenimientos globales y sistemáticos.

Como hemos visto, en la mayor parte de los casos, se ha desligado ya jurídicamente, la porción de la propiedad que contiene los edificios de viviendas del resto de los terrenos, y se han cedido a RUASA.

El siguiente paso sería delimitar las respectivas parcelas que contienen las viviendas del resto de los recintos escolares, en su caso, con la construcción de cierres y estableciendo accesos y circulaciones, peatonales y rodados, independientes que impidan la interferencia entre el siempre sensible uso educativo y el residencial.

A continuación, se intervendría sobre las viviendas, que cabría hacerlo de dos maneras:

- Rehabilitándolas y poniéndolas en uso. Todo ello propiciaría un mantenimiento más continuado y metódico que el que se viene desarrollando hasta ahora, sin constituir una carga para el Ayuntamiento.
- O sustituyendo las construcciones que albergan las viviendas existentes, por otras de nueva planta.

El uso al que se pretenden destinar, según hemos puesto de manifiesto en el apartado anterior, seguiría siendo el residencial, aunque ahora se pretendería que fueran ocupadas no solo por maestros. Y podrían venderse o alquilarse.

Cuando la clasificación del suelo es la de no urbanizable, como en el caso de las viviendas de Llantao, sería suficiente suprimir la calificación de Equipamiento Público e incorporar la parcela al Núcleo Rural colindante más próximo.

En suelo urbano, parece conveniente alterar la calificación urbanística, de Equipamiento Público a un uso y tipología residencial, o a viario, en el caso de los accesos a las viviendas vinculadas al Colegio Poeta Juan Ochoa. Cuando se mantengan las construcciones existentes, no será posible ningún tipo de ampliación sobre las viviendas, por lo que emplazamiento, fondos, alturas, edificabilidades y resto de condiciones de volumen, seguirían siendo estrictamente las mismas, las existentes. En caso de sustitución, se mantendría la edificabilidad de los edificios existentes. En este supuesto, con ánimo de rentabilizar los elementos de comunicación vertical, ascensores y escaleras, y de liberar espacio libre, se podrá alcanzar una altura máxima de 7 plantas.

Por último, los viarios de acceso a los grupos de viviendas del Colegio Público Juan Ochoa, externos al recinto escolar y, por tanto, no afectos a este uso, calificados en el plan vigente como Equipamiento Público, se califican ahora como Viario Público

Ante la situación descrita, aunque se estaría produciendo un incremento de aprovechamiento lucrativo, un aprovechamiento lucrativo que antes no existía sobre los terrenos calificados como equipamiento público; en rigor, atendiendo a la literalidad de la norma, no se incrementa el *volumen edificable residencial*, ni la densidad de población por lo que entendemos que no sería necesario el incremento de dotaciones, ni zonas verdes, ni espacios libres públicos, a los que se refiere el artículo 280.2 del ROTU:



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

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 públicos exigidos por el aumento de la densidad de población (art. 101.2TROU), que deberán situarse en el entorno próximo del ámbito donde se produzca el aumento.

Por otra parte, el apartado 1, del artículo 280, dispone:

1. Con carácter general, todo cambio de la ordenación establecida que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para garantizar la recuperación por la comunidad de las plusvalías que genere el cambio urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

Los incrementos de aprovechamientos lucrativos que se producen no se sitúan sobre parcelas de titularidad privada. O bien son de titularidad municipal, o bien son de RUASA, sociedad 100% de capital municipal, por lo que tampoco sería necesario adoptar medida compensatoria alguna.

La Permanente de la CUOTA, en su sesión de 10 de noviembre de 2016, ha analizado estos aspectos y ha llegado a las mismas conclusiones. En respuesta a la consulta realizada por este Ayuntamiento, sobre un borrador de esta Modificación de Plan General, se ha pronunciado en los siguientes términos:

"... dicha modificación no comporta ningún incremento del aprovechamiento lucrativo privado de los terrenos, por lo que no resulta exigible el establecimiento de las medidas compensatorias previstas en el apartado 1 del artículo 280 del ROTU. Asimismo, tampoco se produce un aumento del volumen edificable, por lo que no requiere previsión de nuevas dotaciones previstas en el apartado 2 de dicho artículo."

Por último el artículo 282.1 del mismo texto legal establece:

1. Las modificaciones que afecten a parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el de dotación urbanística pública como de equipamiento docente, sanitario, cultural o deportivo, o como redes de servicios urbanos, se calificarán como suelo con destino a otras dotaciones urbanísticas públicas, salvo que, previo informe preceptivo del órgano competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin.

Desde el punto de vista municipal, cabe entender que la aprobación por el Pleno Municipal de esta Modificación de Plan General supone justificación suficiente, por parte del Ayuntamiento, de la innecesariedad del referido suelo de titularidad municipal.

En cualquier caso, y siguiendo también instrucciones de la CUOTA, se ha solicitado declaración expresa de la Consejería correspondiente en materia de Educación, en calidad de usuario del resto de las instalaciones de los recintos escolares. La CUOTA, en su informe, lo expresaba así:

"No obstante, puesto que afecta a una parcela calificada como equipamiento educativo, y según lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 282, se considera preciso el sometimiento de la modificación a informe de la Consejería de Educación y Cultura, órgano competente para la prestación de dicho servicio público."

Por este motivo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 282.1 del ROTU y del acuerdo de la Permanente de la CUOTA, de 10 de noviembre de 2016, mediante Oficio del Concejal responsable del área de Urbanismo y Planificación, con registro de salida de 14 de diciembre de 2016, se solicitó de la Consejería de Educación y Cultura, informe preceptivo de la innecesariedad del destino del suelo ocupado por las referidas viviendas para el uso educativo.

En respuesta al mismo, el 7 de febrero de 2017, el Servicio de Infraestructuras Educativas de la Consejería de Educación y Cultura respondió:

"En relación a su petición de informe preceptivo de innecesariedad del destino del suelo a uso educativo para llevar a cabo la modificación del Plan General para alterar la actual calificación urbanística de varios grupos de viviendas de maestros, entre los que se encuentran los que colindan con el Colegio Público "Carriona-Miranda", el Colegio Público "Marcos del Tormiello" y el Colegio Público "Poeta Juan Ochoa", LES INFORMAMOS que los mencionados centros no utilizan o tienen necesidad de uso de estas viviendas, por lo que se informa FAVORABLEMENTE el cambio de uso manifestado por el Ayuntamiento"

Junto con su informe adjuntó el de los directores de los distintos centros educativos afectados, en los mismos términos.

1.4. ALTERACIONES INTRODUCIDAS AL DOCUMENTO TRAS LA APROBACIÓN INICIAL

1.4.1. Alteraciones consecuencia de los informes sectoriales

1.4.1.a. Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil

Resumen informe:

Se informa favorablemente la Modificación del PGO, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc) no vulneren las servidumbres aeronáuticas y que se incorpore la siguiente documentación:

- *El plano de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Asturias, con carácter normativo.*
- *Se deje constancia en la Normativa de la Modificación del PGO de los siguientes extremos:*
 - *que las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano, determinan las alturas que no debe sobrepasar ninguna construcción modificación del terreno u objeto fijo.*
 - *que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo e dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá la correspondiente autorización...*
 - *que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacue sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.*

Como consecuencia de las prescripciones contenidas en su informe se han introducido las siguientes alteraciones al Proyecto de Modificación:



- Se elabora el plano de ordenación O-3, plano específico de las servidumbres aeronáuticas que, a su vez, recoge el aportado por la Dirección General de Aviación Civil como Anexo a su informe.
- Se incorpora al proyecto el documento nº 2 Normas Urbanísticas, en el que se recogen el resto de prescripciones contenidas en el informe de la Dirección General de Aviación Civil.
Dicho texto coincide con el incorporado en la Modificación de Plan General Nº 25, sobre Zonificación de Usos, tramitada en el expediente municipal nº 4065/2013 por haber sido ya objeto de chequeo y corrección por la propia Dirección General de Aviación Civil.

1.5. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DEL CAMBIO RESPECTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO GENERAL.

La presente Modificación no altera ningún sistema general, es decir, no influye en la estructura general y orgánica del territorio.

No se alteran protecciones o catalogación de ningún elemento o conjunto de interés cultural, histórico, artístico o natural.

La presente Modificación de Plan General no afecta a ningún espacio de la Red Natura 2000, ni se encuentra, en nuestra opinión, en ningún otro de los supuestos contemplados en el artículo 6 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Por lo tanto, no requeriría de evaluación ambiental estratégica, ni ordinaria, ni simplificada. En cualquier caso, durante la coordinación interadministrativa, se efectuará la correspondiente consulta al órgano ambiental, quien, finalmente, determinará la necesidad o no de dicha tramitación.

1.6. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS A MODIFICAR Y DE LAS QUE SE INTRODUCEN CON LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la presente Modificación coincide con el de las parcelas, o porciones de parcelas, que contienen las viviendas de maestros, cuya calificación se pretende alterar y, en el caso del Colegio Poeta Juan Ochoa, además, con los viarios de acceso a las mismas, externos al recinto escolar y no afectos al uso educativo.

En todos los casos de suelo urbano, se parte de la calificación de sistema local de Equipamiento Público y se altera, en la mayor parte de los casos, para adoptar uso residencial, en tipología bien de transformación, con ordenación detallada, o bien, de cerrada alta. Sólo en una ocasión se modifica de sistema local de Equipamiento Público a Viario

En consecuencia se altera la **zonificación de usos**, alteración que tendría su reflejo en la colección de planos de Ordenación, a escala 1/5.000 y a escala 1/2.000, resultantes de la Modificación del Plan General Nº 25, *Modificación de la Zonificación de Usos del Plan General*, tramitada en el expediente municipal 4065/2013. No obstante, como toda la información de los planos de la colección a escala 1/5.000 está contenida en los planos de la colección a escala 1/2.000, nos limitamos a graficar las modificaciones en estos últimos. Concretamente, se alteran los planos siguientes de esta colección:

- Plano nº15: Dónde se modificará la Zonificación de Usos del grupo de viviendas de Gutiérrez Herrero, 2, de 5. *Dotacional* a 3. *Intermedia* y de una pequeña parte de la parcela del grupo de viviendas del Colegio Público Marcos del Torniello, de 5. *Dotacional* a 1. *Residencial*.
- Plano Nº 18: Dónde se modificará la Zonificación de Usos del grupo de viviendas del Colegio Público de La Carriona, de 5. *Dotacional* a 1. *Residencial*.
- Plano Nº 19: Dónde se modificará la Zonificación de Usos del resto de la parcela del grupo de viviendas del Colegio Público Marcos del Torniello, de 5. *Dotacional* a 1. *Residencial* y la Zonificación de Usos de una parte de la parcela del grupo de viviendas del Colegio Público Poeta Juan Ochoa de 5. *Dotacional* a 1. *Residencial*.
- Plano Nº 22: Dónde se modificará la Zonificación de Usos del resto de la parcela del grupo de viviendas del Colegio Público Poeta Juan Ochoa de 5. *Dotacional* a 1. *Residencial*.

Por otra parte, teniendo en cuenta la sistemática del PGO vigente, en las nuevas ordenaciones de suelo urbano la figura más adecuada para recoger las alteraciones pretendidas resulta, en todos los casos, la **Modificación de Normativa Zonal**. Es decir, siguen constituyendo ámbitos de suelo urbano consolidado, en los que prevalecen las determinaciones urbanísticas que se establecen específicamente en cada caso, que 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. Estas alteraciones se recogerán, por una parte en el “ANEXO ÁMBITOS DE MODIFICACIÓN DE NORMATIVA ZONAL (ART. 5.05)” del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente. Dando lugar, manteniendo el orden correlativo de las existentes, a las siguientes Modificaciones de Normativa Zonal¹:

- MNZ 59: Viviendas de Maestros en la calle Gutiérrez Herrero, 2.
- MNZ 60: Viviendas de Maestros del Colegio Público La Carriona
- MNZ 61: Viviendas de maestros del Colegio Público Marcos del Torniello
- MNZ 62: Viviendas de maestros del Colegio Público Juan Ochoa
- MNZ 63: Viario de acceso a los grupos de viviendas del Colegio Público Juan Ochoa.

Los ámbitos de las nuevas Modificaciones de Normativa Zonal, se delimitarán y numerarán, a su vez sobre los siguientes planos de Ordenación de la colección O.3, de Calificación del Suelo:

- Plano O.3.20: Se delimitará y numerará la MNZ 59: Viviendas de Maestros en la calle Gutiérrez Herrero, 2
- Plano O.3.26: Se delimitará y numerará la MNZ 60: Viviendas de Maestros del Colegio Público La Carriona
- Plano O.3.24: Se delimitará y numerará la MNZ 61: Viviendas de maestros del Colegio Público Marcos del Torniello

¹ La última Modificación de Normativa Zonal, la Nº 58, se ha utilizado para la alteración propuesta en la Modificación de Plan Nº 27 del Tanatorio de Avilés que se tramitó en el expediente municipal nº 1535/2014.



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

- Plano O.3.28: Se delimitarán y numerarán la MNZ 62: Viviendas de maestros del Colegio Público Juan Ochoa y la MNZ 63, Viario de acceso a los grupos de viviendas del Colegio Público Juan Ochoa.

Por último, en el caso del suelo no urbanizable, será suficiente recortar la trama de Equipamiento Público actual y extender la del Núcleo Rural Tipo b colindante. Dichas alteraciones se reflejarán sobre el plano de Calificación del Suelo O.3.16.

En resumen, las determinaciones resultantes para los distintos ámbitos objeto de modificación, serán las siguientes:

1.6.1 Viviendas de maestros en la calle Gutiérrez Herrero 2

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO	
Categoría:	CONSOLIDADO	
Modalidad:	MNZ, Modificación de Normativa Zonal.	
Número de MNZ:	59, Viviendas de Maestros en la calle Gutiérrez Herrero, 2	
Tipología:	CA, Cerrada Alta	P0, Patio 0
Edificabilidad:	La existente 2.021 m ² (s/Catastro)	-
Altura:	7 plantas (B+6)	
Zonificación de usos:	3, INTERMEDIA	

1.6.2 Viviendas de maestros del Colegio Público La Carriona

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO	
Categoría:	CONSOLIDADO	
Modalidad:	MNZ, Modificación de Normativa Zonal.	
Número de MNZ:	60, Viviendas de Maestros del Colegio Público La Carriona	
Tipología:	T, Transformación con ordenación detallada	
Edificabilidad:	La existente 1.908 m ² (s/Catastro)-	
Altura:	5 plantas (B+4)	
Zonificación de usos:	1, RESIDENCIAL	

1.6.3 Viviendas de maestros del Colegio Público Marcos del Torriello

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO	
Categoría:	CONSOLIDADO	
Modalidad:	MNZ, Modificación de Normativa Zonal.	
Número de MNZ:	61, Viviendas de Maestros del Colegio Público Marcos del Torriello	
Tipología:	T, Transformación con ordenación detallada	
Edificabilidad:	La existente 840 m ² (s/Catastro)	
Altura:	6 plantas (B+5)	
Zonificación de usos:	1, RESIDENCIAL	

1.6.4 Viviendas unifamiliares de maestros en LLantao 6

Clasificación del suelo:	SUELO NO URBANIZABLE
Categorías:	NUNR b, Núcleo Rural Tipo B

1.6.5 Viviendas de maestros del Colegio Público Juan Ochoa

<i>Clasificación del suelo:</i>	SUELO URBANO
<i>Categoría:</i>	CONSOLIDADO
<i>Modalidad:</i>	MNZ, Modificación de Normativa Zonal.
<i>Número de MNZ:</i>	62 , Viviendas de Maestros del Colegio Público Juan Ochoa
<i>Tipología:</i>	T, Transformación con ordenación detallada
<i>Edificabilidad:</i>	La existente 3.340 m ² (s/Catastro)-
<i>Altura:</i>	7 plantas (B +6)
<i>Zonificación de usos:</i>	1, RESIDENCIAL

1.6.6 Viario de acceso a los grupos de viviendas del Colegio Público Juan Ochoa

<i>Clasificación del suelo:</i>	SUELO URBANO
<i>Categoría:</i>	CONSOLIDADO
<i>Modalidad:</i>	MNZ, Modificación de Normativa Zonal.
<i>Número de MNZ:</i>	63 , Viario de acceso a los grupos de viviendas del Colegio Público Juan Ochoa
<i>Zonificación:</i>	V, Viario Público
<i>Edificabilidad:</i>	---
<i>Altura:</i>	---
<i>Zonificación de usos:</i>	1, RESIDENCIAL

Planeamiento y Gestión Urbanística